

Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S

Generalforsamling

Torsdag den 3. april 2025



Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
3. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse samt forslag om resultatdisponering
4. Fremlæggelse af budget
5. Meddelelse om decharge til bestyrelse og direktion
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer
9. Eventuelt



Udlejning

Udarbejdet nye af prospekter

Løbende online markedsføring

- Hjemmesider (antal visninger 94)
- Lokalebasen (antal visninger 755)
- Facebook
- LinkedIn (antal eksponeringer 700 fordelt på to opslag med 39 clicks).
- Ejendomstorvet (antal visninger XX)

Afholdt fremvisning inden den kom online.

- Den passede godt til emnet, men den lå lidt for langt ude, til at det var interessant.

Været i kontakt med kunde som havde set klæberen på pylonen.

Afholdt fremvisning for yderligere 2 emner

- Den ene er fortsat interesseret. Lejemålet forventes at være for stort for Lejer, men det er muligt at opdele det i to lejemål.

One-off markedsføring på Motor-Magasinet

- Sticky-Banner på forsiden af online version i en måned fra 1. april (40.533 besøgende og 291.194 visninger)
- Banner i deres nyhedsbrev d. 10. og 23. april (10.829 daglige modtagere)

Udsendelse af 141 fysiske breve til modtagere som er registreret (branchekode) indenfor bilbranchen

- Opfølgende opkald/kontakt til modtagerne af de ovennævnte breve

Prospekt udsendt til 25 udvalgte emner.

Kontinuerligt bearbejdelse af personlige netværk

Resultatopgørelse 2024

2024	Realiseret	Budget	Afvigelse	Prospekt	Bemærkninger
Nettoomsætning	3.899.187	3.874.000	25.187	3.905.000	Indtægt fra driftsregnskab tkr. 25
Omkostninger vedr. ejendom, netto	-107.524	-60.000	-47.524	-45.000	Udbedring af tag hos Terminalen tkr. 50
Værdiregulering ejendom	-4.132.470	0	-4.132.470	646.000	
Bruttoresultat	-340.807	3.814.000	-4.154.807	4.506.000	
Lokaleomkostninger	-211.338	-250.000	38.662	0	Indretning af Louis MC
Administrationsomkostninger	-519.851	-400.000	-119.851	-326.000	Priip 2024 (tkr. 29) og revisionshonorar, ejd.mægler tkr. 100, annoncering tkr. 34
Resultat før finansielle poster	-1.071.996	3.164.000	-4.235.996	4.180.000	
Finansielle indtægter	33.318	0	33.318	0	
Finansielle omkostninger	-2.733.720	-2.771.000	37.280	-1.264.000	
Resultat før skat	-3.772.398	393.000	-4.165.398	2.916.000	
Skat af årets resultat/regulering udskudt skat	830.149	0	830.149	-641.000	
Årets resultat	-2.942.249	393.000	-3.335.249	2.275.000	

Balance – Aktiver

Balance – Aktiver	Realiseret	Prospekt	Afvigelse	Bemærkninger
Investeringsejendom	62.000.000	70.263.000	-8.263.000	
Anlægsaktiver i alt	62.000.000	70.263.000	-8.263.000	
Tilgodehavende hos lejere	0	0	0	
Tilgodehavende selskabsskat	32.000	0	32.000	Betalt aconto skat i 2024
Andre tilgodehavender	17.250	0	17.250	
Tilgodehavender i alt	49.250	0	49.250	
Bankindestående	1.057.792	2.563.000	-1.505.208	
Omsætningsaktiver i alt	1.107.042	2.563.000	-1.455.958	
Aktiver i alt	63.107.042	72.826.000	-9.718.958	

Balance – Passiver

Balance – Passiver	Realiseret	Prospekt	Afvigelse	Bemærkninger
Selskabskapital	17.000.000	17.000.000	0	
Overført resultat	-3.930.889	5.792.000	-9.722.889	
Udlodning	0	-510.000	510.000	
Egenkapital i alt	13.069.111	22.282.000	-9.212.889	
Udskudt skat	7.063.796	8.158.000	-1.094.204	
Hensættelser i alt	7.063.796	8.158.000	-1.094.204	
Ringkjøbing Landbobank	21.098.577	23.500.000	-2.401.423	Købsomk. Er aktiveret og afskrives over lånets løbetid
Sælgerpantebrev	17.000.000	17.000.000	0	
Depositum	142.904	1.659.000	-1.516.096	
Langfristet gæld i alt	38.241.481	42.159.000	-3.917.519	
Kortfristet del af langfristet del	3.818.007	0	3.818.007	Inkl. Tkr. 1.818 depositum til Terminalen. Nyt depositum tkr. 600 er indbetalt fra BYD.
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.911	0	30.911	
Selskabsskat og moms	511.961	227.000	284.961	Moms
Anden gæld	193.775	0	193.775	Fællesregnskab, bestyrelseshonorar og revisor
Periodeafgrænsningsposter	178.000	0	178.000	Hensat istandsættelse af lejemål (Louis MC)
Kortfristet gæld	4.732.654	227.000	4.505.654	
Passiver i alt	63.107.042	72.826.000	-9.718.958	

Driftsbudget
2025 og 2026

Driftsbudget	Budget 2025	Prospekt 2025	Budget 2026	Prospekt 2026	Bemærkninger
Nettoomsætning	2.689.208	3.962.000	4.368.000	4.019.000	Tomgang leje kr. 1.515.617 er ikke inkl i 2025, fuld udlejning i 2026
Omkostninger vedr. ejendom, netto	-615.000	-45.000	-100.000	-45.000	Istandsættelse af ledig lejemål tkr. 500 i Q2 + Q3 2025
Værdiregulering ejendom	652.000	652.000	658.000	658.000	
Bruttoresultat	2.726.208	4.569.000	4.926.000	4.632.000	
Lokaleomkostninger	0	0	0	0	
Administrationsomkostninger	-750.000	-326.000	-400.000	-326.000	I Q3 2025 inkl. ejd.mælger honorar tkr. 350 (+ en eventuelt bonus ved hurtig udlejning)
Resultat før finansielle poster	1.976.208	4.243.000	4.526.000	4.306.000	
Finansielle indtægter	0	0	0	0	
Finansielle omkostninger	-2.141.125	-1.206.000	-2.001.605	-975.000	
Resultat før skat	-164.917	3.037.000	2.524.395	3.331.000	
Skat af årets resultat/regulering udskudt skat	308.104	-668.000	-555.367	-733.000	
Årets resultat	143.187	2.369.000	1.969.028	2.598.000	

Likviditetsbudget
2025 og 2026

Likviditetsbudget	2025	2026	
Indtægter ekskl. Moms	2.689.208	4.368.000	
Omkostninger ekskl. moms	-1.365.000	-500.000	
Driftsresultat før renter og skat	1.324.208	3.868.000	
Kapitalforhøjelse	3.500.000	0	
Renteudgifter	-2.141.125	-2.001.605	
Skattebetaling	0	0	
Ud- og indbetaling depositum	56.502	0	Difference mellem depositum fra Terminalen og forventet depositum fra ny lejer.
Afdrag på lån, Ringkjøbing Landbobank	-2.000.000	-2.000.000	
Afdrag på lån, sælgerpantebrev	0	-1.020.000	
Saldo primo	1.056.413	1.795.998	
Periodens likviditet	739.585	-1.153.605	
Saldo ultimo	1.795.998	642.393	

Eksempel på alternativ kapitaltilførelse – Driftsbudget

Driftsbudget	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	2026
Indtægter	921.298	857.102	442.904	442.904	2.664.208	1.092.000	1.092.000	1.092.000	1.092.000	4.368.000
Årligt overskud fællesudgiftsregnskab	25.000	-	-	-	25.000	-	-	-	-	-
Vedligeholdelse/modernisering lejemål	(25.000)	(290.000)	(275.000)	(25.000)	(615.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(100.000)
Administration, bestyrelse, revision, FAIF m.v.	(100.000)	(100.000)	(450.000)	(100.000)	(750.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(400.000)
Værdiregulering af ejendom (illikvid post)	-	-	-	652.000	652.000	-	-	-	658.000	658.000
Driftsresultat	-	821.298	467.102	(282.096)	969.904	967.000	967.000	967.000	1.625.000	4.526.000
Renter I	(296.125)	(281.250)	(275.000)	(263.375)	(1.115.750)	(257.250)	(251.125)	(245.000)	(238.875)	(992.250)
Renter II	(221.000)	(214.625)	(217.335)	(220.078)	(873.038)	(215.721)	(218.390)	(214.183)	(209.975)	(858.268)
Garantiprovision	(28.750)	(28.125)	(27.500)	(26.875)	(111.250)	(26.250)	(25.625)	(25.000)	(24.375)	(101.250)
Resultat før skat	-	275.423	(56.898)	(801.931)	459.576	467.779	471.860	482.817	1.151.775	2.574.232
Skat af årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udskudt skat				299.065	299.065				(566.331)	(566.331)
Resultat	-	275.423	(56.898)	(801.931)	758.641	467.779	471.860	482.817	585.444	2.007.901

Eksempel på alternativ kapitaltilførelse – Likviditetsbudget

Likviditetsbudget		Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	2026
Indtægter ekskl. Moms	-	946.298	857.102	442.904	442.904	2.689.208	1.092.000	1.092.000	1.092.000	1.092.000	4.368.000
Investorindbetalinger		-	-	300.000	300.000	600.000	300.000	-	-	-	300.000
Omkostninger ekskl. moms	-	(125.000)	(390.000)	(725.000)	(125.000)	(1.365.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(500.000)
Driftsresultat før renter og skat	-	821.298	467.102	17.904	617.904	1.924.208	1.267.000	967.000	967.000	967.000	4.168.000
Kapitalforhøjelse		1.750.000				1.750.000					-
Renter	-	(545.875)	(524.000)	(519.835)	(510.328)	(2.100.038)	(499.221)	(495.140)	(484.183)	(473.225)	(1.951.768)
Renter - oprullet		-	214.625	217.335	220.078	652.038	215.721	-	-	-	215.721
Skattebetaling		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ud- og indbetaling depositum		-	(1.242.598)	-	1.299.100	56.502	-	-	-	-	-
Afdrag på lån, Ringkjøbing Landbobank		(500.000)	(500.000)	(500.000)	(500.000)	(2.000.000)	(500.000)	(500.000)	(500.000)	(500.000)	(2.000.000)
Afdrag på lån, sælgerpantebrev		-	-	-	-	-	-	(340.000)	(340.000)	(340.000)	(1.020.000)
Saldo primo		1.056.413	2.581.836	996.965	212.369	1.056.413	1.339.123	1.822.623	1.454.483	1.097.300	1.339.123
Periodens likviditet	-	1.525.423	(1.584.871)	(784.596)	1.126.754	282.710	483.500	(368.140)	(357.183)	(346.225)	(588.048)
Saldo ultimo	1.056.413	2.581.836	996.965	212.369	1.339.123	1.339.123	1.822.623	1.454.483	1.097.300	751.075	751.075

Eksempel på
investorindbetalinger

Ejerandel	Beløb pr. mdr	Beløb i alt	Kapitalforhøjelse	Difference
2.13%	2.132	19.192	37.317	-18.125
2.21%	2.206	19.853	38.603	-18.750
6.10%	6.103	54.926	106.801	-51.875
0.15%	147	1.324	2.574	-1.250
5.88%	5.882	52.942	102.942	-50.000
5.00%	5.000	45.000	87.500	-42.500
2.61%	2.610	23.493	45.680	-22.188
5.00%	5.000	45.000	87.500	-42.500
4.41%	4.412	39.706	77.207	-37.500
7.02%	7.022	63.199	122.887	-59.688
7.50%	7.500	67.500	131.250	-63.750
7.02%	7.022	63.199	122.887	-59.688
2.94%	2.941	26.471	51.471	-25.000
12.61%	12.610	113.493	220.680	-107.188
4.41%	4.412	39.706	77.207	-37.500
4.41%	4.412	39.706	77.207	-37.500
10.00%	10.000	90.000	175.000	-85.000
0.29%	294	2.647	5.147	-2.500
0.29%	294	2.647	5.147	-2.500
10.00%	10.000	90.000	175.000	-85.000
100.00%	100.000	900.000	1.750.000	-850.000

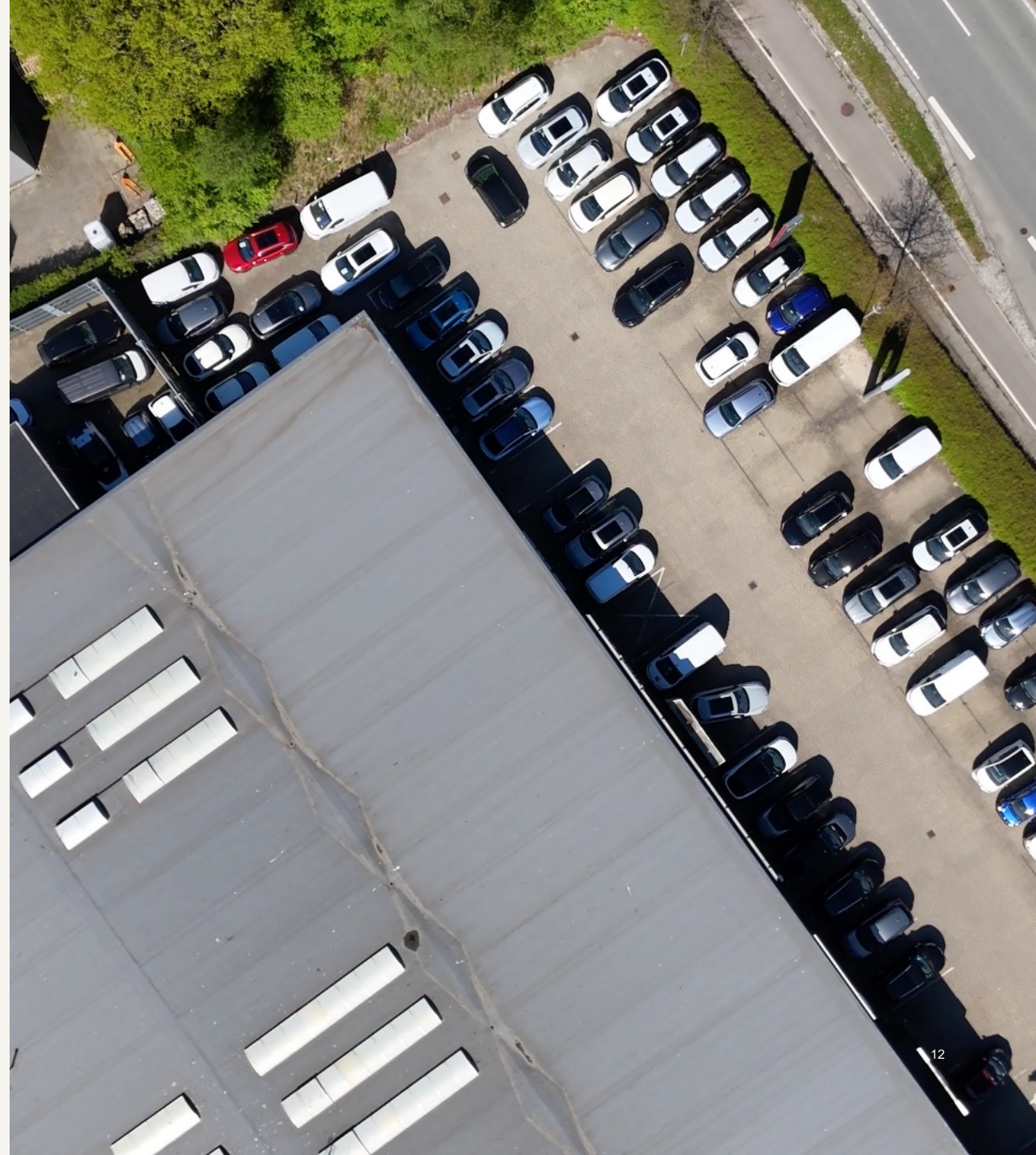
Valg af bestyrelse

1. B-aktionæren har valgt at udpege Hans Thygesen som bestyrelsesmedlem
2. Administrationsselskabet Kartago ApS har valgt at udpege Michael Hansen til bestyrelsesmedlem
3. Vedrørende valg af bestyrelsen modtager Torben Garde Due genvalg



Valg af revisor

1. Der indstilles til genvalg af Martinsen Rådgivning og Revision som revisor



Eventuelt

Husk at benytte Kartagos Investorportal

- Få et samlet overblik over dine investeringer
- Hent og læs relevante dokumenter (fx rapporter & årsregnskaber)
- Modtag og besvar beskeder direkte gennem portalen
- Opdater let dine personlige oplysninger
- Modtag automatisk e-mail-notifikation, når der er ny information tilgængelig

Hvis du endnu ikke har aktiveret din bruger, hjælper vi dig gerne i gang.

Skriv til ce@kartago.dk, hvis du har brug for hjælp.