

Referat fra ordinær generalforsamling i Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S (cvr.nr. 2083 8094)

Torsdag den 3. april 2025 kl. 14.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S med følgende 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.

Til stede – enten fysisk, repræsenteret ved fuldmagt, eller via Teams – var: Torben Garde Due, Contessa ApS v/Jens Balslev, Kristian Balslev, RSA Invest A/S v/Rasmus Albrechtsen, Kølbek Capital ApS v/Carsten Kølbek, Alexander Gram Jensen, Henrik Amsinck, Kartago v/Alexander Thygesen og Michael Hansen. Endvidere deltog Kristoffer Søby Hansen. Der var afbud fra: Thomas Søndergaard og Beniso ApS.

Ad. 1 Valg af dirigent

Kristoffer Søby Hansen valgtes til dirigent og referent og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad. 2 Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbende år.

Kristoffer Søby Hansen fremlagde beretningen for år 2024.

Som tidligere nævnt er Svanekøkkenets lejemål blevet udlejet til Louis MC, der forhandler tilbehør til motorcykler, i form af tøj, hjelme, støvler, reservedele og enkelte motorcykler. De har nu været der i et års tid og er glade for at være der. Det har været en lang proces med svære forhandlinger med lejer - samt Høje Tåstrup Kommune ifm. at kunne godkende formålet. Der har været afholdt udgifter på ca. kr. 250.000 ifm. indretning m.v. af lokalet. Årsløjen er aftalt til kr. 571.600 p.a.

Som I alle ved har Terminalen (nu ERA Biler) opsagt deres lejemål til fraflytning 31. maj, 2025. ERA Bilers lejekontrakt gælder hele den resterende del af ejendommen – i alt 3.460 m². Opsigelsen skyldes primært, at det ikke var muligt for dem at kunne opfylde de nye krav til "Branding" fra Toyota. Dog er det lykkedes at indgå en ny direkte lejekontrakt med BYD – der allerede er i ejendommen (koncernforbundet med ERA Biler). ERA Bilers fremlejeaftale med Byens Billeje er ligeledes "fulgt med" i aftalen med BYD, hvilket betyder at de ca. 1.100 m², der udgør Ejerlejlighed 1, fortsat er udlejet. Der har været en del forhandlinger – især vedr. binding og forpligtelser – og i 12. time lykkedes det at få et "ekstra" år på uopsigeligheden, så der nu tidligst kan ske fraflytning d. 30. maj 2028.

Vedrørende udlejning blev der medio 2024 indgået en formidlingsaftale med EDC (samme mægler som fandt Louis MC som lejer). Det viste sig dog, at de ikke var i stand til at løse denne opgave, hvorfor aftalen blev opsagt ved først kommende mulighed. Nye aftaler er her i 2025 blevet indgået med hhv. Nordicals og Lagermæglerne. Der er også kommet et lead (X-peng) fra Jens Balslev og Kartago har ligeledes – parallelt med mæglerforløbene – fundet nogle leads samt har dialoger med NCG (Nic. Christiansen Group), der også er "Moder" til bl.a. ERA, Terminalen og BYD samt flere andre bilmærker. Der er endnu ikke fundet lejer/lejere til de ledige arealer – i alt 2.360 m² – men der er i skrivende stund dialoger med nogle stykker. Der henvises endvidere til præsentationen fra generalforsamlingen (s. 2: Udlejning), hvilken er at finde på Investorportalen. Opsigelsen fra ERA Biler har betydet, at en kapitalforhøjelse blev nødvendig. Som I alle ved er der tale om kr. 3.500.000, hvoraf halvdelen er tilvejebragt ultimo februar 2025. Anden halvdel forventes at ske i september/oktober, men afhængig af såvel udlejningssituationen som hhv. fraflytnings-, ombygnings- og indretningsomkostningerne, kan såvel tidspunkt som kapitalbehovet ændres. Der kommer yderligere information herom efter sommeren.

Et andet område - som de fleste har fulgt de senere år - er renteudviklingen. Selskabets lån er forrentet med variabelt lån (Cibor 3 mdr.). Renten har været stødt faldende henover 2024 og er for nuværende knap 2,3% p.a. (ekskl. marginal) - hvilket er et fald på godt 40% ift. for et år siden. Generelt er der en forventning om, at renterne fortsat vil være faldende i 2025.

RLB har hævet marginalen med 0,25 procentpoint i efteråret 2024. Årsagen hertil er de stigende omkostninger RLB oplever ifm. de øgede krav der stilles til bankerne - herunder MiFID. Michael supplerede med, at stigningen i marginalen ikke kun vedrørte selskabets lån men alle lånene i RLB. Han kunne ligeledes oplyse, at denne forhøjelse af marginal (af mere generel karakter) også er sket for lån hos de andre banker - fx Jyske Bank.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3 Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse samt forslag om resultatdisponering.

Kristoffer Søby Hansen præsenterede årsrapporten i hovedtal. Selskabet landede et Bruttoresultat på kr. - 340.807. Resultat før skat endte på kr. -3.772.398 og Årets resultat blev kr. -2.942.249.

Årets resultatet blev besluttet overført til egenkapitalen.

Selskabets likvide beholdning udgør pr. 31.12.2024 kr. 1.057.792

Ejendommen (Anlægsaktiver i alt) er kr. 62.000.000. Selskabets egenkapital inkl. overført resultat er kr. 13.069.111. **Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt**

Ad. 4 Fremlæggelse af budget.

Kristoffer Søby Hansen fremlagde budgettet for 2025. Der forventes lejeindtægter på knap 2.700.000 kr. og et bruttoresultat inkl. værdiregulering på godt 2.700.000 kr.

På trods af en forhøjet marginal fra RLB forventes renteudgifterne at blive reduceret med ca. 600.000 kr. sammenlignet med 2024. De forventede renteudgifter for 2025 - baseret på en Cibor 3 rente på 2,5% p.a. + marginal – er godt 2.100.000 kr.

I henhold de ovennævnte forudsætninger forventes der for 2025 et resultat før skat i størrelsesordenen - 160.000 kr. og årets resultat på knap 150.000.

Med kapitalforhøjelse på 3.500.000 kr. – hvoraf 1. del på kr. 1.750.000 er blevet gennemført - ender den likvide beholdning ultimo 2025 på knap 1.800.000 kr.

Driftsbudgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Kristoffer Søby Hansen gennemgik også et eksempel på hvordan et drifts- og likviditetsbudget kunne se ud, hvis (den nødvendige) kapitaltilførsel blev tilvejebragt med løbende/månedlige indbetalinger i stedet for én indbetaling. (s. 8-10 i præsentationen). Der var dog enighed blandt de fremmødte om, at man ønskede at foretage 2. del som én indbetaling (som ved 1. del). Kartago udsender information om 2. del af kapitalforhøjelsen medio/ultimo august.

Ad. 5 Meddelelse af decharge til bestyrelse og direktion.

Der blev meddelt decharge til bestyrelse og direktion.

Ad. 6 Valg af bestyrelse.

Til bestyrelsen valgtes:

- Hans Thygesen (formand)
- Michael Hansen
- Torben Garde Due

Ad. 7 Valg af revisor.

Martinsen Revision og Rådgivning blev valgt til revisor.

Ad. 8 Forslag fra bestyrelse eller aktionærer.

Der var ikke indkommet forslag.

Ad. 9 Eventuelt.

Kristoffer Søby Hansen fremhævede vigtigheden af at benytte Investorportalen. Hvis man ikke allerede har aktiveret sin bruger, opfordrede han til at man fik det gjort. Såvel nu som fremadrettet er investorportalen vores primære kommunikationsværktøj. Dette blandt andet i forhold til indkaldelse og tilmelding til generalforsamlinger, samt i forhold til diverse materiale – herunder regnskaber, referater, halvårsrapporteringer mv. Ligeledes blev følgende præsenteret på generalforsamlingen:

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.

Der var et spørgsmål fra en af investorerne vedr. ejerskab, da han – efter kapitalforhøjelsen var blevet anmeldt – havde modtaget et brev fra Erhvervsstyrelsen hvoraf det fremgik, at han ikke længere var ejer. For det første blev det bekræftet, at han selvfølgelig fortsat er ejer – hvilket fremgår af selskabets ejerbog (der også er at finde på investorportalen). Ligeledes blev det forklaret, at årsagen hertil/brevet er, at Erhvervsstyrelse kun har registrering af kapitalandele (og stemmerettigheder) over 5%.

Der blev spurgt ind til, om må kunne være med i 2. del af kapitalforhøjelsen, hvis man ikke var været med i første del? Kristoffer Søby Hansen forklarede at det kan man godt og at man som investor (som ved 1. del) har fortegningsret ift. sin ejerandel.

Der var ikke yderligere emner under sidste punkt på dagsordenen, så dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Således passeret.

Med venlig hilsen

Kartago Capital – Storkøbenhavn II A/S

Kristoffer Søby Hansen