

Kartago Capital Storkøbenhavn II A/S

Rapportering for 1. halvår 2025

For perioden 1. januar – 30. juni 2025



Lejersituation

Drift

Resultatopgørelse & budget

Balance

Resultat, finansiering og likviditet

Afslutning



Lejersituation

BYD overtog officielt lejemålet pr. 1. maj. De har fået indrettet lokalerne i et flot og stilfuldt design. Derudover har de for egen regning etableret kundetoilet samt et depotrum i salgslokalet.

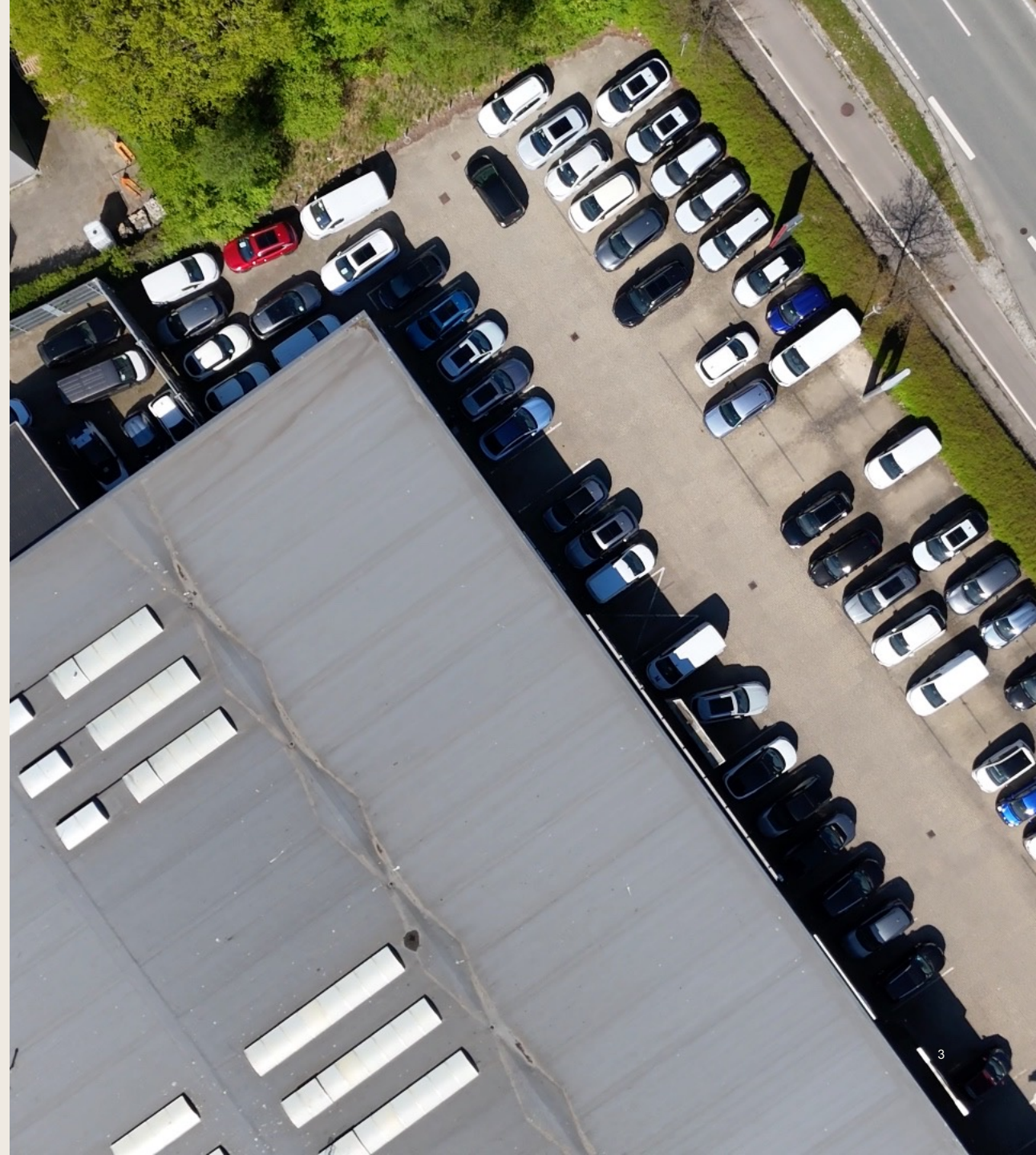
Når vi er på besøg på ejendommen, er der ofte mange kunder hos Louis MC og de giver udtryk for at have en god omsætning. Lokalet lader til at fungere efter hensigten og vi bliver ikke underrettet om udfordringer fra lejer, når vi er i dialog med dem.

Udlejning: Der har været dialog med flere potentielle lejere. Dog er det endnu ikke lykkedes at indgå en ny lejeaftale. På nuværende tidspunkt er vi i dialog med Thansen og en motorcykelforhandler. Vores forventning er, at lejemålet skal opdeles i 2-3 enheder. Vi fokuserer derfor på at finde den mest hensigtsmæssige opdeling, så vi undgår ”døde” kvadratmeter, der ikke kan udlejes.



Drift

Ejendommens drift forløber uden problemer. Vi besøger jævnligt de tomme lokaler for at sikre, at alt er i orden, herunder taget, som tidligere har været utæt. Vandmåleren viste sig at være defekt og er derfor blevet udskiftet.



Resultatopgørelse

Driftsbudget 1. halvår 2025	Realiseret	Budget	Afrigelse	Bemærkninger
Nettoomsætning	1.961.347	1.803.400	157.947	Louis MC: leje for 1. kvrt var ikke med i budgettet
Omkostninger vedr. ejendom, netto	-8.956	-315.000	306.044	Istandsættelse af ledig lejemål er ikke igangsat i Q2 som budgetteret
Værdiregulering ejendom	0	0	0	
Bruttoresultat	1.952.391	1.488.400	463.991	
Lokaleomkostninger	0	0	0	
Administrationsomkostninger	-293.226	-200.000	-93.226	Inkl. ejd.mæglerhonorar tkr 73 og annoncer tkr. 28
Resultat før finansielle poster	1.659.165	1.288.400	370.765	
Finansielle indtægter	4.206	0	4.206	
Finansielle omkostninger	-1.112.818	-1.084.688	-28.131	
Resultat før skat	550.553	203.713	346.841	
Skat af årets resultat/regulering udskudt skat	139.784	139.784	0	Udskudt skat
Årets resultat	690.337	343.496	346.841	

Balance – Aktiver

Balance – Aktiver	Realiseret	Realiseret
	Pr. 30/6-2025	Pr. 31/12-2024
Investeringsejendom	62.000.000	62.000.000
Anlægsaktiver i alt	62.000.000	62.000.000
Tilgodehavende hos lejere	90.887	0
Tilgodehavende selskabsskat	42.000	32.000
Andre tilgodehavender	17.250	17.250
Tilgodehavender i alt	150.137	49.250
Bankindestående	3.091.571	1.057.792
Omsætningsaktiver i alt	3.241.708	1.107.042
Aktiver i alt	65.241.708	63.107.042

Balance – Passiver

Balance – Passiver	Realiseret Pr. 30/6-2025	Realiseret Pr. 31/12-2024	Bemærkninger
Selskabskapital	18.750.000	17.000.000	
Overført resultat	-3.930.891	-988.640	
Årets resultat	690.337	-2.942.249	
Egenkapital i alt	15.509.446	13.069.111	
Udskudt skat	6.924.012	7.063.796	
Hensættelser i alt	6.924.012	7.063.796	
Ringkjøbing Landbobank	20.115.577	21.098.577	Købsomk. er aktiveret og afskrives over lånets løbetid
Sælgerpantebrev	16.660.000	17.000.000	
Depositum	767.493	142.904	Depositum fra BYD er indbetalt
Langfristet gæld i alt	37.543.070	38.241.481	
Kortfristet del af langfristet gæld	4.158.007	3.818.007	Inkl. t.kr. 1.818 depositum til Terminalen, afdrag RLB og sælgerpantebrevet
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.747	30.911	
Selskabsskat og moms	635.770	511.961	
Anden gæld	232.656	193.775	
Periodeafgrænsningsposter	198.000	178.000	
Kortfristet gæld	5.265.180	4.732.654	
Passiver i alt	65.241.708	63.107.042	

Likviditetsbudget

Likviditetsbudget	2. halvår 2025	2026	Bemærkninger
Indtægter ekskl. Moms	885.808	4.368.000	
Omkostninger ekskl. moms	-1.164.000	-500.000	
Driftsresultat før renter og skat	-278.192	3.868.000	
Kapitalforhøjelse	1.750.000	0	
Renteudgifter	-959.563	-1.817.905	
Skattebetaling	0	0	
Ud- og indbetaling depositum	74.653	0	
Afdrag på lån, Ringkjøbing Landbobank	-1.000.000	-2.000.000	
Afdrag på lån, sælgerpantebrev	0	-1.020.000	
Momsbetaling	-638.169	0	Moms 1. halvår 2025
Saldo primo	3.091.571	2.040.300	
Periodens likviditet	-1.051.271	-969.905	
Saldo ultimo	2.040.300	1.070.395	

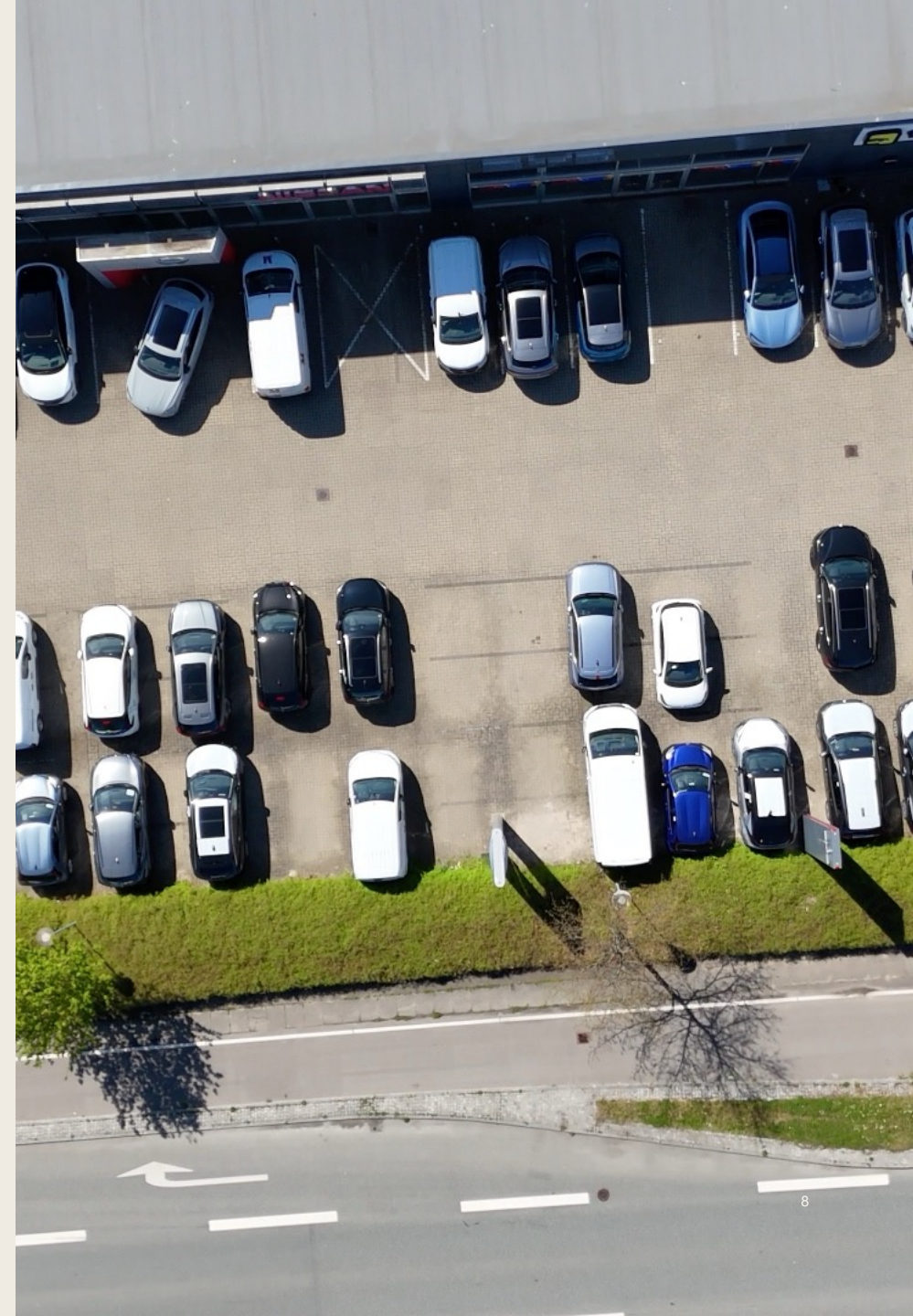
Resultat, finansiering & likviditet

Lejeindtægterne er lidt højere end budgetteret, da lejeindtægten for 1. kv. fra Louis MC fejlagtig ikke var medtaget i budgettet. Der var budgettet med istandsættelse af ledigt lejemål, kr. 250.000, i hhv. 2. og 3. kv., men det er dog ikke igangsat, da der ikke er fundet en lejer endnu. Posten er derfor nu flyttet til andet halvår 2025.

Der er omkostninger til ejendomsmæglere og annoncering for 100.000 kr. i 1. halvår.

Selskabet er finansieret med et variabelt lån (Cibor 3). Der er budgettet med en rente på 2,5% p.a. (plus marginal) i hele 2025. Renten er dog faldet hen over året, og Cibor 3 mdr. er pr. 30/6 ca. 2,0% p.a. Der forventes derfor en lidt lavere renteudgift i 2. halvår.

Selskabets likviditet bliver presset ved udgangen af 3. kv., da det forventes at Terminalen skal have tilbagebetalt sit depositum, samt moms for 1. halvår forfalder i dette kvartal. Dog vil likviditeten blive forbedret med kapitalforhøjelsen i løbet af 4. kv.



Afslutning