

Holte, den 12. maj 2025

Referat fra ordinær generalforsamling i Kartago Capital – Energihuset A/S (cvr.nr. 4267 5288)

Torsdag den 1. maj 2025 kl. 14.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Kartago Capital – Energihuset 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.**

Tilstede - enten fysisk eller via Teams - var: Alexander Thygesen (Kartago), Jens Vestergaard (Vesters Holding), Michael Hansen (Kartago), Maibritt Frederiksen (Kartago), Lars Olsen (LAO Holding), Brian Schwartz (Vmanna Invest), Preben Hove-Nyborg (Hove-Nyborg Holding)

Ad. 1 Valg af dirigent

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

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

En af vores hovedlejere – Raasdal – valgte at opsiger deres lejemål i slutningen af året. De har været glade for at bo hos os, men da virksomheden er vokset en del, havde de truffet et valg om at flytte til en (domicil-)ejendom få hundrede meter fra ejendommen. Konsekvensen heraf var, at vi i slutningen af året var oppe på over 2.000 m2 enten opsagte eller ledige lokaler. Dette er selvfølgelig ikke et ønskescenarie, men modsat åbner det også for at kunne arbejde strategisk med ejendommen.

Situation er en anden nu, hvor der er ca. 900 m2 ledige lokaler - svarende til godt kr. 700.000 i (manglende) lejeindtægt.

Der er blevet brugt en del tid og kræfter på at få Sorø Forsyning som lejer, da de har vist interesse for en større del af gang F. Der har været afholdt flere møder og fremvisninger. Dels for ledelsen men også for (kommunal)bestyrelsen – som er den endelige beslutningstager. Ligeledes er der udarbejdet skræddersyede plan- og indretningstegninger der matcher deres behov samt kan honorere de krav de er underlagt – herunder som: Kritisk infrastruktur. Såfremt dette lykkes, vil antal ledige m2 reduceres fra de 900 m2 til godt 500 m2 – svarende til godt kr. 400.000 i (manglende) lejeindtægt. Vi har fået oplyst, at der vil blive truffet endelig beslutning senest på kommunalbestyrelsesmødet ultimo juni.

Udlejning er i det hele taget prioriteret højt og det er ikke kun f.s.v.a. Sorø Forsyning at der og bliver lagt mange kræfter. Siden sidst er der indgået følgende lejekontrakter:

- Danish Care – Lokale D-18 pr. 1. juli. Årsleje kr. 21.020
- Arper Consulting – Lokale D-38 pr. 1. september. Årsleje kr. 28.800
- Landis+ Gyr – Lokale G-06 pr. 1. januar. Årsleje kr. 37.224
- RTKconnect – Lokale D-33 pr. 1. juli. Årsleje kr. 33.272
- Raasdal Trading ApS – Lagerhaller. Årsleje kr. 564.813
- Danish Care – Lokale D16. Årsleje kr. 21.020

Ift. drift og vedligehold har vi fået eftergået en del vinduer og døre, hvor "dårligt" træ er blevet lusset ud og de herefter er blevet malet. Vi forventer at tage en omgang vinduer mere i år. Vi har også fået lavet en del reparation på sokkelen, samt ordnet sålbænk ved indgang D.

Ligeledes er der blevet foretaget følgende:

- På anlægget i kælderen (gasfyr) er der skiftet en defekt blæser på en af kedlerne (4 i alt). Vi har endvidere fået skiftet elektroder på 3 af kedlerne.
- Fået udskiftet styring i ventilationen (kr. 99.500)
- Vi har fået repareret utætte tagrender og ekspansionsbånd.
- Udskiftet den udvendige belysning mod Kalundborgvej.
- Udskiftet endnu et kloakdæksel i kælderen til et lugttæt dæksel. (og vi forventer at det sidste udskiftes i år.)

- Fået opsat ekstra vandslukker samt Co-2 slukker på lageret.
- Fået repareret udvendige persienne v/Simatek
- Fået udskiftet (mørnet) gardin i det ene mødelokale. (Elektrisk rullegardin)
- Herudover årlig service på fyr, ventilation, elevator, porte.

Udover ovenstående har vi sammen med vores flexjobber prioriteret at få (kraftigt) beskåret beplantningen i gårdhaverne og store træer er blevet fældet. Det har givet en masse lys til kontorerne og gør det nemmere at vedligeholde fremadrettet. Udenomsarealerne arbejder vi løbende på at gøre nemme at vedligeholde, da det er meget tidskrævende at holde ukrudtet nede i alle bedene.

At alt dette – såvel udlejning og ”drift” overhovedet har været muligt, skyldes at Maibritt Frederiksen (fra Kartago) fast har været 1 dag om ugen på ejendommen.

Udover det vi allerede har nævnt – fx vinduer - har vi følgende yderligere ting som kræver investering:

- Nye møbler til kantinen. - I samme ombæring bør der males.
- IT – opdatering heraf.
- Opvarmning / ventilation, hvilket vi kommer yderligere ind på under pkt. 8.

Et andet område - som de fleste har fulgt de senere år - er renteudviklingen. Selskabets er finansieret med variabelt forrentet lån (Cibor 3 mdr.). Renten har været stødt faldende henover 2024 og er for nuværende godt 2,1% p.a. (ekskl. marginal) - hvilket er et fald på ca. 45% ift. for et år siden. Generelt er der en forventning om, at renterne fortsat vil være faldende i 2025.

Modsat så har RLB i efteråret 2024 hævet marginalen med 0,25 procentpoint. Forhøjelse af marginalen skete som følge af de øgede krav (og omkostninger), der er pålagt bankerne – herunder MiFID. Forhøjelsen var således ikke kun på lån hos RLB, men også på 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. 3.084.418. Resultat før skat (og værdiregulering) endte på kr. 714.405 og årets resultat blev kr. 583.292

Årets resultatet blev besluttet overført til egenkapitalen.

Ejendommen (anlægsaktiver i alt) er kr. 54.800.000 og selskabets likvide beholdning (pr. 31/12) er kr. 2.274.916. Selskabets egenkapital inkl. overført resultat er kr. 21.358.007.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt

Ad. 4 Fremlæggelse af budget.

Kristoffer Søby Hansen fremlagde budgettet for 2025. Der forventes lejeindtægter i niveauet 3.400.000 kr. og et bruttoresultat inkl. værdiregulering på knap 3.700.000 kr.

Til trods for en forhøjet marginal (RLB) forventes renteudgiften at ende godt 500.000 kr. lavere end i 2024. De forventede renteudgifter for 2025 - baseret på en Cibor 3 mdrs. rente på 2,25% p.a. + marginal – er godt 1.450.000 kr.

I henhold de ovennævnte forudsætninger forventes der for 2025 et resultat før skat i størrelsesordenen 1.600.000 kr., samt en likvid beholdning ultimo 2025 på godt. 900.000 kr.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

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
- Jens Vestergaard

Ad. 7. Valg af revisor.

Martinsen Revision og Rådgivning blev valgt til revisor.

Ad. 8 Forslag fra bestyrelse eller aktionærer.

Kristoffer Søby Hansen præsenterede det indkomne forslag fra bestyrelsen.

Forslag: Bestyrelsen foreslår at der igangsættes et større udviklingsprojekt af ejendommen.

Formål: At løfte ejendommen så den også fremadrettet er en attraktiv udlejningsejendom for nuværende og kommende lejere.

Projektet indeholder 2 ben:

- Optimering (reducering) af ejendommens energiforbrug/forbrugsudgifter (El og varme – inkl. ventilation).
- Strategisk udvikling af ejendommen ift. at opnå dens fulde potentiale (lejemål og lejesammensætning, eventuelle (indvendige) ombygninger og "moderniseringer"

Forventet resultat:

Udover de direkte afledte effekter så forbedres ny- & genudlejningsmulighederne; Ejendommens Energimærke bliver bedre; Adgang til finansiering forbedres; Samt en potentiel værdiforøgelse af ejendommen på Mkr. 4.

Såfremt forslaget godkendes, vil der blive udarbejdet en fyldestgørende beskrivelse af projektet – inkl. økonomi. Dette vil herefter blive fremsendt til endelig godkendelse.

*Projektet forventes at tage 1-1½ år.

Forslaget blev herefter diskuteret.

Der var konsensus om, at det er et godt initiativ og at det er vigtigt at sørge for, at ejendommen kontinuerligt bliver udviklet, så den matcher de krav der stilles fra lejere til en attraktiv udlejningsejendom.

Der var også spørgsmål til den økonomiske del. Herunder hvad den endelige økonomi for projektet vil være. Det blev her forklaret, at det ikke er muligt at præsentere de endelige omkostninger og effekter, før de forskellige rådgivere har haft mulighed for at lave en grundig undersøgelse og analyse af alle forhold. Projekt- og udviklingshonorarer blev også diskuteret, herunder vigtigheden af, at der skal foreligge en transparent aftale (og beregningsmodel) for dette område. Vedr. Finansieringsmuligheder har der været en indledende dialog med RLB, der har udtrykt sig positive omkring projektet. Endelig stillingtagen er dog først muligt, når det endelige projekt foreligger. Der blev også gjort opmærksom på, at der i forslaget netop er taget højde for, at den økonomiske del mangler endelig afklaring, hvorfor der træffes beslutning om at fortsætte/udføre projektet, når projektbeskrivelse og økonomi foreligger.

Der var herefter enighed og forslaget blev godkendt

Det blev aftalt, at Kartago hurtigst muligt igangsætter de nødvendige indledende undersøgelser, således at der kan blive udarbejdet en fyldestgørende projektbeskrivelse – herunder den økonomiske del hvor også fastsættelse af projekt- og udviklingshonorarer skal tydeligt fremgå.

Ad. 9 Eventuelt.

Kristoffer Søby Hansen fremhævede vigtigheden af at benytte Investorportalen. Såfremt 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 ikke var yderligere emner under sidste punkt på dagsordenen, så dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Således passeret.

Kartago Capital – Energihuset A/S

Kristoffer Søby Hansen