



Kartago Capital

Grenå Retail II A/S



Kartago Capital - Grenå Retail II A/S

Prospekt

Prospektets Indhold

Opslagsside	4	Følsomhedsanalyse	30
Resumé	6	Udbyders erlæring om projektet	32
Investeringsoverblik	8		
Projektpræsentation	10	Bilag	
Projektkøkonomi	12	Den uafhængige revisors erklæring	34
Beskrivelse af ejendommen	14	Advokaterklæring	36
EXIT	15	Driftsbudget 2024 - 2043	38
Om Kartago	16	Balancebudget 2024 - 2043	40
En investering i Kartago Capital	17	Åbningsbalance 01.01.2024	44
Lejere	18	Likviditetsbudget for investor	45
Finansiering	20	Vedtægter	46
Drift	22	Administrations- og samarbejdsaftale	48
Balancebudget	24	Tegningstilsagn	52
Sådan bliver du medejer	26	DISCLAIMER	55
Risici	28		

Opslagsside

Kontaktoplysninger

Kartago Capital A/S
Kontoradresse:
Søllerødvej 64
DK-2840 Holte
CVR nr. 4085 9586
Telefon: +45 81 10 08 00
info@kartago.dk
www.kartago.dk

Samarbejdspartnere

Advokat:
Gorrissen Federspiel Advokat-
partnerselskab

Revisor:
Martinsen Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Definationer

“Kartago-Gruppen”:
Kartago Capital A/S og hermed
koncernforbundne selskaber

“Selskabet”:
Kartago Capital –Grenå Retail II A/S

“Elgiganten”:
Elgiganten A/S

Kartago Capital - Grenå Retail II A/S

Kartago Capital –Grenå Retail II A/S erhverver forventeligt ultimo 2023 en nyopført ejendom beliggende Hesselvang 11, 8500 Grenå, matr.nr. 1pæ, Hessel Hgd., Ålsø.

Ejendommen er udlejet på en lang lejekontrakt til Elgiganten, der har 10 års uopsigelighed.

På nabogrundene har Jem&Fix og Harald Nyborg allerede etableret sig, og T. Hansen, Sport24, HTH, Skousen og Maxi Zoo forventes at åbne juni 2023 overfor og inden Elgiganten åbner.

Ejendommen er beliggende i det nye Hesselvang retailområde ved den stærkt befærdede Århusvej, som er den primære indfaldsvej til Grenå.

Ejendommen forventes erhvervet som selskabshandel, hvor Kartago Capital –Grenå Retail II A/S erhverver selskabet Hesselvang 11 A/S.



Investeringschef Thomas Meedom

Telefon: +45 40 22 20 02
tme@kartago.dk



Investeringschef Thomas Thallaug

Telefon: +45 44 10 33 22
tt@kartago.dk



Bestyrelsesformand Hans Thygesen

Telefon: +45 31 35 53 03
ht@kartago.dk



Direktør Alexander Thygesen

Telefon: +45 27 89 31 40
at@kartago.dk

Resumé

Beliggenhed

Hesselvang 11, 8500 Grenå.
Ejendommen har ideelle tilkørselsforhold direkte fra den befærdede Århusvej.

Ejendommen

1.842 kvm, der er udlejet til Elgiganten.
Lejekontrakt med 10 års uopsiglighed

Kartago Capital – Grenå Retail II A/S erhverver forventeligt 4. kvartal 2023 ejendommen Hesselvang 11, 8500 Grenå. Ejendommen er udlejet til den bonitetsstærke elektronikkæde Elgiganten. Lejekontrakten er uopsigelig for lejer i 10 år efter ikrafttrædelsen af denne.

Investeringen bør ske med en længere investeringshorisont, da den optimale forrentning typisk først opnås efter nogle år.

Projektets nøgletal

Gns. afkast p.a. efter skat over 10 år	9,8 %
Gns. afkast p.a. efter skat over 20 år	14,0 %
IRR	7,9 %

Egenkapitalindskud 2024 (10% andel)	2.200.000 DKK
Projektsum inkl. Købsomkostninger	42.850.000 DKK
Minimumstegning	750.000 DKK

Investorøkonomi

9,84 % afkast efter skat p.a.
Årlige udlodninger fra 2027.

Formueforøgelse efter 10 år ved 10% ejerskab DKK 2,2 mio.

Se forudsætninger mv. på de følgende sider.

Afkast p.a. efter skat

9,84 % af den investerede egenkapital

Selskabsinvestor		10 år	
Investering	Ejerandel	Afkast p.a. efter skat	Nettogegevinst DKK
750.000	3,4%	9,6%	722.250
1.000.000	4,5%	9,6%	963.000
2.200.000	10%	9,8%	2.164.800

Gevinst af investering efter 10 år

Eksempel ved exit efter 10 år*

Per investeret mio.		Formueforøgelse		Udbetaling ved exit
DKK 1.000.000	+	DKK 984.000	=	DKK 1.984.000
Egenkapitalindskud		Nettogegevinst efter 10 år		Indskud + nettogegevinst

* Ved min. 10% ejerandel

Investerings- overblik

Kære Investor,

Kartago Capital A/S byder dig velkommen til at investere i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S.

Investeringsejendommen er beliggende i en attraktiv erhvervspark med detailbutikker i Grenå. Ejendommen er lejet ud til Elgiganten, en af Danmarks mest velkendte elektronikkæder, som pr. 31.12.2021 har en betydelig egenkapital. Investeringen karakteriseres ved en lang lejekontrakt på 10 år og lejerens høje kreditværdighed.

Projektets afkast genereres fra et positivt cash flow fra udlejningen, som anvendes til nedbetaling af gæld og udbyttebetalinger. Afkastet beregnes som den gennemsnitlige årlige forrentning af egenkapitalindskuddet, når investeringen realiseres.

En investering i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S forventes over en 10-års periode at give en gennemsnitlig afkast efter skat på 9,84 % p.a. af egenkapitalindskuddet. Gælden udgør fra start omkring 54 % af ejendommens markedsværdi.

Efter 10 år forventes den rentebærende gæld kun at udgøre omkring 22% af markedsværdien af ejendommen. Investeringen er således robust over for potentielle rentestigninger, da belåningsgraden fra start er konservativ og nedbringes aggressivt. Det høje afkast er ikke et udtryk for høj risiko, men en sund og solid ejendomsinvestering.

Der er vores erfaring, at investeringen normalt realiseres efter 6 – 8 år.

Det forventes, at ejendommen erhverves via en selskabshandel, hvor Kartago Capital – Grenå Retail II A/S køber selskabet Hesselvang 11 A/S og således agerer som et holdingselskab.

På grundlag af den forventede finansiering og drift er der budgetteret med årlige udbytter allerede fra 2027. Udbyttet udbetales efter offentliggørelse af årsrapporten for 2026, hvis selskabets generalforsamling beslutter at udbetale eventuelle frie reserver og långiver godkender udbetalingen.

Det er besluttet at angive både det gennemsnitlige afkast og det afkast, der opnås ved hjælp af intern rentemetoden (IRR).

Metoden med det gennemsnitlige afkast har tendens til at favorisere langsigtede investeringer, hvilket ofte er tilfældet med ejendomsinvesteringer, mens IRR-metoden favoriserer investeringer med en kortere horisont. En sammenligning med alternative investeringsprojekter vil kun være relevant, hvis de sammenlignede projekter har identisk risiko, eller investoren kan prissætte eventuelle forskelle i projekternes risiko.

	Forretning efter skat	IRR	Udlodning	Formueforøgelse DKK mio
2033	9,8 %	7,9 %	2,0 %	2,2

* Ved exit det pågældende år

Det antages, at du er en semiprofessionel eller professionel investor. En semiprofessionel investor er en, der investerer mindst DKK 750.000 og selvstændigt erklærer at have den nødvendige erfaring og ekspertise til at foretage investeringsbeslutninger og lave en præcis risikovurdering i denne sammenhæng.

Der er mulighed for at investere med pensionsmidler.

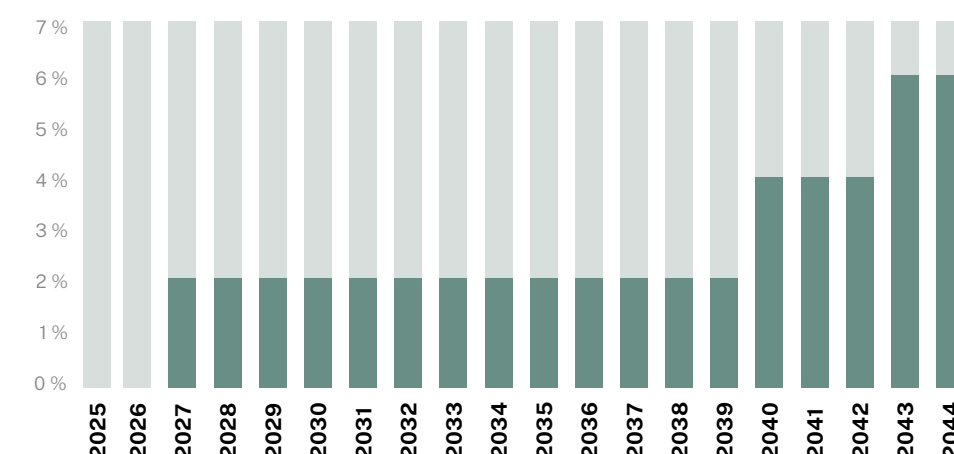
Afkastberegningen er lavet efter skat for danske selskabsinvestorer, der kan sælge aktier og modtage udbytte skattefrit, hvis de tegner mindst 10 % af aktierne i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S. Hvis en selskabsinvestor ejer mindre end 10 % af selskabet, sælges aktierne skattefrit, men udbyttet beskattes med 15,4 %. Hvis investoren er en privatperson, henvises der til afsnittet om beskatning på side 26.

Tabellen viser afkastet efter skat af den investerede kapital for en dansk selskabsinvestor, der tegner/erhverver 10 % af selskabets kapital.

Som ved enhver aktieinvestering, også i børsnoterede aktier, beregnes afkastet som de fremtidige udbyttebetalinger og kursgevinsten (eller den endelige udlodning minus den oprindelige investering) i forhold til det beløb, som investoren oprindeligt har tegnet eller købt for. Hvis investeringen realiseres i 2033, lægges alle de løbende udlodninger frem til 2033 og kursgevinsten i 2033 (udlodningen i 2033 minus den oprindelige indbetaling) sammen. Det er almindeligt ved selskabshandler, at investor (sælgeren) modtager en del af den udskudte skat. Det forudsættes at, investor modtager 75 % af den udskudte salg ved salg. Den samlede formueforøgelse, inklusiv 75 % af den udskudte skat, divideres med den oprindelige investering -det vil sige DKK 2.000.000 for en 10 % investor. Gennemsnittet beregnes derefter ved at dividere med antallet af investeringsår.

Den interne rente (IRR) vil være 7,9% efter skat p.a. ved en 10-årig investeringshorisont. For at være relevant forudsætter IRR-metoden, at investoren har konstant risikoaversion og en uændret vurdering af projektets risiko, hvilket sjældent vil være tilfældet for nogen investorer.

Kartago Capital – Grenå Retail II A/S er en alternativ investeringsfond og registreret af Finanstilsynet under registreringsnummer FT-nr. 25538. Fonden er under forvaltning af Kartago Capital A/S. Kartago Capital A/S er i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. registreret af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde under registreringsnummer FT-nr. 23289.



Forventet udbytte
2025-2044

Projekt- præsentation

I Kartago har vi altid haft den grundholdning, at beliggenhed, afkast og udviklingspotentiale er afgørende for ejendomsprojekter.

Det forventede gennemsnitlige afkast efter skat af den indskudte egenkapital for en dansk selskabsinvestor, der ejer mindst 10 % af aktierne, er 9,84 % p.a. over en 10-års periode. Lejerens kreditværdighed er høj, og afkastet efter skat er yderst attraktivt.

Ejendommen er nybygget i et detailhandelsområde ved hovedindfaldsvejen til Grenå, med Elgiganten som lejer. Detailhandelsparken består udelukkende af landskendte kæder med stærk økonomi, herunder Harald Nyborg, Jem&Fix, Maxi Zoo, Sport24 og T. Hansen. JYSK, Ønskebørn og andre kendte mærker ligger i kort afstand fra dette nye handelsområde.

Detailhandelsområdets placering er direkte ud til Århusvej, som er hovedindfaldsvejen til Grenå. Ejendommen er meget synlig og markant, og på Århusvej er der (2020) en årsdøgntrafik på over 11.500 bilister.

Norrdjurs kommune har omkring 37.000 indbyggere, hvoraf cirka 14.000 bor i Grenå. Ejendommen ligger tæt på Grenå centrum, Kattegatcentret og Grenå havn. Grenå huser omkring en tredjedel af Norrdjurs Kommunes butikker og fungerer derfor som den primære handelsby for kommunens opland og besøgende i Grenå.

Grenås handelsområde for større udvalgsvarer har særligt udviklet sig ved Århusvej og i retning væk fra centrum. Vi forventer, at denne udvikling vil fortsætte og intensiveres i fremtiden.

Projektsummen inkl. handelsomkostninger og kassebeholdning på DKK 3,6 mio. er DKK 46,4 mio.

Den uafhængige mæglervirksomhed Newsec har i juni 2023 lavet en sædvanlig valuarrapport af ejendommen, der understøtter ejendommens pris.

Projektets sikkerhed har gjort det muligt, at den samlede lånefinansiering – inkl. udskudt skat – overstiger 60% af ejendomsværdien. Derfor kan projektet realiseres med kun DKK 22 mio. i egenkapitalindskud. Indtjeningen pr. egenkapitalkrone er derfor høj, og det er dette forhold, der giver det høje afkast.

Du investerer ved at tegne aktier i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S. Aktierne tegnes af en begrænset kreds af investorer. Minimumsinvesteringen er en aktietegning på nominelt DKK 750.000.

Selskabets aktiekapital forhøjes til DKK 22.000.000 i forbindelse med overtagelsen af aktierne. Det forventes at ske den 01.01.2024.



Projekt- økonomi

Projektsum	DKK
Investeringsejendom inkl. købsomkostninger	40.300.000
Etableringsomkostninger	
Købsomkostninger inkl. udbyderhonorar	2.550.000
Kassebeholdning	3.557.657
Investering i alt	46.407.657
Forventet finansieringsstruktur	
Egenkapitalindskud	22.000.000
Egenkapital i alt	22.000.000
Depositum	661.968
Udskudt skat	1.122.349
Banklån	22.603.340
Skyldige omkostninger ved registrering/closing	20.000
Finansiering i alt	46.407.657

Ejendommens areal
1.842 kvm

Drift af ejendommen	DKK
Lejeindtægter 2024	2.118.300
Lejeindtægter 2025	2.181.849

Driftsudgifter	DKK
Ejendomsskatter	-
Renovation og øvrig renholdelse	-
Bidrag ejerforening	-
Heraf administrations- og revisionsbidrag	-
Bidrag grundejerforening	-
Heraf administration	-
Udvendig vedligeholdelse	18.420
Bestyrelseshonorar	60.000
Bestyrelsesforsikring	5.000
Ejendomsadministration m.m.	100.000
FAIF og Priip KID	40.000
Revision	35.000
Selskabsadministration	100.000
Refunderes fra erhvervslejernes drift	-46.050
Samlede omkostninger til drift og administration	312.370

Øvrige forudsætninger	Årlig omkostningsregulering	4,00 %
	Årlig lejeregulering	3,00 %

Beskrivelse af Ejendommen

Ejendommen er en nyopført, nøglefærdig 1-plans ejendom beliggende på Hesselvang i Grenå. Den er specifikt designet til en enkelt lejer - den landsdækkende elektronikkæde, Elgiganten. Lejeren forventes at indrette og åbne butikken i fjerde kvartal 2023 i overensstemmelse med lejekontrakten.

Denne ejendom, der er opført som en boksejendom med en frihøjde på mindst 4 meter, har et areal på 1.842 m² og er beliggende på en 8.230 m² stor grund. Som en del af projektet etableres minimum 100 parkeringspladser, der vil forbedre kundernes tilgængelighed.

Bygningen vil blive opført i løbet af 2023 og forventes at være færdigbygget i november 2023. Da ejendommen er nybygget, forventes der ikke væsentlige vedligeholdelsesomkostninger i de første mange år.

Ejendommen er ideelt placeret i et område, hvor butikskæder som Jem & Fix, Harald Nyborg samt WashWorld allerede er etableret. Desuden er byggeriet af en ejendom på den modsatte grund igangsat, der vil huse fem landskendte kæder. Her åbner T.Hansen, Maxi Zoo, HTH, Skousen og Sport24 i juni 2023. Dette understreger den strategiske placering og potentialet i denne investering.



Ejendommens tekniske forhold og miljøforhold

Der er efter Kartago Capital A/S' vurdering, på baggrund af den geotekniske undersøgelse foretaget af Innovater A/S, ikke forhold, der tyder på, at ejendommen er forurennet i en grad, der kan hindre den nuværende anvendelse.

Bygning: Beton og stålkonstruktion

Tag: Fladt tag belagt med gummidug

Facader: Facader er udført i beton

Grundareal: Forventeligt 8.230 m²

EXIT

Det er vores erfaring, at investeringen som regel realiseres efter 6 – 8 år. Du kan dog som investor når som helst realisere din investering, altså sælge dine aktier, selv om ejendommen endnu ikke er solgt. Det er vores mangeårige erfaring, at dette kan ske problemfrit, typisk på en af følgende tre måder:

1. Investor sælger sine aktier til en af de øvrige aktionærer i Selskabet.
2. Investor sælger sine aktier til selskabet – i dette tilfælde Kartago Capital – Grenå Retail II A/S.
3. Investor finder selv, eller i samarbejde med Kartago Capital, en investor, der vil købe aktierne.

Om Kartago

Kartago Koncernen, der blev etableret i 1988, er en af Danmarks største aktører inden for ejendomsinvesteringer og har i løbet af 35 år udviklet og optimeret ejendomme. I alt har gruppen udbudt over 100 projekter for mere end DKK 9 mia.

Kartago Capital A/S, et selskab i Kartago Koncernen, har siden sin grundlæggelse formidlet og udbudt investeringsprojekter med danske og udenlandske ejendomme. Disse investeringer foretages både for privatpersoner og virksomheder, som søger at investere i fast ejendom som et alternativ til andre former for opsparing og investering.

Koncernen administrerer, udvikler og formidler ejendomme i Danmark, Sverige og Tyskland. Der lægges primært vægt på erhvervsjendomme med udviklings- og værdipotential samt den bedste beliggenhed inden for det pågældende segment.

Kartago har også erfaring med børsnotering af ejendomsaktier. Koncernens moderselskab, Kartago Property ApS, er hovedaktionær i det børsnoterede ejendomsselskab German High Street Properties A/S, som er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S. Dette selskab ejer prime retail-ejendomme i Tyskland. Dette understreger vores omfattende ekspertise og succes inden for ejendomsinvesteringer.



Ledelse

Alexander Thygesen, CEO

Adm. direktør i Kartago Capital A/S, ansvarlig for kommerciel udvikling. Mangeårig erfaring fra direktions- og advisory board roller

Michael Hansen, COO

Direktør og bestyrelsesmedlem i flere investeringsselskaber. HD R og statsautoriseret ejendomsmægler

Hans Thygesen, Bestyrelsesformand

Bestyrelsesformand, direktør og bestyrelsesmedlem i flere internationale investerings-selskaber. Cand. Jur. og Cand. Polit.

Kartago Koncernen
Koncern-egenkapital 31.12.2021

DKK 723 mio.

Investeringen kort fortalt

Lang lejekontrakt med 10 års uopsigelighed med stærk lejer

God sikring mod inflation

Første forventede udlodning 2027

Hurtig gældsnedbringelse

Investeringens nøgletal

Gns. årligt afkast på 9,84 % efter skat over 10 år

IRR 7,9 % efter skat

Minimumstegning DKK 750.000

En investering i Kartago Capital

I en tid hvor inflationen er høj, men godt nok faldende, er det afgørende at bevare investeringens realværdi. Selvom ledende økonomer forventer faldende inflation i de kommende år, vil det fortsat være af afgørende betydning, at investeringen yder beskyttelse mod inflation.

En investering i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S er en delvis god og effektiv hedge mod inflationen, og samtidigt giver investeringen et højt afkast efter skat.

Prospektet ikke er omfattet af reglerne om prospektpligt ved offentlige udbud mv. Dette er ikke en indikation af, at der foretages et offentligt udbud af aktier eller andre værdipapirer, og aktierne optages ikke til handel på et reguleret marked eller anden handelsfacilitet.

Lejere

Elgiganten

Elgiganten, en af de mest dominerende udbydere af forbruger-elektronik i Danmark og en del af Elkjøp-koncernen, er hovedlejer og lejer hele ejendommen. Med 425 butikker spredt over Danmark, Norge, Sverige, Finland, Grønland, Island og Færøerne, er Elkjøp den største elektronikkæde i Norden.

Lejekontrakten med Elgiganten A/S er robust og sikker, uopsigelig i 10 år og understøttet af det økonomisk stærke moderselskab.

I det seneste regnskabsår omsatte Elgiganten A/S (Danmark) for 7,1 mia. DKK og genererede et overskud på 103 mDKK. Elgigantens forventning til det kommende regnskabsår forudser en omsætning og et resultat af samme størrelsesorden.

Der er positive fremtidsudsigter, da Elgiganten forventer at øge sine markedsandele. Den forventede vækst vil være en kombination af organisk vækst, især inden for køkken- og B2B-segmenterne, re-lokationer og etablering af flere nye varehuse. Inden for de næste to år planlægger Elgiganten at ekspandere med mindst 10 nye varehuse. Disse varehuse vil alle være placeret på attraktive steder i større danske byer som Grenå.

Elgiganten er en del af Currys PLC koncernen, som i det seneste regnskabsår (2021/22) omsatte for 87,8 mia. DKK og genererede et EBITDA på 5,1 mia. DKK.

Elgigantens nøgletal

mDKK	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Omsætning	7.077	7.128	6.353	6.202	6.147
EBITDA	175	176	164	157	164
Resultat efter skat	103	101	91	89	99
Egenkapital	319	365	264	372	283



Finansiering

Forventet samlet lån:

DKK 23.000.000

Forventet belåningsgrad (ifht. købspris inkl. købsomkostninger):

54 %

Forventede rentebærende lån efter 10 år:

DKK 11.500.000

Forventet belåningsgrad (rentebærende lån) efter 10 år:

22 %

I Kartago Capital A/S lægger vi vægt på en konservativ og attraktiv finansiering, hvor lånene afdrages hurtigt, så projektopsparingen stiger. Projektets høje afkast gør det samtidigt muligt, at Selskabets aktionærer løbende får udbetalt udbytte.

Finansieringsstruktur

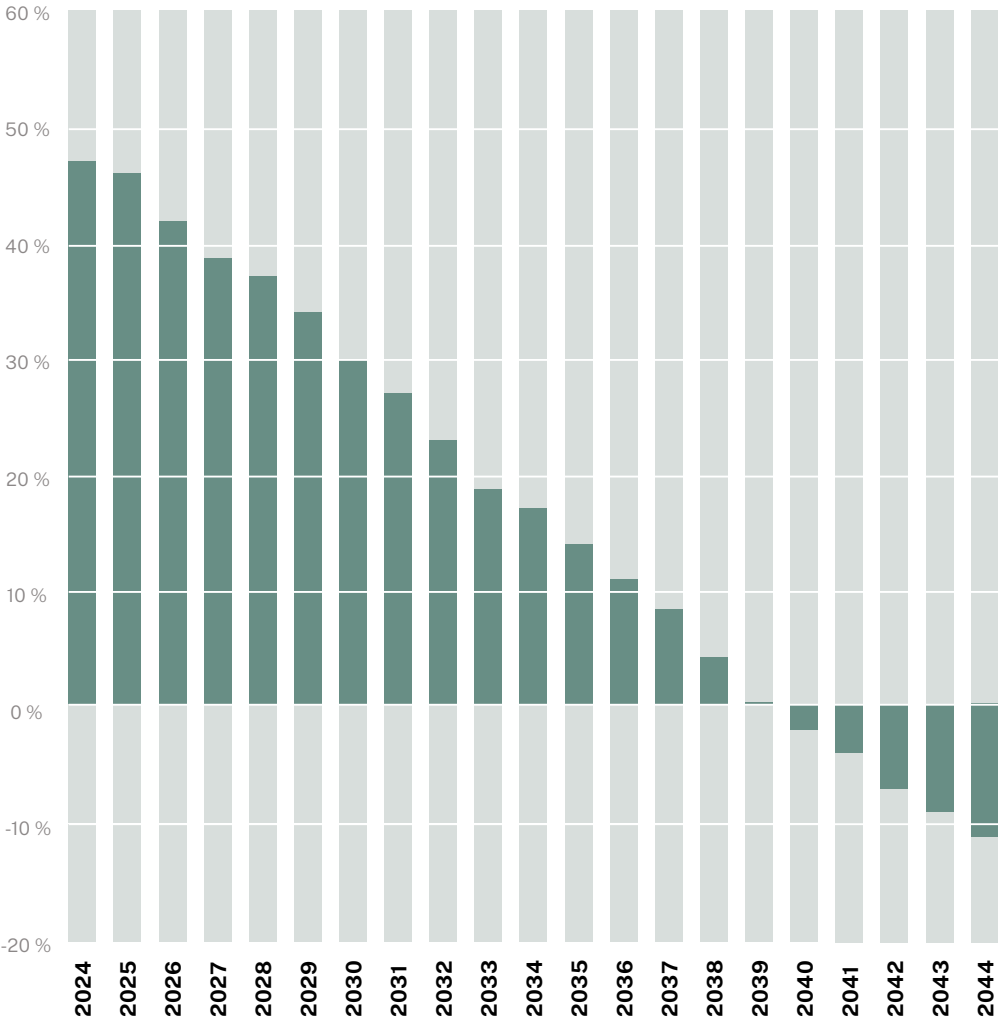
Aktierne i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S har en attraktiv finansieringsstruktur. Efter forventet kapitalforhøjelse den 01.01.2024 vil den samlede aktiekapital beløbe sig til 22.000.000 DKK.

Det forventede banklån er på fordelagtige vilkår. Det forventes afdraget over 20 år med en gennemsnitlig årlig ydelse på ca. 1.700.000 DKK. Lånet kan ikke opsiges af långiver i de første tre år.

Lånet er med variabel rente, baseret på CIBOR 3 mdr. (med et floor på nul) plus en margin på 2,4 %. Dette svarer til en samlet rente på 4,9 % i maj 2023, idet CIBOR 3 mdr. er 3,4%. I vores økonomiske model antager vi, at renten vil starte på 3,4 %. Det er vigtigt at bemærke, at CIBOR 3 mdr. ikke kan falde under nul % ved renteberegningen.

Kartago Capital A/S stiller garanti over for banken.

Restgæld i % af ejendomsværdi 2024 - 2044



Restgæld

Ved driften af ejendommen opbygges der en stærk likviditet i Selskabet, der muliggør hurtig afvikling af gælden og løbende udbyttebetalinger.

Projektet er likviditetsskabende allerede fra starten, og derfor nedbringes gælden hurtigt. Tabellen viser udviklingen i restgælden (banklån + kassekredit – bankindestående) i procent af den budgetterede ejendomsværdi. Efter 2039 bliver gældsprocenten negativ, fordi lånene bliver hastigt afviklet og kassebeholdningen stiger til en værdi, der er højere end restgælden.

Finansieringsstruktur	DKK
Egenkapitalindskud	22.000.000
Banklån:	23.000.000
Løbetid 20 år	
Afdrag fra start	
Rente Cibor 3M (Floor 0,0 %) + 2,4 %	
Kurs 100	
Stiftelsesprovision DKK 50.000	
Garantiprovision 0,5 %	
Estimeret udskudt skat	1.122.349
Skyldige omkostninger ved closing	20.000
Overskydende likviditet	-3.557.657
Finansiering I alt	42.584.691

Drift

Lejeindtægt

Der er budgetteret med en årlig leje på DKK 2,2 mio. (2024). Lejen indeks-reguleres årligt med nettoprisindekset –dog maksimalt 3 %. Startleje og byggeomkostninger er forhandlet i 2021.

Inflation

Inflationen ventes at være 6 % i gennemsnit i 2023 og 4% i 2024. I budgettet regnes med en gennemsnitlig inflation på 4 % over 10 år.

Med de budgetterede inflationsforudsætninger forventes prisudviklingen i sam-fundet i 2033 at have udviklet sig ca. 16 % mere end lejeudviklingen. På denne baggrund forventes lejen forhøjet med 12 %, over en 4-årig periode, i forbindelse med en forventet forlængelse af lejekontraktens uopsigelighed i 2033, som følge af en regulering af lejen til markedslejen efter erhvervslovens regler herom.

Driftsomkostninger

Dette investeringsprojekt er omhyggeligt designet til at minimere omkost-ningerne. Med undtagelse af administrationsomkostninger og udvendig ved-ligeholdelse, bærer lejerer næsten alle driftsomkostningerne. Ejendommen er nyopført og afleveres med entreprisegaranti i 5 år. Lejerer bidrager årligt med 46.050 DKK til vedligehold, og der er kun budgetteret med vedlige-holdelsesudgifter på 10 DKK/kvm.

En yderligere fordel er, at der er taget højde for ekstraordinære vedligeholdelses-udgifter på 0,5 mio. DKK i 2034 i forbindelse med den forventede forlængelse af

Værdiregulering

lejekontraktens uopsigelighed. Lejekontrakten er uopsigelig frem til 2033, så justering af lejeniveauet kan først ske i 2033, hvis lejen ikke har fulgt den generelle prisudvikling.

Vi har indgået en administrationsaftale med Kartago Capital A/S om ejendoms-og selskabsadministration, hver til 100.000 DKK årligt. Dette er for at sikre, at vores specialiserede viden og erfaring udnyttes til at sikre en optimal forvaltning og udvikling af ejendommen.

Ved afhændelse er der budgetteret med et exit-fee til Kartago Capital A/S på 4,00 % i henhold til administrationsaftalen.

Alle finansielle omkostninger er baseret på den forventede finansieringsstruktur, som er beskrevet i afsnittet om finansiering.

Denne investering i erhvervsejendomme giver en unik mulighed for værditilvækst. Værdien af erhvervsejendomme beregnes ud fra ejendommens driftsresultat og afkastkrav. Da næsten alle driftsomkostninger betales af lejerer, vil ejendomsværdien stort set følge udviklingen i lejeindtægten, forudsat at afkastkravet er konstant.

Vi har en proaktiv tilgang til at sikre, at ejendommens markedsværdi og derved afkast ikke bliver eroderet af inflation. Derfor budgetterer vi med en løbende værdistigning, der følger udviklingen i lejeindtægterne, som i sig selv følger vores langsigtede inflationsforventning. Da den gennemsnitlige årlige lejeregulering er 3%, reguleres ejendommens værdi tilsvarende fra 2025.

Der forventes også en betydelig værdiforøgelse i perioden 2034-2037 med en forventet lejeforhøjelse på ca. 490.000 DKK årligt. Der er konservativt kapitaliseret en forhøjet værdiregulering på 5 mio. DKK over to år i 2032 og 2033.

Det er vigtigt at bemærke, at vi ikke har regnet med værdistigning på den del af anskaffelsessummen, der udgøres af fakturerede købsomkostninger, som fx udbyder-honorar og markedsføringsomkostninger. Disse udgifter er derimod afskrevet regnskabsmæssigt over 10 år over driftsresultatet.

											Finansierings- forudsætninger for banklån
t.DKK	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Resultatprognose
Husleje	2.118	2.182	2.247	2.315	2.384	2.456	2.529	2.605	2.683	2.764	
Afskrivning på købsomkostninger	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	
Drift betalt af lejer	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	Rente
Driftsomkostninger i alt	(378)	(373)	(388)	(403)	(419)	(436)	(454)	(472)	(491)	(510)	CIBOR 3 mdr. + 2,4 %
Resultat før renter	1.531	1.600	1.651	1.703	1.756	1.811	1.867	1.925	1.984	2.045	Løbetid
Finansielle poster	(1.398)	(1.231)	(1.070)	(937)	(891)	(757)	(711)	(663)	(613)	(561)	20 år
Resultat efter renter	133	369	580	766	865	1.054	1.156	1.262	1.371	1.484	Stiftelsesprovision
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	0	0	1.200	1.236	1.273	1.311	1.351	1.391	3.433	4.536	50.000
Resultat før skat	133	369	1.780	2.002	2.138	2.365	2.507	2.653	4.804	6.020	Kurs
Skat	(85)	(137)	(448)	(497)	(526)	(576)	(608)	(640)	(1.113)	(1.380)	100
Årets resultat	48	232	1.333	1.505	1.612	1.789	1.899	2.013	3.691	4.639	Garantiprovision
											0,5 % p.a.

Balancebudget

Likviditet, gældsafvikling og udbytte

Ejendommens værdi ekskl. købsomkostninger er DKK 40 mio. Den er baseret på Newsecs valuarrapport fra 2023.

De samlede handelsomkostninger udgør DKK 2,5 mio. Heraf er udbyderhonoraret til Kartago Capital A/S DKK 2,0 mio.

Ved driften af ejendommen opbygges der en stærk likviditet i Selskabet, der muliggør afdrag på gæld og løbende udbyttebetalinger.

Gælden er baseret på den forventede finansieringsmodel, der fremgår af afsnittet Finansiering.

Udskudt skat

Forfalden skat

Regnskabspraksis

Der er budgetteret med årlige udbyttebetalinger. Første forventede udbyttebetaling er foråret 2027. Udbyttebetalinger kræver regnskabsmæssige frie reserver og skal altid godkendes på generalforsamlingen for Kartago Capital – Grenå Retail II A/S og af långivere.

Den udskudte skat er rente-og afdragsfri og fremtræder på passivsiden som en gældspost. Posten kommer kun til effektivering/ betaling, hvis ejendommen handles ud af Selskabet.

Den forfaldne skat er den skatteforpligtelse, der påhviler Selskabet ultimo året.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med regnskabslovens bestemmelser.

t.DKK	Ved stiftelse	Ultimo 2024	Ultimo 2025	Ultimo 2026	Ultimo 2027	Ultimo 2028	Ultimo 2029	Ultimo 2030	Ultimo 2031	Ultimo 2032	Ultimo 2033
AKTIVER											
Investeringsejendom	40.300	40.300	40.300	41.500	42.736	44.009	45.320	46.671	48.062	51.495	56.031
Købsomkostninger	2.550	2.295	2.040	1.785	1.530	1.275	1.020	765	510	255	0
Likvider	3.558	2.816	2.330	2.056	1.529	1.101	863	727	698	779	842
AKTIVER I ALT	46.408	45.411	44.670	45.341	45.795	46.385	47.203	48.163	49.270	52.529	56.873
PASSIVER											
Egenkapital primo	22.000	22.000	22.048	22.280	23.612	24.678	25.849	27.198	28.657	30.230	33.481
Overkurs ved emission	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning til investorer	0	0	0	0	(440)	(440)	(440)	(440)	(440)	(440)	(440)
Periodens resultat	0	48	232	1.333	1.505	1.612	1.789	1.899	2.013	3.691	4.639
Egenkapital ultimo	22.000	22.048	22.280	23.612	24.678	25.849	27.198	28.657	30.230	33.481	37.680
Banklån	23.000	21.850	20.700	19.550	18.400	17.250	16.100	14.950	13.800	12.650	11.500
Låneomkostninger	(397)	(377)	(357)	(337)	(317)	(297)	(278)	(258)	(238)	(218)	(198)
Udskudt skat	1.122	1.208	1.345	1.793	2.289	2.816	3.392	4.000	4.639	5.621	6.845
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depositum og forudbetalt leje	662	682	702	723	745	767	790	814	839	864	890
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132	156
Skyldige omkostninger	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fremmedkapital i alt	24.408	23.363	22.390	21.729	21.117	20.536	20.005	19.506	19.040	19.048	19.192
PASSIVER I ALT	46.408	45.411	44.670	45.341	45.795	46.385	47.203	48.163	49.270	52.529	56.873

Balancebudget
2024 - 2033

Sådan bliver du Medejer

Investering i projektet sker ved, at du som investor giver tilsagn om tegning af det antal aktier, du ønsker at tegne i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S. Dette tilsagn gives ved at udfylde tegningstilsagnet på side 52. Ved din underskrift på tegningstilsagnet bekræfter du bl.a. at have gjort dig bekendt med indholdet af nærværende prospekt og de heri anførte risici. I forbindelse med tegningstilsagnet vil du blive opkrævet en forhåndsbetaling for dine kommende aktier i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S på 10 % af det fulde tegningsbeløb.

Forhåndsbetalingen skal være modtaget af Kartago Capital – Grenå Retail II A/S i Jyske Bank, **reg. nr. 7830 kontonr. 0001142713** senest 5 dage efter returnering af tegningstilsagnet.

Forud for gennemførelse af kapitalforhøjelse i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S, hvormed de nye aktier udstedes, vil restbeløbet med 5 dages varsel blive opkrævet. De nye aktier i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S overdrages til investorerne i umiddelbar forlængelse af kapitalforhøjelsen, der forventes vedtaget den 01.01.2024. Du vil som investor dermed først derefter blive indehaver af aktier i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S.

Kartago Capital A/S, der ejer Selskabets 6,25 % B-aktier, har ret til at udpege et bestyrelsesmedlem i Selskabet. Selskabets B-aktier har som formål at sikre Selskabets optimale og professionelle styring og udvikling samt at beskytte Selskabets minoritetsaktionærer. Kartago Capital A/S har herudover ret til at udpege et bestyrelsesmedlem i Selskabet.

Minimumsinvesteringen er nominelt DKK 750.000.

Vi tilbyder investeringen til professionelle og semiprofessionelle investorer, dvs. til investorer, som besidder den fornødne erfaring, viden og ekspertise til at træffe egne investeringsbeslutninger og foretage en korrekt vurdering af risiciene i forbindelse hermed.

Gennemsnitlig forrentning af egenkapitalindskud over 10 år efter skat

9,84 % p.a.

Din investering i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S har følgende forventede fordele:

Udlodninger fra 2027
Positiv drift i hele budgetperioden
Ingen hæftelse
Optimal beliggenhed
Hurtig gældsnedbringelse

Beskatning

Nedenfor kan du se, hvordan din investering bliver beskattet. Det afhænger af i hvilken form, du investerer. Det forudsættes, at du er skattepligtig i Danmark og ikke er næringsdrivende med handel med aktier. I budgetterne er det forudsat, at du er selskabsinvestor og har en ejerandel på mindst 10 %.

Selskabsinvestor

Du er professionel eller semiprofessionel investor og virksomhedsejer, hvor dit selskab har fri kapital til rådighed. Beskatninger afhænger af, om din ejerandel i Selskabet er større eller mindre end 10 %.

Ejerandel mindre end 10 %: Det løbende udbytte beskattes med 22 % af 70 % (selskabs-skattesats), hvilket svarer til en skatteprocent på 15,4 %. Salg af aktierne vil være skattefri. Ejerandel på mindst 10 %: Såvel udbytte som aktieavance vil være skattefri.

Selv om et selskabs ejerandel er mindre end 10 %, så det løbende udbytte beskattes, vil det årlige gennemsnitlige afkast blot falde ca. 0,2 % fra 9,8 % til 9,6 % over en horisont på 10 år.

Privat

Du er professionel eller semiprofessionel investor med frie midler. Du beskattes af udbytte og aktieavance. Et eventuelt tab på aktierne opgøres efter de almindelige skatteregler for aktieavance og tab. Der er fradrag for tab på aktierne med op til 42 % i anden aktieindkomst.

Pensionsmidler

Der skal betales 15,3 % i PAL-skat af de udbetalte udbytter og aktiernes årlige værdistigning. Kontakt os for uddybende materiale herom.

Risici

Enhver ejendomsinvestering er forbundet med en risiko. Den økonomiske risiko du påtager dig i dette projekt, har vi søgt minimeret. Som investor skal Du vurdere, om budgetforudsætningerne svarer til dine egne forventninger. Nedenfor er anført nogle af de risikoelementer, som efter vores opfattelse er vigtige.

Ejendomsværdi

Du bør vurdere, hvorvidt ejendommen er erhvervet til markedspris og om lejeniveauet er i overensstemmelse med markedslejen. Dette understøttes af den indhentede vurdering fra den uafhængige ejendomsmægler Newsec. Du bør dernæst vurdere, om de budgetterede driftsomkostninger for ejendommen er realistiske. Områdets udvikling, ændring i Cibor-renten og konjunkturudsving kan også påvirke ejendommens værdi i positiv eller negativ retning.

Hvis ejendommens værdi falder frem mod et salg, vil det påvirke dit afkast negativt. Tilingen for salg af ejendommen påvirker derfor betydeligt det endelige afkast af din investering.

Tomgang

Så længe ejendommen er udlejet som budgetteret, kan Selskabet afdrager planmæssigt på lånene og dermed støt opbygge en god friværdi i ejendommen.

Lejernes misligholdelse af lejekontrakten kan give perioder med manglende lejeindtægt.

Hjemtagelse af lån

Budgettet er baseret på en konservativ finansiering som skitseret i finansieringsafsnittet. Lånene forventes hjemtaget i november 2023. Kartago Capital A/S garanterer finansiering.

Når lånet hjemtages, kan der i låneaftalen indgå en change of control-klausul. Hvis dette er tilfældet, skal aktier solgt til tredje-part forhåndsgodkendes hos långiver. Sælges der kapitalandele til en part, der ejer mere end 49 %, eller opnår en anden part kontrollerende indflydelse i Selskabet, skal dette eventuelt ligeledes forhåndsgodkendes hos långiver.

Udbyttebetalinger

De forventede årlige udbytter forudsætter blandt andet, at Selskabet har en forsvarlig likviditet til at modstå udsving i driften af ejendommen. Ejendommen indregnes til dagsværdi, og en eventuel nedskrivning af denne kan påvirke muligheden for udbytte, ligesom en opskrivning kan give bedre mulighed for udbytte. Der vil derfor sandsynligvis være nogle år, hvor udbytterne vil være højere eller lavere end det budgetterede niveau. Den årlige udbyttebetaling skal desuden altid afstemmes med Selskabets långivere, når udkast til årsrapport foreligger samt godkendes på Selskabets generalforsamling.



Følsomheds-analyse

Budgetterne i dette prospekt er baseret på en række forudsætninger om rente-niveau, inflation, lejeregulering, værdiregulering og betaling for udskudt skat.

Det er Kartago Capital A/S’ opfattelse, at budgetterne har realistiske forudsætninger baseret på et omfattende erfarings-og datagrundlag. Til trods herfor vil der altid være en naturlig usikkerhed forbundet med at forudse fremtidige ejendoms-og markedsforhold.

Forudsætningerne og forventningerne er baseret på kendte og sandsynlige forhold på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende beskrivelse i maj 2023. Fremtidige driftsresultater for ejendommen og dermed værdien af investeringen kan udvikle sig anderledes end budgetteret i såvel positiv som negativ retning.

En ændring i forudsætningerne for investeringen vil påvirke din samlede opsparing. Følsomhedsberegningerne på næste side viser, hvordan en ændring i budget-forudsætningerne vil påvirke din opsparing og det gennemsnitlige afkast af din indskudte egenkapital. Standardforudsætningerne er markeret med “fed”.

Det er forudsat, at kun én budgetforudsætning ændrer sig ad gangen. I virke-ligheden vil ofte flere forudsætninger ændre sig samtidigt. En stigende inflation vil f.eks. ledsages af stigende renter, og derfor vil ændringerne modvirke hinanden og derved dæmpe effekten på afkast og opsparing. Det er forudsat, at følsomheden over for ændringer i inflationen og renten er konstant ved forskellige inflations-og renteniveauer.

Hvis inflationen udvikler sig noget lavere end forventet, så har det virkning på afkast og opsparing. Falder den **gennemsnitlige inflation** fra det forventede niveau på 3,5 % til 2,5 %, vil det gennemsnitlige afkast over 10 år efter skat p.a. falde ca. 0,2 %. I denne følsomhedsberegning er det forudsat, at et sådant fald i inflationen sker allerede fra investeringens start ultimo 2023. Dette forekommer ikke sandsynligt. Tværtimod må den forventede inflation i en årrække forventes at ligge over 3 %. En noget højere inflation end forventet vil på sigt øge afkast og opsparing betydeligt. Da lejekontrakten er uopsigelige i 10 år, kan en genforhandling af lejeniveauet først sker efter 9-10 år. Er den **gennemsnitlige inflation** derfor højere end de budgetterede 3,5 %, vil det stigende afkast og den forhøjede opsparing slå igennem, når en for-ventet lejeforhøjelse kapitaliseres i en øget ejendomsværdi.

Inflationen

Finansierings-omkostningerne

Udskudt skattebetaling

Investeringen er robust over for renteændringer. Renteændringer vil ikke have be-tydelig effekt på afkast og opsparing. Det skyldes bl.a., at gælden reduceres hurtigt. Betydelige rentestigninger kan på kort sigt påvirke afkastet væsentligt. Men selv et vedvarende rentespring fra investeringens start fra 3,4 % til fx 3,9 % for CIBOR 3 mdr. vil kun reducere det gennemsnitlige afkast p.a. efter skat over 10 år fra 9,8 til 9,5 %.

Det er i budgetterne forudsat, at der ved beregningen af aktiernes værdi ved salg fratrækkes en andel af Selskabets udskudte skat på ejendommens værdistigning på salgstidspunktet, hvilket er almindeligt ved selskabsoverdragelser. Der er i budget-terne regnet med udskudt skat på ejendomsværdistigningerne i hele budgetperioden. Sælger (aktionærerne) forudsættes ved salg at modtage 75 % af den udskudte skat.

Det er i budgetterne forudsat, at ejendommens værdi øges 3% i gennemsnit om året frem til 2033. Det er mest sandsynligt, at ejendommens værdi øges mindre end 3% i de første investeringsår og mere end 3% senere i investeringsforløbet.

Med konstant afkastkrav, vil ejendommens værdi på sigt følge lejeudviklingen. En større værdiregulering vil svare til, at potentielle købere vil acceptere et lavere ejendomsafkast, og en lavere værdiregulering vil indikere et højere krav til ejendoms-afkastet i en salgssituation. Investeringen er robust over for ændringer i afkastkravet.

Værdiregulering

Følsomhedsanalyse

Exit efter 10 år - 10% ejerskab			
	Gns. afkast af EK		Opsparing
	2,50%	9,6%	2.101.000
GNS. INFLATION 10 ÅR	3,50%	9,8%	2.165.000
	4,50%	10,0%	2.210.000
	5,30%	10,2%	2.241.000
STARTRENTE INKL. MARGIN	5,80%	9,8%	2.165.000
	6,30%	9,5%	2.087.000
	50%	9,1%	1.994.000
UDSKUDT SKATTEBETALING	75%	9,8%	2.165.000
	100%	10,6%	2.336.000
	2,00%	8,3%	1.819.000
EJENDOMSVÆRDISTIGNING	3,00%	9,8%	2.165.000
	4,00%	11,5%	2.536.000

Udbyders erklæring om Projektet

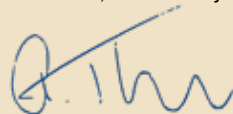
Vi har med dette prospekt bestræbt os på at udarbejde en grundig beskrivelse af de økonomiske forhold og risici ved en investering i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S. Der er, os bekendt, ikke udeladt væsentlige oplysninger om ejendommen, ligesom vi efter vores opfattelse har medtaget alle væsentlige oplysninger af betydning for vurdering af investeringen. Vi har vurderet prospektmaterialets forudsætninger, og det er vores opfattelse, at forudsætningerne er rimelige og sandsynlige med de nuværende kendte forhold.

Enhver investor bør ved sin beslutning vedrørende investeringen henholde sig til sin egen vurdering af projektet og Kartago Capital – Grenå Retail II A/S, herunder, men ikke begrænset til oplysningerne indeholdt i dette prospekt og de hermed forbundne fordele og risici samt det juridiske grundlag og konsekvenserne af projektet samt mulige skattemæssige konsekvenser.

Oplysninger, der ikke er indeholdt i prospektet, kan ikke betragtes som godkendt af Kartago Capital A/S, dets bestyrelse eller dets direktion. Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerskab, der har afgivet revisorerklæring har modtaget alle oplysninger af betydning for vurdering af prospektet, og alle data og informationer, som er afgivet, er efter vores opfattelse korrekte og fyldestgørende.

De selskabsretlige dokumenter i forbindelse med kapitalforhøjelsen udarbejdes af Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab.

Søllerød, den 23. maj 2023.



Kartago Capital A/S
Alexander Thygesen
Direktør

Bilag

Den uafhængige revisors Erklæring

Til potentielle investorer i projekt Kartago Capital – Grenå Retail II A/S.

Vi har fået som opgave at afgive erklæring om nærværende driftsbudgetter, for perioden 2023-2043 til brug for udbud af andele i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S. Budgetterne udarbejdes på grundlag af udbudsmaterialet og budgetforudsætningerne, der er beskrevet i projektets afsnit om beskrivelse af ejendommen, finansiering... (siderne 14-21)

Konklusionen er todelt således, at vores konklusion om hvorvidt budgetterne er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med udbudsmaterialet udtrykkes med høj grad af sikkerhed, og vores konklusion om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Ved “et rimeligt grundlag for budgetterne” forstås i denne erklæringsopgave, at budgetoplysningerne er fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.

Formålet med budgetterne er at afspejle den forventede økonomiske virkning ved etablering af projektet og den efterfølgende drift af projektet.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, da planlagte begivenheder ofte ikke indtræder som forudsat. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Udbyder er ansvarlig for udarbejdelsen af budgetterne på grundlag af budgetforudsætningerne og i overensstemmelse med udbudsmaterielet. Udbyder har endvidere ansvaret for, at budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne.

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion med høj grad af sikkerhed om hvorvidt budgetterne er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og i overensstemmelse med udbudsmaterialet, samt en konklusion med begrænset sikkerhed om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3400 DK, Undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger og fremskrivninger, samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC I, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Som led i vores undersøgelser har vi efterprøvet, om budgetterne er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og efter udbudsmaterialet, herunder efterprøvet de indre talmæssige sammenhænge i budgetterne.

Ved vores undersøgelser af budgetforudsætningerne har vi på grundlag af vores kendskab til det udbudte projekt, branchen og den af udbyder fremlagte dokumentation vurderet om der er forhold, der giver os grund til at mene, at budgetforudsætningerne ikke giver et rimeligt grundlag for budgetterne, herunder at budgetforudsætninger, kan anses som værende fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores gennemgang af de anvendte budgetforudsætninger, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er opnået for vores konklusion om de anvendte budgetforudsætninger, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

Denne konklusion skal læses under hensyntagen til formålet med budgetterne, som redegjort for i erklæringens indledende afsnit, samt på grundlag af forståelsen af begrebet “et rimeligt grundlag for budgetterne”, som der er redegjort for i erklæringens indledende afsnit.

Det er vores opfattelse, at driftsbudgetterne i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med udbudsmaterialet. På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at de angivne budgetforudsætninger ikke giver et rimeligt grundlag for budgetterne.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på at der for investeringer med indflydelse på den skattepligtige indkomst er risiko for diskussioner med skattemyndighederne om fortolkning af gældende lovgivning og praksis. Sådanne diskussioner kan resultere i en anden skattemæssig behandling end den i budgettet forudsatte.

Kartago Capital A/S er ansvarlig for prospektet.

Vores konklusion om budgettet omfatter ikke prospektet, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om prospektet.

I tilknytning til vores undersøgelse af budgettet har vi gennemlæst prospektet og i den forbindelse overvejet, om prospektet er væsentligt inkonsistent med budgettet eller vores viden opnået ved undersøgelsen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at prospektet er i overensstemmelse med budgettet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i prospektet.

Risskov, den 30. juni 2023



Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor



Lars Grøve Jensen
statsautoriseret revisor

Advokaterklæring

Selskabs-dokumenter

Prospektet

Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab har som advokat for Kartago Capital A/S, CVR-nr. 40 85 95 86, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund ("Kartago") afgivet følgende erklæring til brug for prospektet udarbejdet af Kartago ("Prospektet") i forbindelse med udbud af aktier i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S (selskabets navn ændres fra det nuværende Kartago Capital – Grenå Holding A/S til Kartago Capital – Grenå Retail II A/S), CVR-nr. 44 09 30 49, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund ("Selskabet").

Der er indgået en betinget købsaftale af 17. november 2022 ("Købsaftalen") med Innovater REC 1 A/S, CVR-nr. 34 72 44 23, Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C ("Sælger") om erhvervelsen af matr.nr. 1pæ Hessel Hgd., Ålsø, beliggende Hesselvang 11, 8500 Grenaa ("Ejendommen") med et nyt nøglefærdigt byggeri herpå til detailhandel ("Projektet"), som Sælger forestår opførelsen af.

Ejendommen erhverves af Hesselvang 11 A/S, CVR-nr. 44 09 32 27, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund ("Ejendomsselskabet"), som Selskabet vil eje samtlige aktier i. Ejendomsselskabet vil således være et helejet datterselskab af Selskabet, hvori driften af Ejendommen varetages.

Ejendomsselskabets forventede overtagelse af Ejendommen er blandt andet betinget af, at Projektet er færdigopført, og at lejekontrakten med Elgiganten A/S for Ejendommen er trådt i kraft. Det forventes, at Ejendomsselskabet overtager Ejendommen i fjerde kvartal 2023, hvorefter hele ejerskabet til Ejendomsselskabet overdrages til Selskabet.

Vi har gennemgået vedtægter for Selskabet dateret 31. maj 2023 og registreringsudskrift fra Erhvervsstyrelsen vedrørende Selskabet dateret 23. juni 2023. Vi kan på det grundlag bekræfte, at:

- Selskabet er stiftet den 31. maj 2023.
- Selskabet er registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Ifølge de seneste vedtagne vedtægter for Selskabet af 31. maj 2023 er Selskabets formål at drive ejendomsvirksomhed ved investering i samt køb, besiddelse, udlejning og udvikling af fast ejendom og øvrige ejendomsrelaterede aktiviteter.

Prospektet indeholder en beskrivelse af Selskabet og Ejendommen. Prospektet indeholder en gennemgang af en række risici og muligheder, som ifølge Kartago, som har ansvaret for Prospektet og dets indhold, er relevante for en beslutning om at tegne aktier i Selskabet.

Ejendommen og lejere

Generelt

Vi har ikke foretaget en vurdering af Prospektets indhold, herunder om Prospektet indeholder en tilstrækkelig eller korrekt beskrivelse af samtlige risici og muligheder vedrørende Selskabet og Ejendomsselskabet. Vi anbefaler, at interesserede investorer rådfører sig med egne rådgivere, inden de træffer beslutning om erhvervelse af aktier i Selskabet.

Vi har gennemgået tingbogsattest af 23. juni 2023 for Ejendommen (alene for så vidt angår Sælgers adkomst til Ejendommen), som overdrages til Ejendomsselskabet i henhold til Købsaftalen.

Vi har modtaget kopi af erhvervslejekontrakten for Ejendommen af 30. marts 2022 mellem Innovater REC 1 A/S som udlejer og Elgiganten A/S som lejer, inklusive sideletter og tillæg 1 til lejekontrakten af henholdsvis 30. marts 2022 og 8. juli 2022 ("Lejekontrakten").

Lejekontrakten er indgået af Sælger som den nuværende ejer (og sælger) af Ejendommen og er blandt andet underlagt betingelse om, at udlejer opnår byggetilladelse til opførelse af Projektet. Efter rettidig opfyldelse af betingelserne i Lejekontrakten forventes denne at træde i kraft, hvilket forventeligt vil ske i fjerde kvartal 2023.

Vi kan på det grundlag bekræfte følgende:

- Sælger har endelig, tinglyst og anmærkningsfri adkomst til Ejendommen, som forventeligt overdrages til Ejendomsselskabet i fjerde kvartal 2023.
- Lejekontrakten er underskrevet af den respektive lejer og af ejeren af Ejendommen på underskriftstidspunktet (Sælger).

Vi har ikke gennemgået andre dokumenter end de ovennævnte, og vi har således blandt andet ikke gennemgået eller rådgivet om eventuelle øvrige forhold vedrørende Lejekontrakten, Sælger eller Ejendommen, herunder tekniske, geotekniske, vedligeholdelsesmæssige, forureningsmæssige, kommercielle, skatte- og afgiftsmæssige, driftsmæssige og forsikringsmæssige forhold.

Vi har dermed heller ikke foretaget nogen vurdering af Lejekontrakten, herunder vilkår og lejeniveau for denne, lejerens bonitet og betalingsevne, såvel historisk som fremtidig, og fremtidige udlejningsmuligheder.

Vi har ikke gennemgået eller rådgivet om regnskabsmæssige, budgetmæssige, finansieringsmæssige og hæftelsesmæssige forhold og/eller exitstrategi. Vi har ikke verificeret nogen underskrifter i de modtagne dokumenter.

Vi henviser i øvrigt til vores generelle forretningsbetingelser på www.gorrissenfederspiel.com/vores-raadgivning/forretningsbetingelser. Afsnittet "Ansvar og dettes begrænsning" i forretningsbetingelserne er – med de nødvendige forandringer (mutatis mutandis) – gældende for ethvert krav, der måtte blive rejst mod Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab relateret til afgivelsen af denne erklæring, uanset om der kan anses for at være etableret et klientforhold med den eller de personer, der rejser sådant krav, eller ej.

København, den 23. juni 2023
For Gorrissen Federspiel Advokatpartnerselskab



Alexander Troeltzsch Larsen, Partner

Driftsbudget

2024 - 2043

Resultatprognose t.DKK	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Husleje	2.118	2.182	2.247	2.315	2.384	2.456	2.529	2.605	2.683	2.764
Afskrivning på købsomkostninger	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)	(255)
Drift betalt af lejer	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Ekstraordinær vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsomkostninger i alt	(378)	(373)	(388)	(403)	(419)	(436)	(454)	(472)	(491)	(510)
Resultat før renter	1.531	1.600	1.651	1.703	1.756	1.811	1.867	1.925	1.984	2.045
Finansielle poster	(1.398)	(1.231)	(1.070)	(937)	(891)	(757)	(711)	(663)	(613)	(561)
Resultat efter renter	133	369	580	766	865	1.054	1.156	1.262	1.371	1.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	0	0	1.200	1.236	1.273	1.311	1.351	1.391	3.433	4.536
Resultat før skat	133	369	1.780	2.002	2.138	2.365	2.507	2.653	4.804	6.020
Skat	(85)	(137)	(448)	(497)	(526)	(576)	(608)	(640)	(1.113)	(1.380)
Årets resultat	48	232	1.333	1.505	1.612	1.789	1.899	2.013	3.691	4.639

Resultatprognose t.DKK	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Husleje	2.847	3.028	3.208	3.391	3.577	3.681	3.787	3.897	4.010	4.126
Afskrivning på købsomkostninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift betalt af lejer	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Ekstraordinær vedligeholdelse	(500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsomkostninger i alt	(531)	(552)	(574)	(597)	(621)	(645)	(671)	(698)	(726)	(755)
Resultat før renter	1.862	2.522	2.680	2.840	3.002	3.081	3.162	3.245	3.330	3.417
Finansielle poster	(509)	(465)	(383)	(325)	(263)	(198)	(131)	(70)	13	79
Resultat efter renter	1.353	2.056	2.297	2.516	2.739	2.883	3.031	3.175	3.342	3.496
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	1.672	1.722	1.774	1.827	1.882	1.938	1.996	2.056	2.118	2.181
Resultat før skat	3.025	3.779	4.071	4.343	4.621	4.822	5.028	5.231	5.460	5.677
Skat	(666)	(831)	(896)	(955)	(1.017)	(1.061)	(1.106)	(1.151)	(1.201)	(1.249)
Årets resultat	2.360	2.947	3.175	3.387	3.605	3.761	3.922	4.080	4.259	4.428

2024 - 2033

2035 - 2043

Balancebudget

2024 - 2033

2024 - 2033

Balanceprognose t.DKK	Ved stiftelse	Ultimo 2024	Ultimo 2025	Ultimo 2026	Ultimo 2027	Ultimo 2028	Ultimo 2029	Ultimo 2030	Ultimo 2031	Ultimo 2032	Ultimo 2033
AKTIVER											
Investeringsejendom	40.300	40.300	40.300	41.500	42.736	44.009	45.320	46.671	48.062	51.495	56.031
Købsomkostninger	2.550	2.295	2.040	1.785	1.530	1.275	1.020	765	510	255	0
Likvider	3.558	2.816	2.330	2.056	1.529	1.101	863	727	698	779	842
AKTIVER I ALT	46.408	45.411	44.670	45.341	45.795	46.385	47.203	48.163	49.270	52.529	56.873
PASSIVER											
Egenkapital primo	22.000	22.000	22.048	22.280	23.612	24.678	25.849	27.198	28.657	30.230	33.481
Overkurs ved emission	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning til investorer	0	0	0	0	(440)	(440)	(440)	(440)	(440)	(440)	(440)
Periodens resultat	0	48	232	1.333	1.505	1.612	1.789	1.899	2.013	3.691	4.639
Egenkapital ultimo	22.000	22.048	22.280	23.612	24.678	25.849	27.198	28.657	30.230	33.481	37.680
Banklån	23.000	21.850	20.700	19.550	18.400	17.250	16.100	14.950	13.800	12.650	11.500
Låneomkostninger	(397)	(377)	(357)	(337)	(317)	(297)	(278)	(258)	(238)	(218)	(198)
Udskudt skat	1.122	1.208	1.345	1.793	2.289	2.816	3.392	4.000	4.639	5.621	6.845
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depositum	662	682	702	723	745	767	790	814	839	864	890
Skat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132	156
Skyldige omkostninger	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fremmedkapital i alt	24.408	23.363	22.390	21.729	21.117	20.536	20.005	19.506	19.040	19.048	19.192
PASSIVER I ALT	46.408	45.411	44.670	45.341	45.795	46.385	47.203	48.163	49.270	52.529	56.873

Balancebudget

2034 - 2043

2034 - 2043

Balanceprognose t.DKK	Ultimo 2034	Ultimo 2035	Ultimo 2036	Ultimo 2037	Ultimo 2038	Ultimo 2039	Ultimo 2040	Ultimo 2041	Ultimo 2042	Ultimo 2043
AKTIVER										
Investeringsejendom	57.703	59.425	61.199	63.026	64.907	66.845	68.842	70.898	73.016	75.198
Købsomkostninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likvider	495	938	1.467	2.162	3.034	4.002	4.647	5.403	6.317	6.868
AKTIVER I ALT	58.198	60.362	62.665	65.188	67.942	70.847	73.489	76.301	79.333	82.066
PASSIVER										
Egenkapital primo	37.680	39.600	42.107	44.843	47.790	50.955	54.275	57.317	60.517	63.896
Overkurs ved emission	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning til investorer	(440)	(440)	(440)	(440)	(440)	(440)	(880)	(880)	(880)	(1.320)
Periodens resultat	2.360	2.947	3.175	3.387	3.605	3.761	3.922	4.080	4.259	4.428
Egenkapital ultimo	39.600	42.107	44.843	47.790	50.955	54.275	57.317	60.517	63.896	67.004
Banklån	10.350	9.200	8.050	6.900	5.750	4.600	3.450	2.300	1.150	0
Låneomkostninger	(178)	(159)	(139)	(119)	(99)	(79)	(59)	(40)	0	0
Udskudt skat	7.439	8.044	8.660	9.288	9.928	10.581	11.246	11.925	12.617	13.323
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depositum	916	944	972	1.001	1.031	1.062	1.094	1.127	1.161	1.196
Skat	72	226	279	327	377	408	441	472	509	543
Skyldige omkostninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fremmedkapital i alt	18.598	18.255	17.823	17.398	16.987	16.572	16.172	15.784	15.437	15.061
PASSIVER I ALT	58.198	60.362	62.665	65.188	67.942	70.847	73.489	76.301	79.333	82.066

Åbningsbalance

01.01.2024



Aktiver	DKK	Passiver	DKK
Investeringsejendom	40.300.000	Selskabskapital	22.000.000
Købsomkostninger inkl. udbyderhonorar	2.550.000	Egenkapital i alt	22.000.000
Anlægsaktiver i alt	42.850.000		
		Udskudt skat	1.122.349
Bankindestående	3.557.657	Hensættelser i alt	1.122.349
Omsætningsaktiver i alt	3.557.657		
		Banklån	22.603.340
		Depositum	661.968
		Langfristet gæld i alt	23.265.308
		Anden gæld	20.000
		Kortfristet gæld i alt	20.000
Aktiver i alt	46.407.657	Passiver i alt	46.407.657

Kartago Capital - Grenå Retail II A/S
Estimeret åbningsbalance
pr. 01.01.2024

Likviditetsbudget

for investor



År	DKK	Passiver	DKK
2024	-2.200.000	2024	-2.200.000
2025	0	2025	0
2026	0	2026	0
2027	44.000	2027	44.000
2028	44.000	2028	44.000
2029	44.000	2029	44.000
2030	44.000	2030	44.000
2031	44.000	2031	44.000
2032	44.000	2032	44.000
2033	4.101.258	2033	44.000
		2034	44.000
I alt ved salg i 2033	2.165.258	2035	44.000
		2036	44.000
		2037	44.000
		2038	44.000
		2039	44.000
		2040	88.000
		2041	88.000
		2042	88.000
		2043	7.530.867
		I alt ved salg i 2043	6.166.867

Kartago Capital - Grenå Retail II A/S

Det er forudsat, at investor er et selskab, der tegner 10% af aktierne i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S og at aktierne ved exit sælges til indre værdi plus 75% af den udskudte skat.

Vedtægter

1	Selskabets navn og formål
1.1	Selskabets navn er Kartago Capital –Grenå Retail II A/S (cvr-nr. 44 09 30 49).
1.2	Selskabets formål er direkte og indirekte investering, udvikling, forvaltning og administration af fast ejendom, herunder at eje kapitalandele i andre selskaber, samt hermed beslægtet virksomhed.
2	Selskabets aktiekapital og omsættelighedsbegrænsninger
2.1	Selskabets aktiekapital udgør DKK 400.000, hvoraf DKK 375.000 er A-aktier, og DKK 25.000 er B-aktier. Hver aktieklasse er fordelt på aktier á DKK 1. Aktiekapitalen er fuldt ud indbetalt.
2.2	Aktierne skal lyde på navn.
2.3	Aktierne er ikke-omsætningspapirer.
2.4	Overdragelse af aktier kan først noteres i selskabets ejerbog, når selskabets bestyrelse har modtaget skriftlig dokumentation for overdragelsen fra såvel overdrageren, som den aktierne er overdraget til.
2.5	Aktionærernes navne og adresser skal være noteret i selskabets ejerbog, der skal indeholde en fortegnelse over aktiernes størrelse og stemmevægt. Selskabets ejerbog føres af Kartago Capital A/S.
2.6	Aktionærerne i selskabets B-aktieklasse har forlods ret til at tegne kapitalandele inden for B-aktieklassen. Aktionærerne i selskabets A-aktieklasse har forlods ret til at tegne kapitalandele inden for A-aktieklassen.
3	Elektronisk kommunikation
3.1	Selskabet kan anvende elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med aktionærerne. Selskabet kan til enhver tid vælge endvidere at kommunikere med almindelig brevpост.

3.2	Elektronisk kommunikation kan anvendes af selskabet til indkaldelse til ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger, herunder ved udsendelse af dagsorden og fuldstændige forslag, fuldmægter, bestyrelses- og revisorerklæringer, delårsrapport, årsrapport, samt alle øvrige meddelelser og dokumenter, som i henhold til selskabets vedtægter eller selskabsloven skal udveksles mellem selskabet og aktionærerne samt generelle oplysninger fra selskabet til aktionærerne.
3.3	Oplysning om kravene til de anvendte systemer samt om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk kommunikation med selskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.
3.4	Selskabet skal anmode aktionærerne om en elektronisk adresse, hvortil meddelelser m.v. kan sendes. Det er aktionærernes ansvar at sikre, at selskabet er i besiddelse af den korrekte e-mail adresse.
4	Generalforsamlinger
4.1	Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst to ugers og højst fire ugers varsel ved e-mail til hver enkelt aktionær, som er noteret i selskabets ejerbog.
4.2	Selskabets ordinære generalforsamling afholdes senest fem måneder efter regnskabsårets udløb.
4.3	Generalforsamlinger afholdes i Storkøbenhavn.
4.4	Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt eller på begæring af aktionærer, der ejer 5 % af aktiekapitalen. Begæringen skal indgives skriftligt til bestyrelsen og indeholde en angivelse af emnerne, der ønskes behandlet på generalforsamlingen. Denne skal indkaldes inden 2 uger efter begæringens modtagelse.

4.5	Emner fra aktionærer må, for at komme til behandling på en ordinær generalforsamling, være indgivet i så god tid, at emnet kan optages på dagsordenen. Fremsættes kravet, senest 6 uger før generalforsamlingen skal afholdes, har aktionæren ret til at få emnet optaget på dagsordenen.
4.6	Enhver aktionær, der på registreringsdatoen, som ligger en uge før generalforsamlingens afholdelse, besidder aktier i selskabet, er berettiget til at møde på generalforsamlingen, såfremt aktionæren senest 3 dage før generalforsamlingens afholdelse har anmeldt sin deltagelse til selskabet. Stemmeret kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt, der kun kan være gældende for en generalforsamling.
4.7	Enhver generalforsamling ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde.
4.8	Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte: 1. Valg af dirigent. 2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år. 3. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport. 4. Meddelelse om decharge til bestyrelse og direktion. 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. 6. Valg af revisor. 7. Forslag fra bestyrelse eller aktionærer. 8. Eventuelt.
4.9	På generalforsamlingen har hver A-aktie 1 stemme, mens hver B-aktie har 2 stemmer.
4.10	Selskabets B-aktieklasse har ret til i enstemmighed at vælge et bestyrelsesmedlem på selskabets generalforsamling. Valget sker for et år ad gangen. Derudover har Kartago Capital A/S ret til at udpege et bestyrelsesmedlem. Det sidste medlem af bestyrelsen vælges af alle aktionærer ved relativ, simpel stemmemajoritet.
4.11	Selskabets A-og B-aktier har i øvrigt samme rettigheder, herunder samme økonomiske rettigheder.
4.12	Alle beslutninger på generalforsamlingen træffes ved almindelig stemmeflerhed af de tilstedeværende stemmer, medmindre selskabslovens regler eller disse vedtægter foreskriver særlige regler om repræsentation og majoritet.

4.13	Til vedtagelse af beslutning (i) om ændring af selskabets vedtægter, (ii) om selskabets opløsning eller (iii) om forhold der i øvrigt kræver vedtagelse efter selskabslovens § 106 eller § 107, kræves i tillæg til kravene efter selskabsloven, at beslutningen vedtages med 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede aktiekapital samt enstemmig tilslutning fra B-aktieklassen.
4.14	Over det på generalforsamlingen passerede føres en kort beretning i selskabets forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten. Alle beslutninger skal indføres i selskabets forhandlingsprotokol.
5	Selskabets ledelse
5.1	Selskabet ledes af en for et år ad gangen valgt bestyrelse på tre medlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin formand.
5.2	Bestyrelsen har den overordnede ledelse af selskabets anliggender under ansvar over for generalforsamlingen.
5.3	Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal.
5.4	Bestyrelsen ansætter en direktion bestående af mindst én og højst to direktører til at lede den daglige drift og fastsætter dens gage. Medlemmer af direktionen kan være medlem af bestyrelsen.
5.5	Bestyrelsen er bemyndiget til at træffe en eller flere beslutninger om udlodning af ekstraordinært udbytte i overensstemmelse med reglerne i selskabslovens § 182 og § 183.
6	Tegningsret
6.1	Selskabet tegnes af en direktør sammen med to bestyrelsesmedlemmer eller af en direktør sammen med bestyrelsesformanden eller af den samlede bestyrelse.
6.2	Bestyrelsen kan meddele prokura.
7	Revision og regnskabsår
7.1	Selskabets årsrapporter revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor eller registreret revisor.
7.2	Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra selskabets stiftelse til den 31. december 2023.
	Således vedtaget i forbindelse med selskabets stiftelse den 31. maj 2023.

Administrations- og samarbejdsaftale

Kartago Capital A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund CVR nr. 4085 9586 ("Administrator")	(b)	at indkalde til ordinære og ekstraordinære general-forsamlinger i Selskabet,
og	(c)	at udøve sædvanlig sekretariatsbistand til Sel-skabets ledelse, herunder foranledige afholdelse af bestyrelsesmøder og udarbejdelse af referater af Selskabets bestyrelsesmøder og general-forsamlinger,
Kartago Capital – Grenå Retail II A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund CVR nr. 4409 3049 ("Selskabet")	(d)	at varetage kontakten til Selskabets aktionærer og løbende holde dem orienteret om forhold af betyd-ning for Selskabets løbende eller fremtidige drift i overensstemmelse med god informationsskik,
(samlet "Parterne" og hver for sig "Part")	(e)	at varetage kontakten til Selskabets långivere, rådgivere og øvrige forretningspartnere,
har dags dato indgået følgende administrations-og sam-arbejdsaftale ("Aftalen") vedrørende Selskabet og dets even-tuelle datterselskaber ("Datterselskaberne") og ejendomme, der ejes eller erhverves af Selskabet ("Ejendomme" eller "Ejendommene").	(f)	at varetage kontakten til offentlige myndigheder, registre, eventuelle autoriserede markedspladser, og lignende,
1. Indledning	(g)	at drage omsorg for anbringelse af Selskabets likvide midler,
1.1 Formålet med nærværende Aftale er at regulere Parternes indbyrdes rettigheder og pligter i forbind-else med Administrators bistand med varetagelse af (i) administrationen af Selskabets forhold, herunder den daglige administration af Selskabet over for dets aktionærer, samt (ii) varetagelse af de af Aftalen omfattede forhold vedrørende Ejendommene.	(h)	at foranledige, at der for Selskabet foretages sæd-vanlig bogføring og bistå Selskabets ledelse ved udarbejdelse af årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven,
2. Selskabsadministration	(i)	at sørge for, at Selskabet udarbejder årlige drifts-og likviditetsbudgetter,
2.1 Administrator påtager sig at forestå den daglige selskabsadministration for Selskabet med virkning fra 01.01.2024.	(j)	at bistå den af Selskabet valgte revisorer ved udarbejdelse og revision af Selskabets årsrapporter, m.v., samt
2.2 Selskabsadministrationen omfatter under ansvar for Selskabets ledelse:	(k)	at foranledige udarbejdelse af den reviderede års-rapport.
(a) at sørge for at Selskabet opretter og fører en ejerbog og foretager løbende registrering af reale og legale ejere hos Erhvervsstyrelsen,	2.3	Administrator stiller en direktør til rådighed for Selskabet.

2.4	For sine ydelser i henhold til Aftalens punkt 2 mod-tager Administrator kvartårligt et honorar på DKK 30.000 (eksklusive moms). Administrator aflønner direktøren af sit honorar. Administrationshonoraret reguleres hver den 1. januar med stigningen i netto-prisindekset, dog minimum 1 %, første gang den 1. januar 2025.	4.4	Ved Selskabets beslutning om at gennemføre Projekt-udviklingen giver Selskabet samtidig Administrator fuldmagt til med bindende virkning for Selskabet at indgå aftaler med diverse for Projektudviklingen nødvendige rådgivere, lejere, konsulenter, advokater m.fl. inden for de ved beslutningen fastsatte rammer.
3. Ejendomsadministration		4.5	For sine ydelse i forbindelse med Projektudviklingen modtager Administrator et fast projekthonorar på 5 % af projektets samlede entreprisesum, eksklusive byggerenter. Projektudviklingshonoraret afregnes kontant med 50 % ved opstart og med 50 % ved færdiggørelse.
3.1 Administrator varetager ejendomsadministrationen på sædvanlige vilkår og for et årligt honorar, der ikke overstiger kr. 150.000, excl. evt. honorar til teknisk forvalter. Administrationshonoraret reguleres hver den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset, dog minimum 1 %, første gang den 1. januar 2025.		4.6	Herudover er Administrator berettiget til et ud-viklingshonorar, der fastsættes som 20 % af den værditilvækst, som udviklingsprojektet tilfører den pågældende ejendom. Værditilvæksten fastsættes på grundlag af uafhængig valuarvurdering og beregnes som forskellen på den pågældende ejen-doms markedsværdi før og efter gennemførelsen af Projektudviklingen med fradrag for omkostninger og investerede beløb i forbindelse med Projektudviklingen. Fastsættelse af markedsværdien før og efter Projektudviklingen sker på tidspunktet, hvor Projekt-udviklingen er fuldt beskrevet og besluttet igangsat af Selskabet, jf. pkt. 4.2.
4. Projektudvikling af ejendommen		4.7	Projektudviklingen anses for afsluttet, og udviklings-honoraret forfalder til betaling, når den fysiske ud-bygning, ombygning og/eller indretning er gennem-ført i henhold til projektplanen. Dog er Administrator berettiget til 25 % betaling ved 50 % færdiggørelse og yderligere 25 % betaling ved 75 % færdiggørelse. De sidste 50 % forfalder til betaling, når Projekt-udviklingen er 100 % færdiggjort og ibrugtaget.
4.1 Med henblik på projektudvikling af Ejendommen identificerer Administrator projektudviklingsmulig-heder for Ejendommen, der efter Administrators skøn i al væsentlighed opfylder de af Selskabet forud fast-satte kriterier ("Projektudviklingen"). Administrator foretager i den forbindelse en sædvanlig indledende og overordnet undersøgelse af projektudviklings-mulighederne, herunder kalkulationer af invester-ingsbehov, byggeomkostninger, et evt. projekts forventede driftsøkonomi, ejendommens forventede markedsværdi efter udviklingen, fremtidige udlej-ningsmuligheder, lejekontrakter, lejersammen-sætning, lejeniveauer, og eventuelle andre relevante forhold, der kan have betydning for Selskabets vurdering af Projektudviklingen, ligesom Admini-strator rådgiver om fremmed finansieringsbehov og muligheder.		4.8	Alle omkostninger forbundet med Projektudviklingen afholdes af Selskabet, ligesom Administrators udlæg, der relaterer sig til Projektudviklingen, refunderes efter behørig dokumentation.
4.2 På grundlag af den indledende undersøgelse ud-arbejder Administrator en indstilling til Selskabet med henblik på, at Selskabet skal beslutte, om Projektudviklingen ønskes gennemført. I givet fald skal Selskabet særskilt tiltræde en aftale om Projekt-udviklingen med Administrator.		5. Salg af ejendommene	
4.3 Når Selskabet har truffet beslutning om at gennem-føre Projektudviklingen, bistår Administrator Sel-skabet med den overordnede koordinering og styring af projektet, herunder indhentelse og koordinering af ekstern bistand fra blandt andet valuarer, advokater, tekniske rådgivere, entreprenører m.fl., med henblik på indgåelse af de for Projektudviklingens gennem førsel nødvendige aftaler, herunder vurdering af ejendommens markedspris før og efter gennemførsel af Projektudviklingen, juridiske og finansielle og tekniske undersøgelser, deltagelse i finansierings-forhandlinger, lejeforhandlinger, møder med arkitekter, entreprenører, ingeniører, myndigheder og andre relevante parter.		5.1 Administrator rådgiver og bistår Selskabet i forbind-else med indirekte og direkte salg af Ejendommene ("Salg"). Administrators honorar for sådan bistand er ikke omfattet af det aftalte honorar i Aftalens punkt 2 og afregnes i henhold til punkt 4.2.	
		5.2	For sine ydelser i forbindelse med et Salg eller del-salg, uanset at eksterne mæglere eller tredjemand har medvirket til Salg, modtager Administrator et honorar på 4,00 % (eksklusive moms) af den faktiske handelspris for den eller de handlede Ejendomme på salgstidspunktet uden fradrag af eventuelle trans-aktionsafgifter, herunder honorarer, som Selskabet er pligtigt at betale. I det omfang Salg sker ved et

salg af Selskabet og/eller dets eventuelle Datterselskaber (eller gennem anden form for transaktion, der kan sidestilles hermed), beregnes honoraret af den værdi, hvormed den eller de solgte Ejendomme indgår i overdragelsen og dermed i egenkapitalen og den udskudte skat. I tilfælde af uenighed om den for handlen gældende ejendomsværdi anvendes den i det seneste reviderede regnskab anvendte ejendomsværdi som opgørelse for egenkapitalen og den udskudte skat. Overdragelse af akkumuleret mere end 50 % af aktierne i Selskabet eller blot mere end 50 % af aktierne i Selskabet betragtes som salg af 100 % af Selskabet i relation til nærværende bestemmelse. Overdragelse af aktier i Selskabet betragtes som Salg eller delsalg af Selskabet i relation til nærværende bestemmelse. Overdrages som eksempel 10 % af aktierne udløses et salgshonorar på 0,40 % (10 % af 4,00 %) af den til grund for overdragelsen anvendte ejendomsværdi.

6. Andre opgaver, honorarer og udlæg

6.1 Andre opgaver, som ikke er omfattet af Aftalens punkt 2, 3 og 4, udføres af Administrator efter nærmere forudgående aftale med bestyrelsen. Det gælder eksempelvis bistand ved større renoveringsprojekter eller lejeforhandlinger, refinansiering af lån. Honorar for sådanne opgaver er ikke omfattet af det aftalte honorar i Aftalens punkt 2 og skal forlods aftales.

6.2 Ved refinansiering af Selskabet eller en Ejendom honoreres Administrator med 0,75 % af de hjemtagne lånebeløb.

6.3 Ved forlængelse af Ejendommenes eksisterende lejekontrakter og/eller indgåelse af nye lejekontrakter honoreres Administrator med 1 måneds aktuel leje excl. moms ved kontraktforlængelser/-indgåelser med uopsigelig løbe tid under 3 år, 2 måneders aktuel leje excl. moms ved kontraktforlængelser/-indgåelser med uopsigelig løbetid på imellem 3 og 5 år, 3 måneders aktuel leje excl. moms ved kontraktforlængelser/ indgåelser med uopsigelig løbetid på imellem 5 og 10 år og 6 måneders aktuel leje excl. moms ved kontraktforlængelser/indgåelser med uopsigelig løbetid på over 10 år.

6.4 Administrators eventuelle udlæg på vegne af Selskabet, herunder rejeomkostninger, kørsel, porto, netbank udgifter og lignende, afregnes løbende på baggrund af dokumentation modtaget fra Administrator.

6.5 Honorarer til eksterne rådgivere og leverandører i forbindelse med køb og Salg af Ejendommene, samt for ydelser som ikke er omfattet af Aftalen, herunder men ikke begrænset til honorar til ejendomsadministrator, teknisk forvalter, revisor etc., afholdes af

Selskabet, og betaling skal ske direkte fra Selskabet til den pågældende rådgiver eller leverandør og efter disses anvisninger.

7. Hæftelse

7.1 Selskabet hæfter for evt. Datterselskabers korrekte og rettidige opfyldelse af Aftalen, uanset om eventuelle ydelser i henhold til Aftalen faktureres direkte til Datterselskaberne.

8. Ansvarsbegrænsning

8.1 Administrator har ansvar for de ydelser, der leveres i henhold til Aftalen i henhold til dansk rets almindelige regler. Administrators ansvar for en ydelse er dog begrænset til et beløb svarende til det modtagne Administrationshonorar for den pågældende ydelse.

9. Administrationsfuldmagt

9.1 Selskabet bemyndiger og giver hermed Administrator fuldmagt til med bindende virkning for Selskabet at tegne Selskabet over for offentlige myndigheder og banker, herunder men ikke begrænset til at foretage betalinger af Selskabets regninger (herunder til eksterne leverandører) og betalinger til långivere, oprette nye bankkonti, overføre midler til Selskabets egne konti, samt til at foretage låneomlægninger og forlængelser, træffe beslutning om lånenes løbetid, lånevaluta, afdragsprofil og foretage lignende dispositioner vedrørende sådanne lån, samt alle øvrige tiltag, som Administrator måtte finde nødvendige for en betryggende selskabsadministration.

9.2 Fuldmagten er gyldig indtil udløb af denne aftale, jf. punkt 10.

10. Aftalens varighed og ophør

10.1 Aftalen kan af hver Part opsiges med et varsel på tolv (12) måneder til ophør ved et kalenderårs udløb, dog tidligst til ophør 31. december 2029. Herefter fortsætter Aftalen fortløbende i 3-årige perioder, indtil den opsiges af én af Parterne med et varsel på tolv (12) måneder til en periodes udløb.

10.2 I forbindelse med et Salg af Ejendomme oppebærer Administrator honorar i 12 måneder, efter der foreligger tinglyst skøde uden anmærkninger, og Selskabet har modtaget betaling for salget, hvorefter Aftalen skal anses for opsagt og ophører uden yderligere varsel.

10.3 Hvis alle Ejendomme sælges men Selskabet fortsætter med at have aktivitet i en periode herefter (udover den i pkt. 10.1. aftalte opsigelsesperiode), vil Administrator være berettiget til et honorar på 25 % af det seneste honorar for den pågældende Ejendom, indtil Selskabet er endeligt afviklet.

10.4 Aftalen kan af hver Part ophæves som følge af den anden Parts væsentlige misligholdelse af Aftalen. ”Væsentlig misligholdelse” forstås i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler

11. Overdragelse

11.1 Administrator er berettiget til helt eller delvist at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Aftalen. Administrator vil så fald fortsat hæfte overfor Selskabet, som om de anførte opgaver var udført af Administrator.

12. Lovvalg og værneting

12.1 Denne Aftale er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret.

12.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne Aftale, skal afgøres ved de almindelige danske domstole med Sø- og Handelsretten som første instans.

13. Underskrifter

13.1 Aftalen underskrives i to eksemplarer, der hver udgør en original.

For Selskabet:
Kartago Capital – Grenå Retail II A/S:

Navn:
Dato:
Sted:

Navn:
Dato:
Sted:

For Administrator:
Kartago Capital A/S

Navn:
Dato:
Sted:

Tegningstilsagn

Kartago Capital

- Grenå Retail II A/S

Tegning af aktier i
Kartago Capital – Grenå Retail II A/S

Undertegnede:

Firma ("Investor") _____

Kontaktperson _____

Adresse _____

Postnr./by _____

Telefon nr. _____

E-mail _____

CVR nr. _____

Afgiver hermed tilsagn om tegning af _____ stk. nye A-aktier á kr. 1, svarende til et samlet nominelt beløb på kr. _____ i Kartago Capital – Grenå Retail II A/S, CVR-nr. 4409 3049 ("Selskabet").

De nye aktier tegnes til kurs 100, svarende til, at der for hver A-aktie á kr. 1 skal indbetales kr. 1. Det samlede indbetalingsbeløb udgør således kr. ("Tegningsbeløbet").

Selskabets bestyrelse afgør efter eget skøn, om tegningen accepteres.

Prospekt og vilkår for købet

Tilsagnet afgives på baggrund af Prospekt for Selskabet af 23. maj 2023 ("Prospektet").

Erklæringer

I forbindelse med dette Tegningstilsagn bekræfter Investor over for Selskabet,

- at have modtaget og gjort sig bekendt med Prospektet
- og deri anførte risici forbundet med investeringen;
- at have haft mulighed for at anmode om og modtage yderligere oplysninger fra Selskabet, og at have modtaget alle sådanne oplysninger;
- at Investoren er statsborger og bosiddende i EU,
- eller et europæisk indregistreret selskab (for juridiske personer);
- at være bekendt med, at Selskabets aktier, herunder de aktier som tegnes, ikke er eller planlægges optaget til handel på et reguleret marked eller anden markedsplads;
- at være semi-professionel investor eller professionel investor;
- at have gennemlæst dokument indeholdende central information om dette investeringsprodukt (Priip KID);
- at investeringen i aktier sker for Investorens egne midler; og
- at have rådført sig med egne økonomiske og juridiske rådgivere i forbindelse med tegningen.

Fuldmagt

Investor giver hermed Selskabets direktør Michael Hansen fuldmagt til på Investors vegne at tegne de til Investoren allokerede aktier ved underskrift på det beslutningsreferat, som udarbejdes vedrørende kapitalforhøjelsen, som nærmere beskrevet i Prospektet. Kapitalforhøjelsen forventes endeligt gennemført og registreret den 31.12.2023.

Returnering af tegningstilsagn

Det underskrevne Tegningstilsagn skal være Selskabet i hænde senest fredag den 22. december 2023 kl. 16:00. Tegningstilsagnet kan returneres enten pr. almindelig post til

Kartago Capital – Grenå Retail II A/S, c/o Kartago, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund, att. Michael Hansen eller pr. e-mail til mha@kartago.dk.

Indbetaling

Investor skal senest 5 arbejdsdage efter returneringen af dette købstilsagn indbetale 10 % af Tegningsbeløbet til Selskabet. Den fulde resterende del af Tegningsbeløbet skal være modtaget af Selskabet senest fredag den 22. december 2023 kl. 16:00.

Tegningsbeløbet skal indbetales til Selskabets deponeringskonto i Jyske Bank på reg. nr. 7830 konto nr. 0001142713 med angivelse af "navn for Investor", således at den fulde kursværdi er modtaget med valør på nævnte konto senest fredag den 22. december 2023 kl. 16:00.

For ("Investor"): _____

Sted:

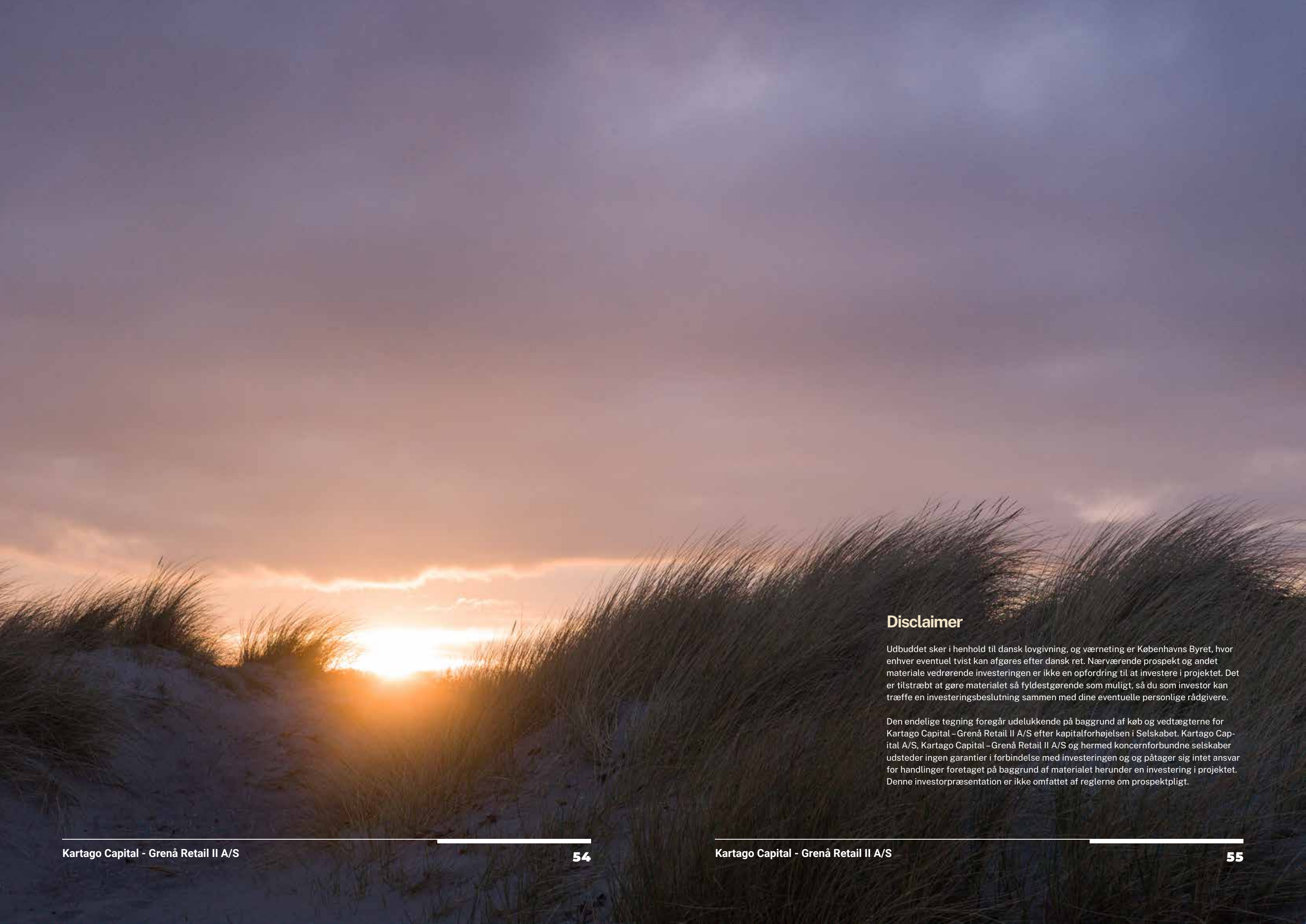
Dato:

Navn:

Titel:

Navn:

Titel:



Disclaimer

Udbuddet sker i henhold til dansk lovgivning, og værneting er Københavns Byret, hvor enhver eventuel tvist kan afgøres efter dansk ret. Nærværende prospekt og andet materiale vedrørende investeringen er ikke en opfordring til at investere i projektet. Det er tilstræbt at gøre materialet så fyldestgørende som muligt, så du som investor kan træffe en investeringsbeslutning sammen med dine eventuelle personlige rådgivere.

Den endelige tegning foregår udelukkende på baggrund af køb og vedtægterne for Kartago Capital – Grenå Retail II A/S efter kapitalforhøjelsen i Selskabet. Kartago Capital A/S, Kartago Capital – Grenå Retail II A/S og hermed koncernforbundne selskaber udsteder ingen garantier i forbindelse med investeringen og og påtager sig intet ansvar for handlinger foretaget på baggrund af materialet herunder en investering i projektet. Denne investorpræsentation er ikke omfattet af reglerne om prospektpligt.

