

Introduktion til

SAMSØ STRANDHOTEL

sammenfatning til investorer

28. marts 2025



Projektet i hovedtræk:

27 dobbeltværelser

Restaurant

Spa i kælder, på tagterrassen og i små mobile enheder i landskabet

Fitness

Vinkælder

Pejsestue

Samlet projektsum DKK 80 mio.

Finansieres som:

- DKK 22 mio. egenkapital
- DKK 2 mio. soft funding
- DKK 20 mio. institutionel långiver
- DKK 36 mio. realkreditlån (mellefinansieret som banklån)

Virksomhedens værdisætning (2021): DKK 110 mio.



Roof top spa

Afkast, investering og belægningsgrader

Minimumsinvestering 50.000,-
som er udbudsprisen pr. aktie

1352 aktier nu - øges til i alt 1450 stk.

Afkast 14,3% i middelscenariet ved en belægning på 65%. Det vurderes at blive opnået andet driftsår - år 2028.

Første års drift - år 2027 - vurderes en belægning på 49%.

Tredje års drift - år 2029 - vurderes en belægning på 67%

Upside: højere belægningsgrad
(forventeligt på grund af projektet)



Værelse

Månedsoptelt resultatbudget i middelscenariet - andet års drift (2028)

Ved 1450 aktier udgør
afkastet pr. aktie 7167 kr.
svarende til 14,3% ROI,
og en P/E på ca. 7

Kr.	Note	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December	I alt
Omsætning	1	1.676.575	1.701.499	1.854.382	2.149.510	4.539.348	4.398.548	4.658.575	4.407.102	4.187.278	3.495.039	2.731.806	1.766.255	37.565.917
Råvarer og hjælpematerialer	2	-237.588	-252.688	-270.511	-294.430	-601.399	-582.203	-621.932	-601.399	-582.203	-478.267	-374.545	-245.816	-5.142.981
Personaleomkostninger	3	-323.173	-354.888	-370.976	-407.425	-911.809	-882.228	-959.612	-911.809	-882.228	-711.072	-538.300	-342.336	-7.595.856
Andre omkostninger		-51.339	-56.388	-58.944	-64.747	-145.062	-140.356	-152.667	-145.062	-140.356	-113.077	-85.575	-54.383	-1.207.956
DÆKNINGSBIDRAG		1.064.475	1.037.535	1.153.951	1.382.908	2.881.078	2.793.761	2.924.364	2.748.832	2.582.491	2.192.623	1.733.386	1.123.720	23.619.124
Gager	4	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-229.167	-2.750.004
Lokaler	5	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-129.667	-1.556.004
Administration	6	-42.434	-42.434	-42.434	-42.434	-87.434	-42.434	-42.434	-42.434	-42.434	-42.434	-42.434	-42.434	-554.208
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		663.207	636.267	752.683	981.640	2.434.810	2.392.493	2.523.096	2.347.564	2.181.223	1.791.355	1.332.118	722.452	18.758.908
Af- og nedskrivninger		-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-189.766	-2.277.192
DRIFTSRESULTAT		473.441	446.501	562.917	791.874	2.245.044	2.202.727	2.333.330	2.157.798	1.991.457	1.601.589	1.142.352	532.686	16.481.716
Finansielle indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	7	-317.713	-133.333	-481.319	-133.333	-133.333	-478.241	-133.333	-133.333	-475.131	-133.333	-133.333	-471.990	-3.157.728
RESULTAT FØR SKAT		155.728	313.168	81.598	658.541	2.111.711	1.724.486	2.199.997	2.024.465	1.516.326	1.468.256	1.009.019	60.696	13.323.988
Skatter		-34.260	-68.897	-17.951	-144.879	-464.576	-379.387	-483.999	-445.382	-333.592	-323.016	-221.984	-13.353	-2.931.277
ÅRETS RESULTAT		121.468	244.271	63.646	513.662	1.647.134	1.345.099	1.715.997	1.579.082	1.182.734	1.145.239	787.035	47.343	10.392.711





Status og proces

Eksisterende cementvarefabrik overtaget januar 2023



Udpeget i november 2024 som forsøgsprojekt for kyst- og naturturisme af By-, Land- og Kirkeministeriet



Samarbejde med Samsø Kommune ifm. det endelige plangrundlag - lokalplan forventes vedtaget sommer 2025.



Byggetilladelse forventes modtaget sensommeren 2025.



Grand Opening af Samsø Strandhotel forventes ultimo 2026



Spa

Ejerkreds i dag og fremover

Ejerkredsen består i dag af ca. 120 aktionærer.

Langt hovedparten ejer 1-2 aktier, og et mindre antal har 5-10 aktier.

Enkelte investorer har et stort antal aktier.

Aktierne er købt med frie midler, pensionsmidler og igennem (holding-)selskaber.

Der er en geografisk overvægt af aktionærer på Samsø, i Midtjylland og fra Hovedstadsområdet.

Hovedaktionær er Lasse Kronholm igennem et holdingselskab.

Ejerkredsen kan suppleres med mange mindre, få større investorer, og/eller en eksisterende ejerkreds der køber yderligere op i selskabet.

Hovedaktionæren udpeger halvdelen af bestyrelsen i selskabet (heriblandt formanden), og øvrige aktionærer vælger den øvrige halvdel.

Stemmevægt tildeles i forhold til antallet af aktier. En stor aktiepost vil dermed kunne give udslaget for valg af bestyrelsesmedlemmer.



Pejsestue og restaurant

Roller ved investering og effekt for projektet

Der er rejst lidt over DKK 17 mio. ved kapitalforhøjelse i selskabet igennem tre emissioner.

Et fordelagtigt scenarie er at projektet realiseres med en egenkapital på DKK 24 mio., og en mellem-/realkreditfinansiering på DKK 56 mio., fordelt på en institutionel långiver (DKK 20 mio.) og en bank (og efterfølgende realkredit) med DKK 36 mio.

Det svarer til en belåningsgrad på 70%, hvis selskabet med ejendom og ny bygning værdisættes til DKK 80 mio., og 51% ved en værdiansættelse på DKK 110 mio.

Involvering som investor:

- stemmevægt iht. aktieantal til valg i bestyrelsen og øvrige emner på generalforsamlingen,
- en kreds af større investorer kan deltage i advisory board,
- afledt effekt til tiltrækning af nye investorer,
- eget netværk til at skaffe yderligere investorer.



Vinkælder

Investorfordele efter opførelse

Investorarrangementer:

To gange om året - op til hver sommer- og vintersæson - inviteres til overnatning på stedet med fagligt indhold og test af ny menu, produkter og faciliteter.

Forårsarrangementet indeholder også selskabets generalforsamling.

Pakkeophold og sæsonpriser:

Tilbydes aktionærer som 'early bird warning' og dernæst offentligt

Advisory board:

En kreds af større investorer kan deltage i et advisory board med overnatning og faglige input og netværk.

Bæredygtighedsaspekter

- Varme: varmen til bygning, spa og hot tubs kommer fra en varmepumpe, der både genvinder overskudsvarmen i bygningen, og ved hjælp af varmeslanger i jorden. Da grundvandet ligger lige under overfladen, er der god varmeledningsevne, og derfor effekt af varmeslangerne.
- Strøm: strømmen til varmepumpe (og bygningens øvrige strømforbrug) kommer fra vindmøllerne omkring Samsø. Øen er mere end 100% selvforsynende med strøm fra (lokalt ejede) møller på land og til vands.
- Bygningen: bygningen bliver (over jorden) opført i en trærammekonstruktion med træfiberisolering. Dermed bliver den del af bygningen et CO₂-lager. Konstruktionstræet er FSC-certificeret, og isoleringen fibre, som er tilvirket af overskudsmateriale fra træindustrien.
- Vi bruger biomason eller andre betonprodukter, der ikke kræver høj forbrændingsvarme til fremstillingen. De er dermed meget mindre CO₂-belastende. Alternativt – til de steder, hvor de produkter ikke dur – endten fiberbeton (så der skal bruges mindre materiale) eller lavenergicement.
- Facadetræet bliver western red cedar, hvor der findes nogle mindre, danske beplantninger, som er hugstmodne nu. Overfladen skal ikke behandles, og træet er så lokalt som muligt.
- Øvrige materialer: andre materialer vælger vi, hvor CO₂-belastning og kemiindhold er lavest muligt.
- Upcycling: materialer fra den eksisterende bygning upcycler vi det vi kan bruge – gamle brædder bliver til bordplader, tømmer bliver til klodsgulv og bænke i vinkælderen, og udskårne stykker af det gamle betonfundament bliver til sofaborde i pejsestuen.
- Skovrejsning: vi kompenserer for bygningens samlede CO₂-belastning ved skovrejsning. Selvom vi ikke har det endelige tal endnu, har vi for et par år siden plantet 1200 eg, 300 bøg, og et antal skovfyr og hassel i Midtjylland.
- Genskaber beskyttet natur: på ca. 80% af grundens areal genskaber vi den oprindelige (§3-beskyttede) naturtype med terrænets naturlige forløb.
- Regnvandsopsamling: vi opsamler regnvand fra tagfladen til toiletskyl; Samsø (og andre øers) grundvandsressource er allerede under pres, og kommer til at være det yderligere i fremtiden.
- Kortrejste fødevarer: i restauranten bliver der hovedvægt på lokalt producerede fødevarer og lokale producenter.
- Selskabsbeskatning: driftselskabet er registreret på Samsø, og beskatningen herfra bliver dermed på øen.
- Afledte effekter: aktionærerne er for en stor del lokale eller folk med jævnlig gang på øen. Sammen med de lokale ansatte, sørger det for at 'føde' både omkostninger og overskud tilbage lokalt med afledt gavn for andre sektorer.

Kontakt

Lasse Kronholm

+45 2974 6976

lasse@samsostrandhotel.dk

www.samsostrandhotel.dk

