



Beslutningsproces ved køb af Klöver 14, Tomtbergavägen 2, Botkyrka

Ejendom beliggende ca. 20 km syd for Stockholm

Habilitet:

Kartago Botkyrka Fastigheter AB som ejer kontorejendommen Tomtbergavägen 2, Botkyrka ejes 100% af Kartago Botkyrka Holding AB.

Aktierne i Kartago Botkyrka Holding AB ejes af Holdingselskabet Frederiksborggade 22 ApS med 49,9% og af Kartago Property ApS med 45,1%. De sidste 5% ejes af en svensk privat person.

Holdingselskabet Frederiksborggade 22 ApS ejes 100% af direktør Michael Hansen.

Kartago Property ApS ejes af Drot ApS og Mark ApS og kontrolleres dermed af hovedaktionæren i German High Street Properties A/S. Hovedaktionæren kontrolleres via Drot ApS og Marsk ApS af Alexander Thygesen og Kristoffer Thygesen.

Der er derfor tale om en handel med nærtstående parter, hvor Michael Hansen, Hans Thygesen og Walther Thygesen ikke er uvildige.

Corporate Governance og selskabslovens regler

- ▶ Selskabet påtænkte jfr. børsmeddelelse nr. 178 og nr. 179 at erhverve ejendommen Tomtbergavägen 2 via en erhvervelse af selskabet Kartago Botkyrka Fastigheter AB med virkning fra 30. september 2017. Imidlertid mødte dette modstand fra en række mindretalsaktionærer, og bestyrelsen besluttede derfor ikke at gennemføre handlen på daværende tidspunkt.
- ▶ Det er imidlertid bestyrelsens opfattelse, at der er tale om en attraktiv investering og at modstanden i vid udstrækning skyldtes, at beslutningen ikke var godt nok forklaret og præsenteret, hvorfor bestyrelsen nu har besluttet, at fremlægge investeringscasen på selskabets ordinære generalforsamling, så aktionærene har mulighed for at få gennemgået det foreslåede køb og til at stille de spørgsmål, der måtte presse sig på.
- ▶ Der er ikke hindringer i Selskabsloven eller Corporate Governance for at gennemføre handlen. Forslag om erhvervelse forelægges generalforsamlingen til afstemning, da 2 bestyrelsesmedlemmer og direktionen ikke anses for at være uafhængige.

Sådan er ejendommen vurderet og prisen fastsat

- ▶ Sælger var frem til primo januar 2017 i dialog med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), der er noteret på den svenske børs. SBB havde fremsat købstilbud på køb af Kartago Botkyrka Fastigheter AB til en pris på SEK 70,5 mill. (nettopris på SEK 65,0 mill. reguleret for udskudt skat). Forhandlingerne med SBB omkring prisen på selskabet blev indledt væsentlig før ombygning og før alle lejekontrakter var på plads og afspejler således ikke den positive prisudvikling, der generelt har været på kontorejendomme i de seneste 2 år, samt den efterfølgende forædling af ejendommen ved forhøjelse af leje og forlængelse af lejekontrakter.
- ▶ Hovedaktionæren i German High Street Properties A/S (GHSP) er af den opfattelse, at ejendommen Tomtbergavägen 2 passer naturligt til GHSP's investeringsstrategi, og det er derfor besluttet, at præsentere investeringscasen for bestyrelsen. Bestyrelsen er enig i at ejendommen vil passe godt ind i GHSP og indstiller at erhverve ejendommen/selskabet.

Sådan er ejendommen vurderet og prisen fastsat

- ▶ Ejendommen blev til brug for finansiering af ejendommen vurderet af Bryggan v/Gunilla Ljunghed i juni/juli 2017. Ejendommen er vurderet som en normal ejendomshandel (asset deal).
- ▶ Ejendommen er i marts måned 2018, efter en forudsat 6 årig forlængelse af lejekontrakten med Stockholm Läns Landsting med en leje der er ca. 35% højere, igen blevet vurderet:
- ▶ Vurdering af Bryggan juni/juli 2017: SEK 78.000.000
- ▶ Vurdering af Bryggan marts 2018: SEK 85.000.000
- ▶ Vurdering af Newsec, Sverige, marts 2018 SEK 80.000.000

- ▶ Vurderingspriserne svarer til et afkast/NOI på 5,75% (direktafkastning) hos Bryggan og 6,00% hos Newsec.
- ▶ **Købsprisen SEK 71.500.000** (nettopris SEK 66,0 mill. reguleret for udskudt skat) er fastsat til samme pris som den kunne have været erhvervet til med overtagelse pr. 30. september 2017, uagtet at mæglervurderingerne, grundet generel stor efterspørgsel efter kontorejendomme og forudsat forlængelse af lejekontrakten med en af ankerlejerne til en væsentlig højere leje og med yderligere 6 år, er steget. Sælger modtager til gengæld driftsoverskuddet fra ejendommen i yderligere 1 år 3 måneder forudsat overtagelse 31. december 2018. Som en del af vilkår for forlængelse af lejeaftalen med den ene ankerlejer, skal der afholdes udgifter til indretning og udskiftning af markiser på SEK 1 mill.. Køber afholder disse omkostninger.

Hvorfor passer ejendommen godt ind i German High Street Properties A/S?

- ▶ German High Street Properties A/S vedtog på den ekstraordinære generalforsamling 05.10.2015, at der kunne købes ejendomme uden for Tyskland.
- ▶ Ejendommen passer godt til den aktuelle ejendomsportefølje, da den giver et højt afkast og næsten udelukkende er udlejet til meget stærke lejere (offentlige aktører) på mellemlange kontrakter. Det forventes, at alle offentlige lejere vil være langsigtede lejere.
- ▶ Ejendommen er velplaceret i kommunen tæt på et større indkøbscenter og offentlig transport og vurderes at have gode genudlejningsmuligheder. Der er p.t. stor efterspørgsel efter kontorlokaler i området.
- ▶ Ejendommen kan fuldt ud finansieres med banklån og med egne likvide midler og giver dermed et godt årligt likviditetsoverskud og dermed relativt hurtig gældsafvikling.

Hvorfor passer ejendommen godt ind i German High Street Properties A/S?

- ▶ Ejendommen er væsentlig istandsat og fremtræder generelt i god stand, og derfor forventes begrænsede vedligeholdelses- og istandsættelsesomkostninger i de kommende år.
- ▶ Kartago har oprindeligt etableret ejendommen som et medarbejderprojekt i 2007 og har indgående kendskab til ejendommen, alle lejere og området. Kartago har således et veludbygget netværk i området. Kartago har særligt gode relationer til de tre offentlige lejere.
- ▶ Ejendommen kan administreres fra Danmark med tilknytning af den nuværende tekniske forvalter HSB, som har været forvalter på ejendommen i flere år.
- ▶ Alle lejekontrakter er fornyet og opdaterede til dagens standard.

Bestyrelsens motivering

- ▶ Ejendommen/selskabet kan erhverves på, efter bestyrelsens opfattelse, attraktive vilkår. Der medfølger udskudt skat, som er en del af finansieringen. Ved en købspris på SEK 71.500.000 og et NOI på ca. SEK 5.200.000 svarer det til et direkte afkast på 7,3% mod et vurderet markedsmæssigt afkast på 5,75% (Bryggan) h.h.v. 6,00% (Newsec). Den udskudte skat er foreløbigt medtaget med SEK 5.500.000 og reguleres endeligt ved overtagelse. Det forventes at den udskudte skat bliver større end SEK 5.500.000.
- ▶ Ejendommen/selskabet kan, jfr. nuværende regler, erhverves uden betaling af stempelafgift (p.t. 4,25%).
- ▶ Der overtages vederlagsfrit pantebreve for SEK 32 mill. og dermed spares stempel heraf.
- ▶ Selskabsskatten i Sverige forventes nedsat pr. 1. januar 2019 til 21,4% (fra 22%) og yderligere med til 20,6% i 2021, hvilket øger overskuddet efter skat.
- ▶ Der er tale om meget stærke lejere på mellemlange kontrakter.
- ▶ Ejendommen anses som en god platform for yderligere aktiviteter i Sverige. Det svenske ejendomsmarked er meget likvidt, transparent og professionelt og har gode og sikre regelsæt for både lejere og udlejere.
- ▶ Bestyrelsen mener, at det er vigtigt, at German High Street Properties A/S øger sin ejendomsvolumen, da overheadomkostningerne ved at drive selskabet ikke er direkte proportional med balancesummen.
- ▶ Der kan opnås en god og fornuftig finansiering, og køb af ejendommen vil øge egenkapitalforentningen.
- ▶ Hovedaktionæren i German High Street Properties A/S øger sin ejerandel, idet hovedaktionæren ejer 45,1% af Kartago Botkyrka Fastigheter AB (via Kartago Botkyrka Holding AB) men 50,2% af German High Street Properties A/S.