



Investeringscase

FC Helsingør A/S (FCH) inviterer hermed en udvalgt kreds af "venner og familie" til at tegne aktier i FC Helsingør A/S, CVR- nr. 40 19 69 27.

Der ønskes etableret en solid, lokal forankring af ejerskabet af fodboldklubben FC Helsingør (FCH). Ligeledes ønskes det at sikre en god og langsigtet ejerløsning omkring klubben bestående af flere lokale investorer i ejerkredsen. En lokal forankring vil medvirke til at styrke klubbens DNA, og det vil være til gavn for klubben såvel som byen og kommunen. Der ønskes ved tegningen at sikre en bredere ejerkreds med komplementerende viden og knowhow, der skal styrke klubben sportsligt såvel som forretningsmæssigt.

En ambitiøs og nytænkende fodboldklub

FC Helsingør er igen tilbage på lokale hænder. Klubbens fans og lokalsamfundet skal være omdrejningspunktet for FCH. Det betyder, at klubben sikrer åbenhed og transparens i dens beslutninger og ageren. Ligeledes er det vigtigt, at klubbens ledelse står til ansvar overfor lokalbefolkningen og klubbens fans, i forhold til opnåelse af de mål der sættes. FCH mener, at opbygning af tætte og engagerede fællesskaber af passionerede fans er et vigtigt bidrag for både klubben, byen og kommunen. Det er FCH's opfattelse, at jo mere inddragelse fans får i klubben jo tættere og mere loyal tilknytning kan der opbygges. *FCH ønsker at gentænke den traditionelle ejerskabsmodel for fodboldklubber med fokus på, at give klubbens fans og andre stakeholders en meningsfuld stemme i klubben.* Hovedformålet med denne struktur er at få engageret alle potentielle stakeholders. Dette gælder både sponsorer, lokalmiljøet og oplandet, fans, besøgende på stadion, klubbens ejere, spillerne og talentudviklingen. Første opgave bliver at udarbejde en konkret handlingsplan, der sikrer klubbens ressourcer og tilføjer værdi til samtlige stakeholders. Grundtanken er, at en fodboldklub, der lykkes med at maksimere værdien for samtlige stakeholders, også vil være finansielt robust. Eksempler på dette kunne være at forbedre stadionoplevelsen for fans og investorer igennem teknologiske løsninger, eller via rabatter til folk der inviterer venner/bekendte med til kampe, loyalitetsprogrammer der belønner gentagende stadionbesøg og andet engagement, afstemninger om sportslige beslutninger, scouting anbefalinger og analyser. Samlet set vil FCH nytænke måden at drive fodboldklub på, så klubben skaber bæredygtige rammer, fysisk og digitalt, og derved drives som en attraktiv virksomhed - der benytter sig af alle de teknologiske muligheder, der skaber værdi og inddragelse for fans, klubben og investorerne. Denne struktur skal være med til at forløse endnu mere

af det enorme potentiale, som ligger i FCH. Dermed er der en klar vision og mission, som afspejler det potentiale og den kurs, som er blevet sat for klubben.

Vision

FC Helsingør A/S skal være blandt de 10 bedste klubber i Superligaen og være stærkt og bredt funderet lokalt.

Mission

FC Helsingør A/S skal være den foretrukne fodboldklub i det nordsjællandske, der leverer underholdende fodbold på højt sportsligt niveau, som er baseret på økonomisk ansvarlighed, en tidssvarende forretningsmodel samt grundlæggende værdier som ordentlighed, loyalitet, ærlighed og social ansvarlighed.

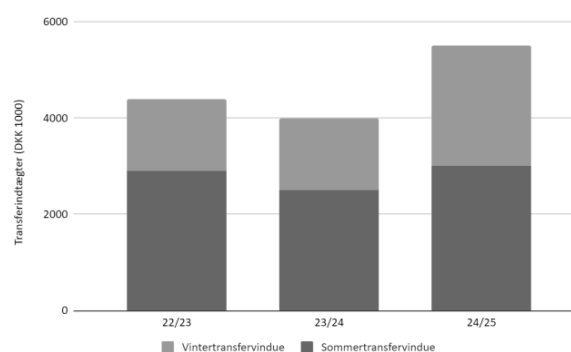
Målsætninger baseret på ny strategi

Det er særdeles vigtigt, at ledelsen i FCH formår at eksekvere på strategien samt understøtte en række nye tiltag i FCH Akademiet for at opnå succes sportsligt såvel som forretningsmæssigt, og dermed i fællesskab indfri vores mission. FCH har skabt en forretningsmodel og dertilhørende strategi, som overordnet skal sikre sportslig succes, mere inddragelse af fans og lokalsamfund, samt en sund forretning. FCH's forretningsmodel består af tre ben:

1. Transferindtægter fra salg af spillere.

FCH skal videreudvikle talenter fra FCH Akademiet og derigennem skabe grundlag for transferindtægter fra salg af spillere. FCH skal være en netto sælgende klub, hvor talentudviklingen spiller en meget vigtig rolle. For at få maksimalt udbytte, kræver det bl.a. at talentfulde spillere kan tilbydes konkurrencedygtige træningsfaciliteter.

Figur: Forventede transferindtægter



2. FCH skal løbende vedligeholde og udvide indtjeningen fra:

- Omsætning i forbindelse med fodboldkampe på Helsingør Stadion, herunder:
 - Entréindtægter
 - Salg af mad og drikkevarer
 - Merchandise
- Sponsorindtægter fra FCHs sponsor- og partneraftaler fra omkringliggende erhverv
- Indtægter fra TV-aftale



- Erhvervsnetværk med networking og foredrag

Tablel: Forventede årlige stigninger i indtægter

	22/23	23/24	24/25
Entré	51%	50%	33%
Mad og drikkevarer	49%	43%	22%
Sponsorer og partnere	58%	53%	13%

3. FCH skal løbende udvide indtjeningsmæssige aktiviteter fra:

- Koncerter
- Storskærmsarrangementer ved landskampe
- Øvrige events
- Møde- og selskabsaktiviteter fra loungefaciliteter

Den strategi og handlingsplan FCH har opsat, indeholder helt konkrete tiltag til at opnå målene i forretningsmodellen. Hertil er der opsat en række KPI'er, som er konkrete målepunkter, ledelsen arbejder efter og leverer på. Dermed er der hele tiden overblik og klare mål, som afspejler, at FCH er i den udvikling, som der forventes af strategien på både kort og lang sigt.

Hvordan vi vil opnå målsætningerne

Der er behov for en målrettet og fokuseret indsats fra klubben for, at sikre t FCH lykkes med at nå målsætningerne. FCH har derfor udarbejdet en konkret plan for, hvilke tiltag der er nødvendige det kommende år. Samlet forventes det, at der er et kapitalbehov på omkring DKK 850.000 over de kommende 12 måneder direkte relateret til nye tiltag, der skal medvirke til at opfylde FCH's målsætninger i den nye strategi.

- Adgang til yderligere anvendelse af Vida og Spar Nord Loungen i form sponsorarrangementer, konferencer og andre selskabskoncepter.
- Opbygning af en stærk kommunikationsenhed.
- Gøre yderligere brug af akademispillere i førsteholdtruppen.
- Fanarrangementer hvor klubbens ambitioner og målsætninger præsenteres og diskuteres.
- Oprette fanpaneler indeholdende fans med forskellige baggrunde, med henblik på at forbedre stadionoplevelsen.
- Elektroniske spørgeskemaer med henblik på flere input fra klubbens fans og lokalsamfund.
- Tættere samarbejde med moder- og samarbejdsklubber.
- Ibrugtagning af nyt sponsorværktøj som skal identificere muligheden for mere værdi for nuværende og fremtidige sponsorer.
- Større brug af FCH's faciliteter og spillere i arbejdet med partnere og deres markedsføring.
- Systematisk gennemgang af klubbens omkostninger med henblik på mulige besparelser.

De overordnede og vigtigste elementer, konkretiserede ved tiltagene, er at forøge den lokale forankring og involvering af fans,

gøre det mere attraktivt at være investor i FCH, samt optimere på både den sportslige og økonomiske del af klubben. Dette er fundamentet for opnå målsætningerne i FCH.

Solidt tilskuer- og samarbejdsgrundlag i området

Helsingør er med sine godt 47.000 indbyggere landets 14. største by, mens Helsingør kommunes indbyggertal er på knap 63.000 borgere. Hertil kommer borgere fra oplandet og nabokommuner. Særligt de områder, hvor FCH har samarbejdsklubber er oplagte. Nabokommunerne Gribskov og Fredensborg har begge godt 40.000 indbyggere. Ydermere er der potentiale i Hørsholm og Halsnæs kommuner, samt i Hillerød kommune - som dog også har et hold i 1. division. Der er således mulighed for, at FCH kan øge antallet af sponsorer og tilskuertallene til holdets hjemmekampe markant, såfremt FCH lykkes med at skabe forøget interesse omkring holdet. Særligt hvis FCH formår at skabe en fortælling om, at være det lokale hold for mere end Helsingør og dermed kan tiltrække interesse fra omkringliggende kommuner. En række byer og landsdele har igennem fodbold formået at komme på landkortet, som eksempelvis i Hobro, Esbjerg, Haderslev, Vendsyssel, Køge og Nykøbing Falster. Helsingør får også udbygget sit brand ved at have et hold solidt forankret i en af de to øverste fodboldligaer. En by som Helsingør skal have mindst én sport, som brander og samler byen. FCH er oplagt til at løfte denne opgave sammen med hele Helsingør. Samspillet mellem klubben og lokalsamfundet i form af politikere, erhvervslivet, frivillige og tilskuere er derfor essentielt, ikke kun for klubben, men for hele byen og kommunen, via de synergier og værdier der skabes gennem fodbolden.

Den største katalysator for at få Helsingør yderligere på landkortet, og fremme byen og klubben, er igennem en oprykning til superligaen - som er klubbens mål indenfor de næste 5 år. Analyser af tilskuerantal fra oprykkere indenfor de sidste 6 år viser, at tilskuertallet stiger mellem 50-70% alene på oprykning til landets bedste række. Dette oplevede FCH selv, da man rykkede op i superligaen senest i 2017. Siden har Helsingør Stadion gennemgået ombygning der gør, at klubben i dag har bedre faciliteter end dengang.

Sportslige resultater

De vigtigste roller i den sportslige sektor er klubbens chefræner og assistentræner, som er ansvarlige for den sportslige udvikling af klubbens fodboldhold. FCH vil etablere en sportskomité, som tager sig af de overordnede sportslige aspekter i klubben. Komitéen skal medvirke til at styrke det forretningsmæssige grundlag i klubbens sportslige beslutninger. Derfor vil komitéen bestå af dels den sportslige ledelse samt professionelle forretningsfolk. Desuden er



dataanalyse et væsentligt element i moderne fodbold og for FCH. Denne funktion skal fremadrettet breddes ud i funktioner som administration og økonomi samt i relation til kommunikation og fans. På sigt kan denne rolle også udvides til at omfatte scouting. Dette vil kunne give FCH en forbedret tilgang til scoutingprocessen.

Sportslige ambitioner

FCH's vision er at have et hold, som er blandt landets 10 bedste professionelle fodboldhold. Dette skal opnås med en trup, der indeholder så mange spillere fra eget talentudviklingsmiljø og samarbejdsklubber som muligt. I denne sæson spiller FCH i 1. division, hvor målet er, at klubben skal have en top-6 placering. I den kommende sæson er målsætningen at komme i top-4. *På det lidt længere sigte er det klubbens klare ambition at vende tilbage til Superligaen indenfor en horisont på 3-5 år.* En oprykning til Superligaen vil igen skabe betydelig sportslig interesse om FCH og være en central værdikatalysator for kommende salg af spillere. Dette vil også styrke tilgangen og opmærksomheden om talentudviklingen i akademiet. FCH er pr. 1. november 2022 nummer seks i 1. division efter 15 spillede runder af sæsonen. Egenudviklede talenter er en essentiel del af FCH's strategi, og sportslig succes afhænger derfor i høj grad af, at FCH Akademiet lykkes med at udklække de mest lovende talenter. Det er vigtigt for den sportslige succes og målet om oprykning til Superligaen, at dette kommer som et resultat af egenudviklede talenter. Målsætningen er, at 25% af spillerne på 1. holdet er egenudviklede i 2026. Definitionen på egenudviklede spillere er, at de har været i FCH i mindst tre sæsoner, fra de var 15 til 21 år. Opfyldelse af målsætningen vil placere FCH, som en af de førende klubber på den front i Danmark. FCH skal være en netto spillersælgende klub, og vejen til sportslig succes er ikke gennem et quickfix i form af dyre spillerkøb. Vi skal hele tiden være tro mod vores egen strategi. Skal FCH være i stand til at indfri sine høje ambitioner, er der behov for et bæredygtigt fundament med et stærkt talent- og udviklingsarbejde samt lokal opbakning fra lokalbefolkningen, sponsorer, investorer og politikere.

Finansielle forventninger

Succesfuld eksekvering af strategien vil føre til at FCH vil skabe finansielle resultater som opstillet i budgettet til højre. Resultat før skat forventes i budgetperioden at være negativt i de første to budgetår, mens der forventes positivt resultat før skat for sæsonen 2024/2025. Det er en væsentlig forudsætning for at opnå disse resultater, at klubben formår at eksekvere på strategien. Hvilket vil sige, at FCH skal udvikle talenter og spillere, der kan generere transferindtægter, øge opbakningen på stadion og styrke klubbens

sponsor- og partnergrundlag.

Tablet: Budget for de næste 3 år

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	1/7-23/8-22
(DKK 1000)	Budget	Budget	Budget	Realiseret
				(Ej revideret)
Omsætning	22.043	18.711	16.936	3.611
Direkte omkostninger	-5.873	-5.873	-5.873	-418
Kapacitetsomkostninger	-13.672	-13.660	-13.764	-1.239
EBITDA	2.497	-822	-2.701	1.954
EBIT	2.237	-1.082	-2.961	1.954
Resultat før skat	2.233	-1.086	-2.965	1.887
Egenkapital [†]	8.575	6.342	7.429	1.972
Gæld	2.566	2.433	2.257	3.694
Likvid beholdning, ultimo	9.185	6.708	7.505	4.484

[†]Spillerværdi ca. DKK 34 mio. (ref. www.transfermarkt.com) er ikke indregnet

^{**}Akkordering af gæld er indregnet med værdien pr. 30/6-22. Gælden er indregnet direkte over egenkapitalen, som lader sig beregne til ca. TDK 85 pr. 30/6-22 (ikke revideret).

Sportslige resultater skal kunne måles direkte i de indtægter, klubben får fra TV-aftalen. I budgettet er der taget udgangspunkt i, at klubben er i top 6 i indeværende sæson, top 4 i efterfølgende sæson samt spiller med om topplaceringerne i tredje budgetår. Den nye forretningsmodel med øget fokus på talentudvikling via akademiet, lokal forankring, DNA og nyskabelse vil skabe et bedre fundament og styrket fortælling overfor nye såvel som eksisterende sponsorer. Sammen med konkrete tiltag, der skal styrke værdien af netværket for sponsorerne, bl.a. via forbedrede faciliteter og loungeforhold på stadion. Dette vil medføre, at FCH er i stand til at øge indtægterne fra sponsorer i de kommende år, da produktet bliver mere attraktivt, og der vækkes stærkere følelser grundet den lokale forankring. Det er derfor en klar målsætning for FCH at gøre det endnu mere attraktivt at blive sponsor for byens hold, igennem større inklusion og bedre udnyttelse af FCH's platform.

Samarbejdspartnere skal medvirke til at løfte klubben

FCH vil fremadrettet udvikle et partnerkoncept, som tager udgangspunkt i den enkelte partner. Mens en partner måske har fokus på visuel eksponering, har en anden partner måske fokus på CSR, og en tredje partner fokus på at komme i kontakt med FCH's fanbase. Med ibrugtagning af et nyudviklet sponsorværktøj sikres det, at FCH til enhver tid tilbyder et af de mest attraktive partnerprodukter i dansk fodbold til potentielle partnere. Dette skal også medvirke til, at FCH er i stand til at tiltrække større nationale partnere. Et løft i arbejdet med FCH's partnere skal være med til at muliggøre den budgetterede vækst i omsætningen. Yderligere partnerinklusion og vækst i partneromsætning i de kommende sæsoner skal sikre, at man kan konkurrere på et nationalt topniveau. Samarbejdspartnere er helt afgørende for FCH's succes og indtægter. FCH har et partnerkoncept bestående af syv sponsorløsninger med forskellige individuelle



muligheder og fordele for virksomheder, der ønsker at være en del af FCH. Sponsorerne i FCH udspringer primært af lokale erhvervsdrivende. FCH har i dag mere end 150 loyale partnere, som repræsenterer et bredt udsnit af de erhvervsaktive virksomheder i lokalsamfundet.

Derfor er det vigtigt for FCH, at det er attraktivt at være sponsor for klubben. Dette hænger naturligt sammen med FCH's sportslige succes og virksomhedernes mulighed for at opnå opmærksomhed og eksponering gennem et samarbejde med FCH. Men det handler også om, at FCH formår at facilitere en kultur, hvor sponsorerne er i stand til at skabe netværk og relationer på tværs af virksomheder via f.eks. FCH's netværksmøder samt fællesskabet i forbindelse med FCH's hjemmekampe.

Det skal være tydeligt at FCH er stolte af at komme fra Helsingør, og der skal opbygges et tilhørsforhold og en stolthed den anden vej, så Helsingør også er stolte af, at FCH er fra Helsingør

Ledelsen i FCH

Direktion og bestyrelsen i FCH består af erfarne og lokale erhvervsfolk, hvilket er en klar styrke, da det sikrer, at klubben styres professionelt. Ligeledes har alle i ledelsen et tilhørsforhold til det nordsjællandske område, hvor flere af aktørerne enten har igangværende eller tidligere roller i FCH. Specielt Finn Moseholms medvirken i opbygning i FCH's akademi afspejler, den samhørighed der er mellem ledelsen og hele klubben.

Janus Jacobi Kyhl – Direktør



- Tidl. Direktør for FCH (2015-2019). Var væsentlig medvirkende til oprykningen til superligaen i 2017.
- Siddende byrådsmedlem i Helsingør Kommune for det Konservative Folkeparti.
- Indehaver af UEFA Certificate in football management.

Bestyrelsen

Finn Moseholm – Bestyrelsesformand



- Tidl. Formand for bestyrelsen i FC Helsingør A/S. Var væsentlig medvirkende til oprykningen til superligaen i 2017.
- Medlem i en række udvalg indenfor DBU.

Jan Ryberg Christensen – Bestyrelsesmedlem



- Selvstændig erhvervsdrivende siden 1978 og iværksætter af flere virksomheder.
- Nuværende medlem i Helsingør Byråd på 16. år med deraf tilhørende bestyrelser og idrætsudvalg i 12 år.

Lasse Lindblad – Bestyrelsesmedlem



- Har en baggrund i international økonomi, finansiering og forretningsstrategi fra CBS Copenhagen.
- Betydelig erfaring i strategisk værdiskabelse samt international erfaring med børsnoteringer og exits af selskaber indenfor flere områder

Troels Peter Troelsen – Bestyrelsesmedlem



- Uddannet cand.oecon og er i dag formand samt bestyrelsesmedlem i en række selskaber. Selskaberne har en samlet omsætning på 8 milliarder DKK og 1700 ansatte.
- 15 års erfaring som tidligere CEO i store virksomheder.
- Har opbygget faget sportsøkonomi på CBS og opfundet titlen sportsøkonom.
- Enorm viden indenfor fodboldøkonomi, ligastrukturer og elitesport, samt stort netværk indenfor fodboldverdenen og sportspressen.

Allan Sønderkov Darré – Bestyrelsesmedlem



- Uddannet indenfor shippingverdenen.
- Serieentreprenør og stifter af bl.a. Freetrailer Group A/S, hvor han nu er bestyrelsesformand.
- Aktiv Business Angel og investor i flere start-ups i både Danmark og udland.
- Besidder adskillige bestyrelsesposter og har en



bestyrelsesuddannelse fra CBS med speciale i start-ups og scale ups.

- Tidl. Bestyrelsesmedlem i FCH og HIK fodboldklub.

Søren Haugaard – Bestyrelsesmedlem



- Direktør på Konventum & Højstrupgård.
- 30 års restaurations erfaring, hvor de 25 år har været som leder.
- Bestyrelsesuddannelse fra Board Institute

Investeringsmulighed i en lokal klub i fremdrift

Tegningsprocedure

FCH udbyder ved kontant emission op til 10.000.000 stk. nye aktier à nom. DKK 1,0 til kurs DKK 1,0 pr. aktie.

Investeringsmuligheden i FCH udbydes ikke offentligt, men er alene rettet mod en udvalgt og en begrænset kreds af investorer.

Provenuet fra kapitalforhøjelsen i FCH anvendes til investeringer der skal understøtte klubbens nye strategi samt til arbejdskapital i den kommende 2-årige periode.

Minimum tegning er 1.000 stk. aktier svarende til en investeringssum på DKK 1.000,00.

Nuværende bestyrelse og direktion tegner kapital i FCH på samme betingelser.

Spar Nord er aktieemissionsbank for FCH



Avance på de unoterede aktier:

- Er skattefri for selskaber (CVR).
- Lagerbeskattes som aktieindkomst for privatpersoner.
- Pålægges PAL-skat for pensionsmidler.

De nye aktier indføres med investors navn i selskabets ejerbog.

Tegningsperioden løber frem til 15.11.2022.

Værdiansættelse af FCH

FCH's værdiansættelse ved denne kontante emission fastsættes til samme værdiansættelse som dannede grundlag for transaktionen mellem NewCo FC Helsingør ApS og Helsingør USA LLC, gennemført pr 30. august 2022.

FCH's gældsforhold til NewCo FC Helsingør ApS på ca. MDK 22 gældsftergives med virkning pr. 30. juni 2022 som led i nærværende emission.

Samlet set betyder dette, at FCH ved fuld tegning vil have DKK 10 mio. i likvid kapital uden nogen nævneværdige gældsforpligtelser.

Disclaimer

Dette investor memo udgør eller indeholder hverken en invitation, opfordring, tilbud eller råd til nogen person eller andre om at tegne eller på anden vis erhverve eller afhænde værdipapirer i FCH. Dette investor memo må ikke offentliggøres, publiceres eller distribueres, direkte eller indirekte, i eller til nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller salg vil være ulovligt, herunder (men ikke begrænset til) USA, Australien, Canada og Japan, og investor memoet og informationerne indeholdt heri er kun til distribuering og offentliggørelse i Danmark. Hverken de eksisterende aktier i FCH eller de nye aktier udstedt i forbindelse med den kontante emission er blevet eller vil blive registreret under værdipapirlovgivning udenfor Danmark, herunder (men ikke begrænset til) United States Securities Act of 1933, as amended.

Dette investor memo udgør hverken et prospekt, virksomhedsbeskrivelse eller andet tilbudsdokument, og intet heri indeholder en offentligt udbud af aktier. Ingen bør erhverve eller tegne aktier i FCH udover som beskrevet i dette investor memo. De nye aktier udbydes ikke offentligt men kun til en udvalgt og begrænset kreds af investorer i Danmark og i henhold til en undtagelse til forpligtelsen til at offentliggøre et prospekt i Europa-Parlamentets og Rådets Forordning (EU) 2017/1129 af 14. juni 2017 om det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked (Prospektforordningen).

Visse udsagn i dette investor memo udgør fremadrettede udsagn. Fremadrettede udsagn er udsagn (som ikke er udsagn om historiske fakta) relateret til fremtidige begivenheder og FCHs forventede eller planlagte finansielle og operationelle præstationer og/eller resultater. FCH har baseret disse fremadrettede udsagn på dets nuværende forventninger, overbevisninger og estimater for så vidt angår fremtidige begivenheder og finansielle og operationelle præstationer og/eller resultater. Fremadrettede udsagn er ud fra deres beskaffenhed baseret på visse forudsætninger og forventninger om fremtidige begivenheder og finansielle og operationelle præstationer og/eller resultater, som involverer en række risici og usikkerheder, der kan medføre, at de faktiske resultater og begivenheder afviger væsentligt fra dem, som er udtrykt eller antydnet i de fremadrettede udsagn. Disse risici, usikkerheder og forudsætninger kan have negativ indvirkning på udfaldet af og de finansielle konsekvenser for planer og begivenheder som beskrevet heri. Faktisk resultater afviger sandsynligvis fra dem, som er angivet i de fremadrettede udsagn, og sådanne udsagn er kun gældende for datoen for dette investor memo. Medmindre det er påkrævet i henhold til loven, er FCH ikke forpligtet til at opdatere eller revidere fremadrettede udsagn, uanset om det er som følge af nye oplysninger, fremtidige begivenheder eller andet. En investors potentielle investering i aktierne i FCH bør og må ikke bero på disse fremadrettede udsagn.

