

Victoria Properties A/S

(et dansk aktieselskab, CVR-nr. 55660018)

Udbud af 13.993.074 stk. nye aktier á nom. DKK 1 til kurs 1 pr. aktie med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer i Victoria Properties A/S i forholdet 1:3.

Dette prospekt ("Prospektet") er udarbejdet i forbindelse med en kapitalforhøjelse omfattende et udbud ("Udbuddet") af 13.993.074 stk. nye aktier (de "Nye Aktier") á nom. DKK 1 i Victoria Properties A/S ("Selskabet") med fortegningsret for Selskabets Eksisterende Aktionærer (som defineret nedenfor) ("Tegningsretter") i forholdet 1:3.

Forud for Udbuddet var der i Selskabet udstedt 4.664.358 stk. aktier á nom. DKK 1 (de "Eksisterende Aktier"), og Selskabet har dermed en nominel aktiekapital på DKK 4.664.358. I henhold til bemyndigelsen, som er optaget i pkt. 4.1 i Selskabets vedtægter, har bestyrelsen for Selskabet ("Bestyrelsen") den 14. september 2017 truffet beslutning om at forhøje Selskabets aktiekapital med nom. DKK 13.993.074 (13.993.074 stk. Nye Aktier á nom. DKK 1).

Tegningsperioden for de Nye Aktier ("Tegningsperioden") løber fra den 22. september 2017 kl. 9.00 til den 6. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid. De Nye Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S ("Nasdaq").

Selskabets Aktier er noteret på Nasdaq under ISIN koden DK0015216675. De Nye Aktier vil blive udstedt i en midlertidig ISIN. Den midlertidige ISIN er ikke søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, idet den alene vil blive oprettet i VP Securities A/S ("VP Securities") til brug for tegning af nye aktier som følge af Udbuddet. De Nye Aktier forventes optaget til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid. Nasdaqs endelige bekræftelse på, at Selskabets Aktier kan forblive optaget til handel og officiel notering, og at de Nye Aktier kan optages til handel og officiel notering afhænger dog af Nasdaqs godkendelse af spredningen af Selskabets Aktier umiddelbart efter offentliggørelse af resultatet af Udbuddet. Registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen vil ske efter gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 12. oktober 2017, og den midlertidige ISIN for de Nye Aktier vil herefter i VP Securities blive lagt sammen med ISIN for de Eksisterende Aktier.

Nye Aktier, som ikke er blevet tegnet af eksisterende aktionærer i henhold til deres fortegningsret ved udnyttelse af Tegningsretter ("Eksisterende Aktionærer") eller af investorer i henhold til erhvervede Tegningsretter inden Tegningsperiodens udløb ("Resterende Aktier"), kan uden kompensation til ihændehabererne af udnyttede Tegningsretter tegnes af Eksisterende Aktionærer og investorer i øvrigt, som inden Tegningsperiodens udløb har afgivet bindende tilsagn om tegning af Resterende Aktier til Udbudskursen. I tilfælde af at bindende tilsagn afgivet af Eksisterende Aktionærer overstiger antallet af Resterende Aktier, vil de Resterende Aktier blive tildelt pro rata på basis af de aktier, de enkelte Eksisterende Aktionærer ejede pr. Prospektdatoen. Allokering herudover vil ske efter en fordelingsnøgle, der fastsættes af Bestyrelsen. Udbuddet er ikke garanteret, men Scheibye Holding ApS, DG-Byg ApS, Christian Rovsing A/S, Daugaard Holding A/S, FR Holding ApS og JRH ApS har afgivet bindende forhåndstilsagn om at tegne i alt 13.993.074 stk. Nye Aktier ved udnyttelse af tildelte Tegningsretter og tegning af Resterende Aktier. Der henvises til "Del II. Udbuddet – Vilkår og betingelser for Udbuddet".

Investorer skal være opmærksomme på, at en investering i de Nye Aktier indebærer stor risiko. Der henvises til afsnittet "Risikofaktorer" for en beskrivelse af yderligere forhold, der bør overvejes i forbindelse med en beslutning om at investere i de Nye Aktier.

De Nye Aktier leveres elektronisk ved tildeling på konti i VP Securities. De Nye Aktier kan afregnes gennem Danske Bank. Udbuddet omfatter et offentligt udbud i Danmark.

Prospektet må ikke distribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Nye Aktier må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges i USA, Canada, Australien eller Japan, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller et sådant salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet skal modtage tilfredsstillende dokumentation herfor. Prospektet må ikke distribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Nye Aktier må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges i nogen andre jurisdiktioner uden for Danmark, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller et sådant salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet kan anmode om at modtage tilfredsstillende dokumentation herfor. Som følge af sådanne restriktioner i henhold til gældende lovgivning forventer Selskabet, at nogen eller alle investorer hjemmehørende i USA, Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke vil kunne få Prospektet distribueret og muligvis ikke vil kunne tegne de Nye Aktier. Selskabet foretager ikke noget udbud eller opfordring til nogen person under nogen omstændigheder, der kan være ulovlige.

De Nye Aktier er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af det amerikanske børstilsyn (Securities and Exchange Commission), børstilsyn i enkeltstater i USA eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen af de ovenfor nævnte myndigheder har afgivet nogen erklæring om eller udtalt sig om Udbuddet, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt. Enhver erklæring om det modsatte betragtes som en kriminel handling i USA. De Nye Aktier er ikke blevet og vil ikke blive registreret i henhold til United States Securities Exchange Act of 1933 med senere ændringer ("U.S. Securities Act") eller værdipapirlovgivning i enkeltstater i USA. Ethvert udbud og salg af de Nye Aktier er ikke tilladt undtagen ved udbud og salg i henhold til Regulation S i U.S. Securities Act ("Regulation S").

Dette Prospekt er rettet til Selskabets aktionærer og er udarbejdet i overensstemmelse med de reducerede oplysningskrav, der gælder i relation til prospekter for udbud af aktier med fortegningsret. Selskabet anser oplysningsniveauet i Prospektet rimeligt set i forhold til, at der er tale om et udbud af Nye Aktier med fortegningsret.

Indholdsfortegnelse:

Salgsbegrænsninger	3
Ansvarlige	5
Resumé	6
Risikofaktorer	15
Generel information	24
Del I. Beskrivelse af Selskabet	25
1. Ansvarlige	25
2. Revisor	26
3. Risikofaktorer	27
4. Oplysninger om Selskabet	28
5. Forretningsoversigt	29
6. Organisationsstruktur	35
7. Trendoplysninger	36
8. Resultatforventning	38
9. Bestyrelse og Direktion	41
10. Aflønning og goder	44
11. Bestyrelsens arbejdspraksis	45
12. Personale	46
13. Større aktionærer	47
14. Transaktioner mellem nærtstående parter	48
15. Oplysninger om Selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultater	49
16. Yderligere oplysninger	51
17. Væsentlige kontrakter	53
18. Oplysninger fra tredjemand, eksperterklæringer og interesseerklæringer	54
19. Dokumentationsmateriale	55
Del II. Udbuddet	56
1. Ansvarlige	56
2. Risikofaktorer	57
3. Nøgleoplysninger	58
4. Oplysninger vedrørende de værdipapirer, der udbydes	60
5. Vilkår og betingelser for Udbuddet	66
6. Optagelse til handel	72
7. Lock-up	73
8. Omkostninger ved Udbuddet	74
9. Udvanding	75
10. Yderligere oplysninger	76
11. Definitioner	77
Tegningsblanket vedr. Resterende Aktier	78

Salgsbegrænsninger

Udbuddet omfatter et offentligt udbud i Danmark.

Udlevering af Prospektet og Udbuddet samt markedsføring af Aktier kan i visse jurisdiktioner være begrænset ved lov og/eller omfattet af andre restriktioner, og dette Prospekt må ikke anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring fra personer i en jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt eller til personer, til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring. Dette Prospekt udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller tegne Nye Aktier i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig. Selskabet forudsætter, at personer, som kommer i besiddelse af dette Prospekt, gør sig bekendt med og overholder alle sådanne begrænsninger, herunder skatteforhold og mulige valutarestriktioner, der måtte være relevante i forbindelse med Udbuddet. De enkelte investorer opfordres til gennem egne rådgivere at undersøge de skattemæssige konsekvenser af at investere i de Nye Aktier. Selskabet har ikke noget juridisk ansvar for eventuelle overtrædelser af disse begrænsninger fra nogen persons side.

Der gælder endvidere overdragelses- og videresalgsbegrænsninger for de Nye Aktier i visse jurisdiktioner. En køber eller tegner af de Nye Aktier vil, ved køb eller tegning af de Nye Aktier, blive anset for at have bekræftet, at Selskabet og dets respektive tilknyttede selskaber og andre personer kan henholde sig til, at de erklæringer, indeståelser, garantier og aftaler, der er indeholdt i dette dokument, er korrekte.

En potentiel køber eller tegner af de Nye Aktier skal overholde alle gældende love og bestemmelser i lande eller områder, hvor vedkommende køber, tegner, udbyder eller sælger Nye Aktier eller er i besiddelse af eller distribuerer Prospektet og skal indhente samtykke, godkendelse eller tilladelse, som det måtte kræves for at erhverve de Nye Aktier.

Prospektet må ikke distribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Nye Aktier må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges i USA, Canada, Australien eller Japan, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller et sådant salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet skal modtage tilfredsstillende dokumentation herfor. Prospektet må ikke distribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Nye Aktier må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges i nogen andre jurisdiktioner uden for Danmark, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller et sådant salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet kan anmode om at modtage tilfredsstillende dokumentation herfor. Som følge af sådanne restriktioner i henhold til gældende lovgivning forventer Selskabet, at nogen eller alle investorer hjemmehørende i USA, Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke vil kunne få Prospektet distribueret og muligvis ikke vil kunne tegne de Nye Aktier. Selskabet foretager ikke noget udbud eller opfordring til nogen person under nogen omstændigheder, der kan være ulovlige.

Meddelelse til personer hjemmehørende i USA

De Nye Aktier er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af det amerikanske børstilsyn (Securities and Exchange Commission), børstilsyn i enkeltstater i USA eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen af de ovenfor nævnte myndigheder har afgivet nogen erklæring om eller udtalt sig om Udbuddet, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt. Enhver erklæring om det modsatte betragtes som en kriminel handling i USA.

De Nye Aktier er ikke blevet og vil ikke blive registreret i henhold til United States Securities Exchange Act of 1933 med senere ændringer ("U.S. Securities Act") eller værdipapirlovgivning i enkeltstater i USA. Ethvert udbud og salg af de Nye Aktier er ikke tilladt undtagen ved udbud og salg i henhold til Regulation S i U.S. Securities Act ("Regulation S").

Udbuddet vedrører værdipapirer i et dansk selskab. Udbuddet er underlagt danske oplysningsforpligtelser, der afviger fra oplysningsforpligtelserne i henhold til amerikansk ret. Regnskaber der indgår i dokumentet er udarbejdet i henhold til International Financial Reporting Standards ("IFRS"), som godkendt af EU, der muligvis ikke er sammenlignelige med amerikanske selskabers regnskaber.

Det kan være vanskeligt at håndhæve investorers rettigheder og krav i henhold til amerikanske føderale værdipapirlove, da Selskabet er hjemmehørende i Danmark, ligesom Selskabets ledende medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer er hjemmehørende i Danmark. Det vil muligvis ikke være muligt at anlægge sag mod et ikke-amerikansk selskab eller dets ledende medarbejdere eller bestyrelse ved en domstol uden for USA vedrørende overtrædelse af amerikanske værdipapirlove. Det kan være vanskeligt at tvinge et ikke-amerikansk selskab og dets tilknyttede selskaber til at efterleve afgørelser truffet af domstole i USA.

Meddelelse til investorer i Storbritannien

Dette Prospekt udleveres og henvender sig alene til 1) personer uden for Storbritannien, eller 2) "investment professionals" som defineret i paragraf 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Bekendtgørelsen") eller 3) "high net worth companies" og andre, til hvem det lovligt kan videreformidles, som defineret i paragraf 49(1)(a) til (d) i Bekendtgørelsen (alle sådanne personer betegnes under ét "Relevante Personer"). De Nye Aktier er kun tilgængelige for Relevante Personer, og enhver opfordring, ethvert tilbud eller enhver aftale om at tegne, købe eller på anden måde erhverve sådanne Nye Aktier vil kun blive indgået med Relevante Personer. Enhver person, der ikke er en Relevant Person, må ikke handle ud fra eller i tillid til dette Prospekt eller indholdet heraf.

Meddelelse vedrørende det Europæiske Økonomiske Samarbejde

I enhver medlemsstat i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde ("EEA") ud over Danmark (hver en "Relevant Medlemsstat") er dette Prospekt alene rettet mod og henvender sig alene til investorer i den pågældende Relevante Medlemsstat, som opfylder kriterierne for fritagelse for forpligtelsen til at offentliggøre et prospekt, herunder kvalificerede investorer, som defineret i Prospektdirektivet som implementeret i den pågældende Relevante Medlemsstat.

Med undtagelse af det Udbud, der påtænkes i Danmark, er det ved udarbejdelsen af dette Prospekt forudsat, at alle udbud af Nye Aktier foretages i henhold til en fritagelse i henhold til Prospektdirektivet som gennemført i Relevante Medlemsstater fra kravet om at udarbejde et prospekt ved udbud af Nye Aktier.

De Nye Aktier er ikke blevet og vil ikke blive udbudt til offentligheden i nogen Relevant Medlemsstat ud over Danmark. Uanset det foregående kan der foretages et udbud af de Nye Aktier i en Relevant Medlemsstat:

- 1) til enhver kvalificeret investor som defineret i Prospektdirektivet
- 2) til færre end 150 fysiske eller juridiske personer
- 3) til investorer, der erhverver værdipapirer for et samlet vederlag på mindst EUR 100.000 pr. investor for hvert særskilte udbud
- 4) hvis pålydende pr. enhed beløber sig til mindst EUR 100.000, eller
- 5) under alle andre omstændigheder, der er omfattet af artikel 3, stk. 2, i Prospektdirektivet,

under forudsætning af at et sådant udbud af Nye Aktier ikke indebærer et krav om offentliggørelse af et prospekt i henhold til Prospektdirektivets artikel 3.

I forbindelse med foranstående betyder udtrykket et "udbud til offentligheden" vedrørende de Nye Aktier i enhver Relevant Medlemsstat den videregivelse (uanset form og middel) af tilstrækkelige oplysninger om Udbuddets vilkår og de Nye Aktier, som gør investor i stand til at træffe en beslutning om køb af Nye Aktier, som denne definition måtte blive ændret i den pågældende Relevante Medlemsstat ved tiltag, der gennemfører Prospektdirektivet i den pågældende Relevante Medlemsstat.

Udtrykket "Prospektdirektiv" betyder direktiv 2003/71/EF (med senere ændringer, herunder ændringsdirektiv 2010/73/EU) og omfatter alle relevante gennemførelsesforanstaltninger i den Relevante Medlemsstat.

Meddelelse til personer hjemmehørende i Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark

De Nye Aktier er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af udenlandske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen myndigheder har afgivet nogen erklæring eller udtalelser om Udbuddet, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt.

Ansvarlige

Dette Prospekt er rettet til Selskabets aktionærer og er udarbejdet i overensstemmelse med de reducerede oplysningskrav, der gælder i relation til prospekter for udbud af aktier med fortegningsret. Selskabet anser oplysningsniveauet i Prospektet rimeligt set i forhold til, at der er tale om et udbud af Nye Aktier med fortegningsret.

Ledelsens erklæring

Vi erklærer herved, at vi har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Prospektet efter vores bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold.

København, den 14. september 2017

Bestyrelse

Frederik Rovsing
(formand)

Christian Bertel Seidelin

Jan Øland

Søren Scheibye

Frederik Rovsing er administrerende direktør i Euroinvestor.com A/S

Christian Bertel Seidelin er administrerende direktør i CBS Holding ApS

Jan Øland er direktør i Øland Invest ApS

Søren Scheibye er administrerende direktør i CBRS ApS og SSG Invest ApS

Direktion

Rasmus Bundgaard
Administrerende direktør

Resumé

Resuméer består af oplysningskrav, der benævnes 'Elementer'. Disse Elementer er nummereret i afsnittene A – E (A.1 – E.7).

Dette resumé indeholder alle de Elementer, der skal være indeholdt i et resumé for denne type værdipapirer og udsteder. Da nogle Elementer ikke skal medtages, kan der forekomme huller i nummereringen af Elementerne.

Selv om et Element skal indsættes i resuméet på grund af typen af værdipapirer og udsteder, er det muligt, at der ikke kan gives nogen relevante oplysninger om Elementet. I så fald indeholder resuméet en kort beskrivelse af Elementet med angivelsen 'ikke relevant'.

Afsnit A - Indledning og advarsler		
A.1	Advarsel	Dette resumé bør læses som en introduktion til Prospektet. Enhver beslutning om investering i de Nye Aktier bør træffes af Investor på baggrund af Prospektet som helhed. Den sagsøgende investor kan, hvis en sag vedrørende oplysninger i Prospektet indbringes for en domstol, i henhold til national lovgivning i medlemsstaterne, være forpligtet til at betale omkostningerne i forbindelse med oversættelse af Prospektet, inden sagen indledes. Kun de personer, som har indgivet resuméet eller eventuelle oversættelser heraf, kan ifalde et civilretligt erstatningsansvar, men kun såfremt resuméet er misvisende, ukorrekt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med de øvrige dele af Prospektet, eller ikke, når det læses sammen med Prospektets andre dele, indeholder nøgleoplysninger, der gør det lettere for investorerne at tage stilling til, om de vil investere i de pågældende værdipapirer.
A.2	Anvendelse af Prospektet ved videresalg eller endelig placering af værdipapirer via finansielle formidlere	Prospektet må ikke videresendes, gengives eller på anden måde videresendes af andre end Selskabet.

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garantier		
B.1	Navn	Selskabets navn er Victoria Properties A/S
B.2	Hjemsted, selskabsform og indregistreringsland	Selskabets hjemsted er Københavns kommune. Victoria Properties A/S er stiftet i henhold til og underlagt dansk ret. Victoria Properties A/S er registreret i Erhvervsstyrelsen.
B.3	Virksomhedsbeskrivelse	Tidligere virksomhed Selskabets tidligere virksomhed har været investering i tyske udlejningsejendomme. Fremtidig virksomhed Selskabet har besluttet at ændre sin strategi og vil fuldt ud implementere den nye strategi efter gennemførelse af Udbuddet. Den nye strategi indebærer, at Selskabet vil have sit primære fokus i erhvervs- og boligejendomme i Danmark med henblik på at skabe værdi gennem driften af de opkøbte ejendomme ved ejendomsadministration og –service.
B.4a	Trendoplysninger	Efterspørgslen efter velbeliggende og veldrevne ejendomme med højt serviceniveau i Danmark er stigende. Der har i de seneste år været stigende priser på alle typer af fast ejendom i og omkring hovedstaden, ligesom der har været stigende efterspørgsel på

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garanter

		serviceydelser i forbindelse med drift af ejendomme. Selskabets Ledelse vurderer, at markedet for køb af fast ejendom vil fortsætte med at være attraktivt de kommende år. Derudover er det Ledelsens vurdering, at der er et attraktivt marked for levering af serviceydelser og administrationsydelser både til Selskabets egen ejendomsdrift samt til eksterne ejendomsbesiddere. Selskabets Ledelse forventer, at den markante interesse for ejendomsinvesteringer kan gøre det vanskeligt at finde attraktive ejendomsinvesteringer.																																																																											
B.5	Organisationsstruktur	Victoria Properties A/S er moderselskab for det 100 % ejede VP Berlin I ApS.																																																																											
B.6	Storaktionærer	Følgende aktionærer har pr. Prospektdatoen meddelt Selskabet, at de ejer mindst 5 % af Selskabets Aktier eller stemmerettigheder. <table><tr><td>Aktionær</td><td>Aktiebeholdning (%)</td><td>Stemmeandel (%)¹⁾</td></tr><tr><td>Scheibye Holding ApS</td><td>29,02</td><td>29,17</td></tr><tr><td>DG-Byg ApS</td><td>25,92</td><td>26,05</td></tr><tr><td>Christian Rovsing A/S</td><td>10,00</td><td>10,05</td></tr><tr><td>Hempel Fonden</td><td>5,35</td><td>5,38</td></tr></table> 1) Aktionærer har én stemme pr. aktie. Stemmeandelen tager højde for at Selskabet ikke kan udnytte stemmeretten på beholdning af nominelt DKK 24.128 egne aktier. Større aktionærer i Selskabet har de samme rettigheder som Selskabets øvrige aktionærer. Selskabet har ikke kendskab til, at det direkte eller indirekte ejes eller kontrolleres af andre, ligesom Selskabet ikke har kendskab til aftaler, som senere kan medføre, at andre overtager kontrollen med Selskabet.	Aktionær	Aktiebeholdning (%)	Stemmeandel (%)¹⁾	Scheibye Holding ApS	29,02	29,17	DG-Byg ApS	25,92	26,05	Christian Rovsing A/S	10,00	10,05	Hempel Fonden	5,35	5,38																																																												
Aktionær	Aktiebeholdning (%)	Stemmeandel (%)¹⁾																																																																											
Scheibye Holding ApS	29,02	29,17																																																																											
DG-Byg ApS	25,92	26,05																																																																											
Christian Rovsing A/S	10,00	10,05																																																																											
Hempel Fonden	5,35	5,38																																																																											
B.7	Resumé af regnskabsoplysninger	<table><tr><td>Hovedtal</td><td>30. juni 2017</td><td>30. juni 2016</td><td>2016</td><td>2015</td></tr><tr><td>Beløb</td><td>DKK 1.000</td><td>DKK 1.000</td><td>EUR 1.000</td><td>EUR 1.000</td></tr><tr><td>Resultatopgørelsen</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Omsætning</td><td>0</td><td>3.431</td><td>610</td><td>2.715</td></tr><tr><td>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>-1.841</td></tr><tr><td>Bruttoresultat</td><td>0</td><td>3.051</td><td>571</td><td>-142</td></tr><tr><td>Resultat af primær drift (EBIT)</td><td>-504</td><td>-119</td><td>-60</td><td>-1.584</td></tr><tr><td>Finansielle poster, netto</td><td>-32</td><td>-172</td><td>-78</td><td>1.622</td></tr><tr><td>Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter</td><td>-537</td><td>-291</td><td>-147</td><td>1.879</td></tr><tr><td>Resultat før skat</td><td>-537</td><td>-291</td><td>-147</td><td>38</td></tr><tr><td>Skat af årets resultat</td><td>0</td><td>-291</td><td>36</td><td>-38</td></tr><tr><td>Årets resultat i alt</td><td>-537</td><td>0</td><td>-111</td><td>0</td></tr><tr><td>Balancen</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Aktiver</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Hovedtal	30. juni 2017	30. juni 2016	2016	2015	Beløb	DKK 1.000	DKK 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000	Resultatopgørelsen					Omsætning	0	3.431	610	2.715	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	-1.841	Bruttoresultat	0	3.051	571	-142	Resultat af primær drift (EBIT)	-504	-119	-60	-1.584	Finansielle poster, netto	-32	-172	-78	1.622	Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0	Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-537	-291	-147	1.879	Resultat før skat	-537	-291	-147	38	Skat af årets resultat	0	-291	36	-38	Årets resultat i alt	-537	0	-111	0	Balancen					Aktiver				
Hovedtal	30. juni 2017	30. juni 2016	2016	2015																																																																									
Beløb	DKK 1.000	DKK 1.000	EUR 1.000	EUR 1.000																																																																									
Resultatopgørelsen																																																																													
Omsætning	0	3.431	610	2.715																																																																									
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	-1.841																																																																									
Bruttoresultat	0	3.051	571	-142																																																																									
Resultat af primær drift (EBIT)	-504	-119	-60	-1.584																																																																									
Finansielle poster, netto	-32	-172	-78	1.622																																																																									
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0																																																																									
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-537	-291	-147	1.879																																																																									
Resultat før skat	-537	-291	-147	38																																																																									
Skat af årets resultat	0	-291	36	-38																																																																									
Årets resultat i alt	-537	0	-111	0																																																																									
Balancen																																																																													
Aktiver																																																																													

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garantier						
		Langfristede materielle og immaterielle aktiver	0	0	0	0
		Andre langfristede aktiver	0	0	0	0
		Kortfristede aktiver	305	57.818	65	7.940
		Aktiver i alt	305	57.818	65	7.940
		Passiver				
		Egenkapital	-1.365	0	-111	0
		Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0
		Kortfristede gældsforpligtelser	1.670	57.818	176	7.940
		Passiver i alt	305	57.818	65	7.940
		Pengestrømme				
		Pengestrømme fra driften	-508	-940	-174	-2.230
		Pengestrømme til investering, netto	0	0	-1.022	60.072
		Pengestrømme fra finansiering	500	0	0	-60.260
		Pengestrømme i alt	-8	-940	-1.196	-2.418
		Nøgletal				
		Selskabskapital (EUR 1.000)	N/A	N/A	6.253	6.253
		Selskabskapital (DKK 1.000)	46.644	46.644	N/A	N/A
		Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-	-	200,0	N/A
		Soliditet (%)	-	-	-172,5	0,0
		Børskurs, ultimo (DKK)	7,15	3,50	3,01	3,32
		Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,12	0,0	0,0	0,0
		Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	-0,29	0,0	-0,2	0,0
		Kurs/indre værdi, ultimo	-	-	0,0	0,0
		Price Earning	N/A	N/A	N/A	N/A
		Udbytte pr. aktie (DKK)	0,0	0,0	0,0	0,0
		Investering i materielle anlægsaktiver (EUR 1.000)	0	0	0	2
		Selskabet har siden oktober 2013 efter aftale med sin daværende finansielle kreditor LMN Finance Limited, været forpligtet til at afhænde sin ejendomsportefølje. Selskabets ejendomsportefølje har bestået af tyske ejendomme, som historisk har genereret driftsindtjening til Selskabet, herunder i 2015 og 2016. Den sidste ejendom fra porteføljen blev afhændet i 2. halvår 2016. Selskabet har siden afhændelsen af den sidste ejendom ikke haft nogen driftsindtjening. I forlængelse af salget af den sidste ejendom modtog Selskabet gældseftergivelse fra LMN Finance Limited. Selskabet har således efter salget af den sidste ejendom i 2. halvår år 2016 været et tomt selskab uden driftsaktivitet.				
Der har ikke efter regnskabsperioden været begivenheder som i væsentligt omfang har påvirket Selskabets finansielle stilling.						

B.8	Proformaregnskabsoplysninger	Ikke relevant. Dette Prospekt indeholder ingen proformaregnskabsoplysninger.
B.9	Resultatforventninger	Resultatforventninger for 2017 Selskabet forventer, at resultatet før skat for 2017 vil være DKK -1 mio. forudsat at Udbuddet gennemføres.
B.10	Forbehold i revisionspåtegningen	Ikke relevant. Der er ikke taget forbehold vedrørende de historiske regnskabsoplysninger indeholdt i Prospektet.
B.11	Driftskapital	Selskabets arbejdskapital på datoen for dette Prospekt er ikke tilstrækkelig til at dække Selskabets forventede kapitalbehov i de kommende 12 måneder. Såfremt Udbuddet gennemføres, vil Selskabets arbejdskapital dog være tilstrækkelig til at dække Selskabets forventede kapitalbehov i de kommende 12 måneder. Hvis Udbuddet alligevel ikke gennemføres, og der ikke iværksættes andre tiltag, vil Selskabet søge at finansiere sin drift via lån fra Selskabets nuværende långivere, som har tilkendegivet, at de vil være indstillede på at yde Selskabet de nødvendige lån i de kommende 12 måneder. Selskabet har modtaget tilsagn om forhåndstegning fra Scheibye Holding ApS, DG-Byg ApS, Christian Rovsing A/S, Daugaard Holding A/S, FR Holding ApS og JRH ApS dækkende 100 % af Udbuddet. Selskabet forventer at modtage et bruttoprovenu fra Udbuddet på DKK 13.993.074, hvilket efter fradrag af anslåede omkostninger i forbindelse med Udbuddet vil tilføre Selskabet et nettoprovenu på DKK 13.343.074 som vil blive anvendt til Selskabets fremtidige drift.

Afsnit C – Værdipapirer		
C.1	Værdipapirtype og ISIN-koder	Tegningsretter Tildeling af Tegningsretter vil ske til Eksisterende Aktionærer, der er registreret som aktionærer i VP Securities den 21. september 2017 kl. 23.59 dansk tid. Aktier, som handles efter den 20. september 2017, vil blive handlet eksklusive Tegningsretter, forudsat at Aktierne handles med sædvanlig to dages valør. Tegningsretterne er blevet godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq, og kan handles på Nasdaq i perioden fra den 20. september 2017 kl. 9.00 dansk tid til den 4. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid. Tegningsretterne har ISIN koden DK0060910404. Nye Aktier De Nye Aktier, der udstedes af Selskabet efter registrering af kapitalforhøjelsen i Erhvervsstyrelsen, vil være af samme klasse som de Eksisterende Aktier. De Nye Aktier vil blive udstedt og registreret i den midlertidige ISIN kode DK0060910677. De Nye Aktier vil ikke blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq i den midlertidige ISIN kode. Den midlertidige ISIN kode vil blive lagt sammen med den permanente ISIN kode for de Eksisterende Aktier, og de Nye Aktier vil blive noteret på Nasdaq direkte i ISIN koden for de Eksisterende Aktier (DK0015216675) efter registrering af kapitalforhøjelsen i Erhvervsstyrelsen, hvilket forventes at ske den 12. oktober 2017. De Nye Aktier forventes at blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq i den eksisterende ISIN kode den 13. oktober 2017.

Afsnit C – Værdipapirer		
		Nasdaq's endelige bekræftelse på at Selskabets Aktier kan forblive optaget til handel og officiel notering, og at de Nye Aktier kan optages til handel og officiel notering afhænger af Nasdaq's godkendelse af spredningen af Selskabets Aktier umiddelbart efter offentliggørelse af resultatet af Udbuddet.
C.2	Valuta	Udbuddet gennemføres og handel med Tegningsretterne og de Nye Aktier finder sted i danske kroner.
C.3	Aktiekapital før og efter Udbuddet	Umiddelbart før Udbuddet udgjorde Selskabets registrerede aktiekapital nom. DKK 4.664.358, svarende til 4.664.358 stk. Aktier à nom. DKK 1. Umiddelbart efter Udbuddet vil Selskabets registrerede aktiekapital udgøre nom. DKK 18.657.432, svarende til 18.657.432 Aktier à nom. DKK 1. Selskabet har én aktieklasse, og alle Aktier er udstedt og fuldt indbetalt.
C.4	Aktiernes rettigheder	Tegningsretter Udbuddet gennemføres i forholdet 1:3, hvilket betyder, at alle Eksisterende Aktionærer vil blive tildelt tre (3) Tegningsretter pr. Eksisterende Aktie, og at der skal anvendes én (1) Tegningsret for at tegne én (1) Ny Aktie til Udbudskursen. Tegningsretterne kan handles på Nasdaq i perioden fra den 20. september 2017 kl. 9.00 dansk tid til den 4. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid og kan udnyttes i perioden fra den 22. september 2017 kl. 9.00 dansk tid til den 6. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid (sidstnævnte periode er Tegningsperioden). Tegningsretterne kan kun udnyttes ved anvendelse af det antal Tegningsretter, der tillader tegning af et helt antal Nye Aktier. Tegningsretter, som ikke udnyttes inden udløbet af Tegningsperioden, bortfalder uden værdi, og indehaveren af sådanne Tegningsretter på dette tidspunkt er ikke berettiget til kompensation. Tegningsperioden slutter den 6. oktober 2017 kl. 17 dansk tid. Eksisterende Aktionærer og nye investorer kan tegne Resterende Aktier uden kompensation til indehaverne af ikke-udnyttede Tegningsretter. Hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil udnyttelse af Tegningsretter, som allerede måtte være sket, automatisk blive annulleret, tegningskursen for de Nye Aktier vil blive refunderet (med fradrag af eventuelle mæglergebyrer), alle Tegningsretter vil bortfalde, og der vil ikke blive udstedt nogen Nye Aktier. Handler med Tegningsretter foretaget i løbet af handelsperioden for Tegningsretterne vil imidlertid ikke blive berørt. Dette medfører, at investorer, der har erhvervet Tegningsretter, vil lide et tab svarende til købesummen for Tegningsretterne og eventuelle mæglergebyrer. En tilbagekaldelse vil i givet fald straks blive meddelt gennem Nasdaq. Nye Aktier De Nye Aktier vil være af samme klasse som de Eksisterende Aktier. <i>Stemmeret</i> En aktionær har ret til én stemme på generalforsamlingen for hvert aktiebeløb a nominelt DKK 1.

Afsnit C – Værdipapirer		
		<i>Ret til udbytte</i> De Nye Aktier bærer ret til fuldt udbytte fra og med regnskabsåret 2017. <i>Fortegningsret</i> I henhold til dansk lovgivning har alle Selskabets aktionærer fortegningsret i tilfælde af udvidelser af aktiekapitalen ved kontant indbetaling. En kapitaludvidelse kan vedtages af generalforsamlingen eller af bestyrelsen i henhold til en generalforsamlingsbemyndigelse. I forbindelse med en udvidelse af Selskabets aktiekapital kan generalforsamlingen vedtage afvigelser fra aktionærernes generelle fortegningsret. <i>Rettigheder ved likvidation</i> I tilfælde af likvidation af Selskabet har aktionærerne ret til at deltage i udlodningen af de nettoaktiver i forhold til deres respektive nominelle aktiebeholdning efter betaling af Selskabets kreditorer. <i>Øvrige rettigheder</i> Ingen af Selskabets Aktier har indløsnings- eller ombytningsrettigheder eller nogen andre særlige rettigheder.
C.5	Indskrænkninger i omsætteligheden	Ikke relevant. Alle Aktier inklusive de Nye Aktier er frit omsættelige omsætningspapirer i henhold til dansk ret, og der gælder ingen indskrænkninger i Aktiernes og de Nye Aktiers omsættelighed. Selskabets vedtægter indeholder ikke regler om ombytning af Aktier til andre finansielle instrumenter.
C.6	Optagelse til handel og officiel notering	Tegningsretterne er godkendt til og vil blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, og handelsperioden for Tegningsretterne begynder den 20. september 2017 kl. 9.00 dansk tid og slutter den 4. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid i ISIN koden DK0060910404. Efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Nye Aktier i Erhvervsstyrelsen, hvilket forventes at finde sted den 12. oktober 2017 vil de Nye Aktier blive udstedt og forventes optaget til handel og officiel notering på Nasdaq. Optagelse til handel og officiel notering af de Nye Aktier forventes at finde sted den 13. oktober 2017 i ISIN koden for de Eksisterende Aktier (DK0015216675). I forbindelse med overgangen til Selskabets nye strategi og Udbuddet vil der ske et såkaldt identitetsskifte i Selskabet i henhold til Nasdaqs Regler for Udstedere af Aktier og Selskabet har på den baggrund ansøgt Nasdaq på ny om at Selskabets aktier forbliver optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, ligesom de Nye Aktier er søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq. Nasdaqs endelige bekræftelse på at Selskabets Aktier kan forblive optaget til handel og officiel notering, og at de Nye Aktier kan optages til handel og officiel notering afhænger af Nasdaqs godkendelse af spredningen af Selskabets Aktier umiddelbart efter offentliggørelse af resultatet af Udbuddet.
C.7	Udbyttepolitik	Selskabet forventer ikke at udbetale udbytte før tidligst for regnskabsåret 2021. Herefter vil udbetaling af udbytte afhænge af en række faktorer herunder fremtidige indtægter, Selskabets økonomiske situation, markedsudviklingen, eventuelle restriktioner på udbetaling af udbytte i henhold til dansk ret samt andre forhold som måtte være relevante.

Afsnit D - Risici		
D.1	Væsentligste risici forbundet	Der er risici forbundet med Selskabets aktiviteter, herunder

Afsnit D - Risici		
	med Selskabet	• Der er risiko for at Selskabet ikke kan eksekvere sin strategi og ikke kan gøre det med succes • Specifikke risici forbundet med egne ejendomsinvesteringer • Risici forbundet med markedsforhold for ejendomme • Risici forbundet med lejelovgivningen • Risici forbundet med at rekruttere og fastholde kvalificerede medarbejdere • Erstatningsansvar i forbindelse med ejendomsservice • Erstatningsansvar i forbindelse med ejendomsadministration • Risici forbundet med retssager • Ulykker og terror • Risici ved lånoptagelse og likviditetsrisiko • Skattemæssige risici • Forstyrrelser i IT-systemer eller IT-sikkerhedsbrud • Selskabets risikostyringspolitikker vil muligvis ikke være tilstrækkelige • Selskabets forsikringer vil muligvis ikke være tilstrækkelige til at dække tab • Risici relateret til Selskabets tidligere aktiviteter • Juridiske eller lovmæssige ændringer • Ændring af regnskabspraksis • Eventualforpligtelser • Afhængighed af nøglepersoner • Selskabets Aktier kan ophøre med at være optaget til handel
D.3	Risici forbundet med Selskabets Aktier og Emissionen	Risici forbundet med Udbuddet • Markedskursen på Selskabets Aktier og Tegningsretter kan være meget svingende Selskabet er et aktieselskab registreret i henhold til dansk lov, hvilket kan gøre det vanskeligt for aktionærer bosiddende uden for Danmark at udnytte eller håndhæve visse rettigheder • Tegningsretterne kan måske ikke blive erhvervet og/eller udnyttet af visse aktionærer bosiddende uden for Danmark • Udbuddet kan tilbagekaldes, og investorer, der har købt Tegningsretter eller Nye Aktier kan lide et tab, hvis Udbuddet ikke gennemføres • Manglende udnyttelse af Tegningsretter før Tegningsperiodens udløb vil medføre bortfald af indehaverens Tegningsretter • Hvis Eksisterende Aktionærer ikke udnytter nogen eller alle Tegningsretterne, vil deres ejerandel blive udvandet, og denne udvanding kan være væsentlig • Markedet for Tegningsretterne og/eller de Nye Aktier vil måske kun tilbyde begrænset likviditet, og hvis et marked opstår, kan kursen på Tegningsretterne og/eller de Nye Aktier blive udsat for større volatilitet end kursen på de Eksisterende Aktier • Aktionærer uden for Danmark er udsat for valutarisici

Afsnit E - Udbud		
E.1	Nettoprovenu og samlede omkostninger	Nettoprovenuet fra Udbuddet vil udgøre i alt ca. DKK 13.993.074 mio. De anslåede omkostninger i forbindelse med Udbuddet er DKK 650.000. Investorerne pålægges ikke kurtage, men pålægges evt. omkostninger af eget kontoførende institut eller mæglere.

Afsnit E - Udbud		
E.2a	Baggrund for Emissionen og anvendelse af provenu	Baggrunden for emissionen er, at Selskabet vil implementere en ny strategi for Selskabets fremtidige drift efter Udbuddet. Nettoprovenuet vil blive anvendt til Selskabets fremtidige drift. Provenuet vil i prioriteret rækkefølge blive brugt til: A) løbende betaling af Selskabets forpligtigelser til løbende drift, herunder revisor og Nasdaq samt udgifter til løbende selskabsadministration og udbud, ca. DKK 1.650.000 B) indfrielse af gæld til Christian Seidelin og FR Holding ApS, ca. DKK 1.100.000 C) ansættelse af administrations- samt servicepersonnel, ca. 1.500.000 D) indkøb af ejendomme til Selskabets portefølje, ca. 9.700.000 Provenuet fra Udbuddet er tilstrækkeligt til at dække Selskabets foreslåede planer.
E.3	Vilkår og betingelser for Udbuddet	Den 21. september 2017 kl. 9 dansk tid vil enhver, der er registreret i VP Securities som aktionær i Selskabet, have ret til og få tildelt tre (3) Tegningsretter for hver Eksisterende Aktie. Udbuddet er ikke garanteret, men Scheibye Holding ApS, DG-Byg ApS, Christian Rovsing A/S, Daugaard Holding A/S, FR Holding ApS og JRH ApS har afgivet bindende forhåndstilsagn til Selskabet om at tegne for DKK 13.993.074 Nye Aktier i Udbuddet. Hver Tegningsret berettiger indehaveren til at tegne én Ny Aktie. Der kan tegnes Nye Aktier ved anvendelse af en eller flere tegningsblanketter. Eksisterende Aktier, som handles efter den 19. september 2017, vil blive handlet eksklusive Tegningsretter, forudsat at der handles med sædvanlig valør på to dage. Tegningsretterne og de Nye Aktier leveres elektronisk ved tildeling på konti i VP Securities. De Nye Aktier vil ikke blive udstedt eller optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, før registrering af kapitalforhøjelsen er sket i Erhvervsstyrelsen. De Nye Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid. Tegningsretterne vil blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq i ISIN DK0060910404. De Eksisterende Aktier er noteret på Nasdaq i ISIN DK0015216675. De Nye Aktier udstedes i en midlertidig fondskode og forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid. Registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen vil ske efter gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 12. oktober 2017, og snarest muligt herefter vil den midlertidige fondskode for de Nye Aktier blive lagt sammen med fondskoden for de Eksisterende Aktier, forventeligt den 13. oktober 2017.
E.4	Fysiske og juridiske personers interesse i Udbuddet	Nogle af medlemmerne af Bestyrelsen og Direktionen har direkte interesse i/er relateret til en Større Aktionær: • Frederik Rovsing er foruden bestyrelsesformand tillige långiver til Selskabet gennem sit selskab FR Holding ApS og ejer af 10 % af Selskabets Aktier igennem Christian Rovsing A/S. • Christian Bertel Seidelin er foruden bestyrelsesmedlem tillige långiver til Selskabet.

Afsnit E - Udbud		
		- Søren Scheibye er foruden bestyrelsesformand tillige ejer af 29.02 % af Selskabets aktier igennem Scheibye Holding ApS. - Rasmus Bundgaard er foruden at være Selskabets direktør ligeledes ejer af 25,92% af Selskabets Aktier igennem DG-Byg ApS. Følgende fysiske og juridiske personer har afgivet bindende forhåndstilsgagn om at tegne Nye Aktier i Udbuddet: Scheibye Holding ApS DG-Byg ApS Christian Rovsing A/S Daugaard Holding A/S FR Holding ApS JRH ApS De Større Aktionærer har meddelt Selskabet, at de ikke har og ikke påtænker at indgå aktionæroverenskomst vedrørende deres aktiebesiddelser i Selskabet, og at de ikke aktuelt og heller ikke påtænker fremadrettet at koordinere deres interesser i Selskabet. Daugaard Holding A/S har overfor Selskabet tilkendegivet, at det, hvis det gennem Udbuddet opnår en ejerandel på 10% eller mere, er indstillet på at nedbringe sin ejerandel i Selskabet. Herudover har Scheibye Holding ApS tilkendegivet, at det er indstillet på at nedbringe sin ejerandel i Selskabet med op til 5 procentpoint, såfremt spredningskravet på 25 %, som fastsat i Nasdaqs Regler for Udstedere af Aktier, ikke vil være opfyldt efter gennemførelsen af Udbuddet. Begge tilkendegivelser er afhængige af og dermed afgivet med forbehold for kursudviklingen for Aktierne og under behørig hensyntagen til, at det ikke har en væsentlig negativ indflydelse på kursdannelsen i Selskabet. Det er endvidere hensigten at udvande Større Aktionærers ejerandel i Selskabet yderligere indenfor de kommende år, gennem udstedelse af yderligere nye Aktier.
E.5	Sælgende værdipapirejere og lock-up-aftaler	Bortset fra som anført i E.4 ovenfor, har Selskabet ikke modtaget nogen tilkendegivelser fra aktionærer, om at de agter at sælge deres Aktier eller Tegningsretter. Der er ikke indgået lock-up aftaler i forbindelse med Udbuddet.
E.6	Udvanding	Pr. 30. juni 2017 udgjorde Selskabets egenkapital DKK -1.365.000 svarende til DKK -0,29 pr. Aktie. Egenkapital pr. Aktie beregnes ved at dividere værdien af egenkapitalen med det samlede antal Aktier. Efter udstedelsen af de Nye Aktier (13.993.074 stk. Nye Aktier) til Udbudskursen på DKK 1 pr. Aktie og efter fradrag af skønnede omkostninger ville Selskabets proforma egenkapital pr. den 30. juni 2017 have udgjort DKK 11.978.074 svarende til DKK 0,86 pr. Aktie. Dette svarer til en umiddelbar forøgelse af egenkapitalen pr. Aktie på DKK 1,15 for Selskabets aktionærer svarende til en negativ udvanding på 397%.
E.7	Mæglergebyrer	Investorerne pålægges ikke kurtag.

Risikofaktorer

Investering i de Nye Aktier indebærer stor risiko. Følgende risikofaktorer, der af Ledelsen vurderes som væsentlige, bør sammen med de øvrige oplysninger i dette Prospekt overvejes omhyggeligt, inden der træffes en investeringsbeslutning omkring de Nye Aktier.

De beskrevne risikofaktorer er ikke de eneste, Selskabet står over for, men er udtryk for de risikofaktorer, som Ledelsen vurderer som særligt væsentlige og relevante for Selskabet på nuværende tidspunkt. Hvis nogen af de nedenstående risici indtræffer, kan det påvirke Selskabets resultat, økonomiske stilling og aktiekurs negativt. Andre risici, som Ledelsen på nuværende tidspunkt ikke har kendskab til eller i øjeblikket anser som uvæsentlige, kan imidlertid også få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets drift og udvikling. Herudover omhandler afsnittet visse risici i forbindelse med Udbuddet, som ligeledes vil kunne have væsentlig negativ betydning for Aktierne og Tegningsretterne.

Prospektet indeholder også fremadrettede udsagn, der er forbundet med risici og usikkerhed. Selskabets faktiske resultater kan afvige væsentligt fra dem, der forudsiges i disse fremadrettede udsagn som følge af visse faktorer, herunder, men ikke begrænset til, de risici, som Selskabet er udsat for, og som er beskrevet nedenfor og andetsteds i dette Prospekt.

Nedennævnte risikofaktorer er ikke anført i prioriteret rækkefølge efter betydning eller sandsynlighed. Det er ikke muligt at kvantificere betydningen af de enkelte risikofaktorer for Selskabet, idet hver af nedennævnte risikofaktorer kan materialisere sig i større eller mindre omfang og påvirke Selskabets resultat, økonomiske stilling og aktiekurs negativt.

Risiko relateret til Selskabets implementering af sine planer

Der er risiko for at Selskabet ikke kan eksekvere sin strategi og ikke kan gøre det med succes

Efter gennemførelsen af Udbuddet har Selskabet til hensigt at eksekvere sin nye strategi. Eksekvering af en strategi er i sagens natur behæftet med usikkerhed og risici, herunder faktorer, der omtales andetsteds i dette afsnit. Dette er endnu stærkere udtalt i forhold til Selskabet, da Selskabet pt. er uden aktiviteter og derfor i væsentligt omfang først påbegynder sin egentlige planlægning, proces- kompetence- og erfaringsopbygning efter gennemførelse af Udbuddet.

Hvorvidt Selskabet lykkedes med at implementere sin strategi og hvorvidt dette sker med succes afhænger af en række faktorer, hvoraf nogle er uden for Selskabets kontrol (f.eks. den makroøkonomiske udvikling, lovgivningsmæssige ændringer, initiativer iværksat af konkurrenter og betalingsdygtighed hos lejere og samarbejdspartnere), mens andre faktorer, som f.eks. Selskabets evne til at identificere og erhverve relevante ejendomme, planlægge og gennemføre udvikling og løbende renovering af de erhvervede ejendomme, identificere og ansætte medarbejdere med de relevante kompetencer til Selskabet, leverer ejendomsadministrationsydelser af høj kvalitet og til tiden og opnå lånefinansiering på konkurrencedygtige vilkår, afhænger helt eller delvist af Selskabets evne til at tage de nødvendige skridt på det rigtige tidspunkt og eksekvere disse tiltag.

Hvis Selskabet ikke eksekverer sin strategi eller ikke gør det med succes, vil det få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets fremtidige resultat, finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

Specifikke risici forbundet med egne ejendomsinvesteringer

Selskabets Ledelse forventer, at den markante interesse for ejendomsinvesteringer kan gøre det vanskeligt for Selskabet at finde attraktive investeringsemner.

Der er risiko for, at Selskabet værdiansætter ejendomme til højere værdi end de salgspriser, der faktisk kan opnås. Selskabet vil i forbindelse med aflægning af årsregnskaber værdiansætte de indkøbte ejendomme. Værdiansættelsen vil ske til ejendommens markedsværdi ved regnskabs aflæggelse. Ved opgørelse af en ejendommens markedsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ledelsen fastsætter afkastkravet individuelt for de enkelte ejendomme blandt andet ud fra udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype, udviklingen i det generelle renteniveau, erfaringer med årets køb og salg samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning og vedligehold. Det kan føre til tab og give en regnskabsmæssig negativ regulering, hvis en eller flere ejendomme efterfølgende falder i værdi eller ikke kan sælges til den bogførte værdi.

Endvidere vil Selskabet blive udsat for operationelle risici forbundet med ejendomsinvesteringer, herunder blandt andet lejernes manglende betalingsevne, omkostninger relateret til vedligeholdelse af lejemål, skjulte fejl, mangler ved ejendommene, lovgivningsmæssige ændringer vedrørende ejendomsdrift mv.

Rentestigninger kan medføre et faldende afkast på ejendomme, der kan betyde reducerede muligheder for at udleje tomme ejendomsinvesteringer. Derudover vil en generel økonomisk afmatning af ejendomsmarkedet ligeledes have en negativ udvikling på muligheden for genudlejning, hvorved tomgang kan opstå eller blive forøget, resulterende i manglende lejeindtægter for Selskabet. Dette kan også påvirke muligheden for at opnå genudlejning på eksisterende eller forventede lejeniveauer.

Ændringer i efterspørgslen efter de specifikke ejendomme og beliggenheder, som måtte indgå i Selskabets ejendomsportefølje, kan påvirke tomgangen. Efterspørgslen vil udover at være påvirket af den generelle økonomiske udvikling, også kunne påvirkes af ændrede vilkår, herunder konkurrencevilkår for erhvervslivet, ændrede produktionsformer, distributionsmetoder, lejemålsbehov eller lokalisering.

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger:

Stigende omkostninger til drift af ejendomsinvesteringer, herunder skatter, afgifter og vedligeholdelse, vil reducere afkastet af den enkelte ejendomsinvestering og dermed dagsværdien, medmindre disse omkostninger kan kræves betalt af lejerne. Eksempelvis kan en stigning i materialepriser og/eller håndværkerudgifter ud over den almindelige prisudvikling medføre en uforudset forøgelse af omkostningerne til bl.a. bygningsvedligeholdelse og projektbyggerier.

Teknisk forhold, herunder miljø:

Hvis det er muligt, agter Selskabet at få foretaget en byggeteknisk og miljømæssig gennemgang af ejendomme, som Selskabet overvejer at investere i. Derudover er det Selskabets hensigt at tegne sædvanlige forsikringer. Der kan dog ikke gives sikkerhed for, at en gennemgang kan gennemføres eller hvis gennemført, at den har afdækket samtlige risici (eksempelvis fejl, mangler og forurening) korrekt. Aktualiseres sådanne risici er der derfor ikke sikkerhed for, at Selskabet kan få godtgjort tab – helt eller delvist – hos tidligere ejer eller forsikringsselskab. I forbindelse med større forsikringsbegivenheder, f.eks. brand, kan der forekomme yderligere tab af leje og ekstra omkostninger i forbindelse med genopretning af ejendomsinvesteringen, som ikke er fuldt forsikringsdækket.

Hvis der konstateres forurening på en af Selskabets investeringsejendomme, herunder hvis myndighederne udsteder påbud om oprensning, anvendelse el.lign., kan dette påføre Selskabet betragtelige udgifter eller påvirke investerings-ejendommens værdi i væsentlig negativ retning.

Strukturændringer:

Kommunerne skal udarbejde kommune- og lokalplaner. Disse planer regulerer bl.a. byudviklingen, herunder hvor butikker, kontorer og ejendomme i øvrigt må bygges. Nye og ændrede planer kan få væsentlig negativ indflydelse på værdien af Selskabets ejendomsinvesteringer, eksempelvis hvis der igangsættes en udvikling, som betyder at erhvervs- eller bosætningsmønstret i et område, hvor Selskabet har en investeringsejendom ændres væsentligt.

Lejers betalingsevne og –vilje:

Hvis en eller flere lejere ikke længere kan eller ønsker at opfylde lejekontraktens bestemmelser, eksempelvis fordi lejer kommer under rekonstruktion eller går konkurs, kan det påføre Selskabet tab, som kan være væsentlige, herunder i relation til manglende huslejebetaling samt retablerings- og genudlejningsudgifter.

Ovenstående kan have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets fremtidige resultat, finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

Risici forbundet med markedsforhold for ejendomme

Selskabet vil som en del af sin forretningsstrategi erhverve og drive ejendomme. Ejendommene erhverves med henblik på at benytte Selskabets ressourcer indenfor ejendomsdrift. De økonomiske resultater af at erhverve og drive ejendomme er bl.a. drevet af udviklingen i markedsforholdene. Der er risiko for, at markedsforholdene ikke udvikler sig, som Ledelsen har forventet, og at arbejdet med ejendommene ikke kan medføre den huslejestigning, som forudsat af Selskabets Ledelse. Årsagen hertil kan bl.a. være faldende efterspørgsel på bolig- og erhvervslejemål i et specifikt geografisk område, hvor Selskabet ejer og driver ejendomme. Derudover vurderer Ledelsen, at ændrede markedsforhold kan medføre væsentlig negativ indvirkning på Selskabets indtjening, fremadrettede udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

Risiko forbundet med lejelovgivningen

Der er risiko forbundet med ændringer i lejelovgivningen. Lovmæssige ændringer af lejeloven kan få indvirkning på selskabets evne til at genere lejeindtægter i Selskabets egne ejendomme og hermed Selskabets økonomiske stilling.

De største risici findes i muligheden for at udleje til markedsleje og/eller hæve lejen i forbindelse med modernisering af lejemål. Ændringer i huslejenævnenes praksis eller ændringer i boligreguleringslovens §5, stk. 1-2 vil have stor betydning for de fremtidige lejeindtægter for ejendomme eget af Selskabet.

Såfremt mulighederne for at hæve huslejen begrænses, vil det blive vanskeligere for Selskabet at udøve aktiv administration på ejendomme eget af Selskabet samt for tredjemand. Ændringer i lejelovgivningen vil derfor kunne påvirke Selskabets ejendomsadministrationsvirksomhed fremadrettet.

Risici forbundet med at rekruttere og fastholde kvalificerede medarbejdere

Selskabet er, for at implementere sin strategi og udvikle Selskabet, afhængig af at kunne rekruttere kvalificerede medarbejdere. Ledelsen står over for at skulle ansætte en række medarbejdere, og der kan ikke gives sikkerhed for, at Selskabet kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de kompetencer, som er nødvendige for at udvikle Selskabet. Såfremt det ikke er muligt at finde relevante medarbejdere, kan det få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

Erstatningsansvar i forbindelse med ejendomsservice

Selskabet kan ifalde ansvar i forbindelse med udførelse af ejendomsservice. Såfremt Selskabet udfører en mangelfuld vedligeholdelse, rengøring, snerydning eller lign., der som følge heraf, medfører en forsinkelse eller en materiel eller personskade, kan Selskabet risikere at ifalde et erstatningsansvar over for Selskabets lejer, kunde eller tredjemand. Ligeledes kan Selskabets ejendomsservice relateret til renovering og vedligeholdelse af lejemål medføre ansvar, herunder for følgeskader, såfremt arbejdet er udført mangelfuldt eller ikke er i overensstemmelse med gældende bygge-lovgivning. Såfremt Selskabet ifalder ansvar som følge af mangelfuld udførelse af arbejdet relateret til Selskabets ejendomsservice, kan dette få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

Erstatningsansvar i forbindelse med ejendomsadministration

Selskabet kan ifalde ansvar i forbindelse med udførelse af ejendomsadministration. Såfremt Selskabet udfører en mangelfuld administration, kan Selskabet ifalde et erstatningsansvar over for kunden. Mangelfuld administration kan eksempelvis være for sen udsendelse af vand- og varmeregnskaber eller manglende lejeopkrævninger. Såfremt Selskabet ifalder ansvar som følge af mangelfuld udførelse af arbejdet relateret til ejendomsadministration, kan dette få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

Risici forbundet med retssager

Selskabet kan fremadrettet blive part i rets- og voldgiftssager samt sager ved offentlige myndigheder. Hvis Selskabet måtte blive part i sådanne sager, kan det ikke udelukkes, at Selskabet kan ifalde et erstatningsansvar eller få pålagt andre sanktioner og omkostninger. Erstatningskrav, der måtte blive rettet mod Selskabet, kan være af en størrelse, som har væsentlig negativ indvirkning på Selskabets udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

Ulykker og terror

Oversvømmelser, ulykker, terror eller andre begivenheder som rammer Selskabets ejendomme kan få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets indtjening. Såfremt der sker oversvømmelser, ulykker, terror eller andre begivenheder på ejendomme, som Selskabet administrerer for tredjemand, vil det ligeledes kunne påvirke Selskabets indtjening på Selskabets ejendomsadministrationsservice. Uanset om der sker oversvømmelser, ulykker, terror eller andre begivenheder på ejendomme, som Selskabet selv ejer eller på ejendomme, som Selskabet administrerer for tredjemand, vil det kunne få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

Risici ved lånoptagelse og likviditetsrisiko

I forbindelse med indkøb af ejendomme har Selskabet til hensigt at optage lån hos realkreditinstitutter. Gennem sådanne lånoptagelser vil Selskabet blive eksponeret overfor en række finansielle risici, herunder bl.a. rente- og kursrisiko, likviditetsrisiko og kreditrisiko, som kan have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets fremtidige resultat, finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

Renterisikoen vil som udgangspunkt være, at en stigende rente vil medføre dyrere finansieringsomkostninger og kursrisikoen vil være, at hvis renten falder, vil kursen på lånet som skal tilbagebetales stige.

Likviditetsrisiko vil være Selskabets evne til at kunne generere likviditet til finansiering af ejendommenes drift og udvikling. Dette kan bl.a. ske som følge af manglende betalinger for Selskabets lejere, tomgang eller manglende betalinger af andre af Selskabets fordringer.

I forhold til lånoptagelse er der risiko for, at lånene opsiges af långiver, såfremt Selskabet misligholder låneaftalerne. Selskabet vil i den forbindelse være eksponeret over for, hvorvidt tilstrækkelig likviditet kan tilvejebringes til at indfri realkreditlånet inden for den givne tidsramme. Selskabets misligholdelse af lån kan skyldes, at Selskabets aktiviteter

ikke indbringer den forventede likviditet, hvilket kan være begrundet i ekstraordinær tomgang, for sene lejebetalinger fra lejere, konkurs hos Selskabets lejere og manglende driftsindtjening fra Selskabets service-, bygnings- og administrationsydelser. Selskabet vil ved investering i fast ejendom som udgangspunkt kun optage realkreditlån, som ikke kan opsiges fra kreditgivers side med mindre lånet misligholdes fra Selskabets side. Selskabet vurderer, at risikoen for, at Selskabet vil misligholde et eller flere realkreditlån, som begrænset.

Selskabet har ikke til hensigt at optage SWAP-lån, da Selskabets Ledelse vurderer, at sådanne lån er forbundet med en for høj risikoprofil. Selskabet har derimod til hensigt ved optagelse fastforrentede lån, udelukkende at optage realkreditlån, der kan indfries til kurs 100. Der kan dog ikke gives sikkerhed for, at Selskabets realkreditlån altid kan indfries til kurs 100.

Realkreditlån forventes optaget på fast forrentede vilkår for at minimere renterisikoen.

Ovenstående kan have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

Skattemæssige risici

Selskabet havde pr. 31. december 2016 et udskudt skatteaktiv på ca. DKK 34,9 mio. (opgjort ved en skattesats på 22 %), der i al væsentlighed vedrører fremførbare skattemæssige underskud.

En del af dette skatteaktiv udgøres af kurstab på tidligere indfrieede renteswaps. Der består en vis usikkerhed i relation til den historiske allokering mellem Tyskland og Danmark i relation til disse renteswaps. Hvis SKAT ved en ligning måtte anfægte, at disse er allokert til Danmark og får medhold heri, vil skatteaktivet kunne blive reduceret med op til DKK 5,5 mio. (opgjort ved en skattesats på 22 %). Ligningsfristen herfor udløber den 1. maj 2018.

En række tidligere ejede datterselskaber samt LMN Finance Limited har i 2016 eftergivet tilgodehavender til Selskabet. Hele gælden er eftergivet samtidig. Det betyder, at der i skattemæssig henseende er tale om en såkaldt "samlet ordning", hvilket betyder, at Selskabets fremførbare underskud er blevet begrænset med et beløb svarende til gælds-eftergivelsen. Denne begrænsning er blevet foretaget ved opgørelsen af det udskudte skatteaktiv på ca. DKK 34,9 mio. Hvis SKAT måtte kunne argumentere for, at gælds-eftergivelsen ikke er sket som led i en "samlet ordning", men derimod som led i en såkaldt "singulær ordning", vil det betyde, at Selskabet vil være skattepligtig af gevinsten på gælden til LMN Finance Limited.

En sådan skattepligtig kursgevinst vil kunne udløse en betalbar skat for Selskabet formentlig i niveauet under DKK 4 mio. inklusiv tilskrevne renter mv. Dette skyldes, den "almindelige" underskudsbegrænsningsregel i selskabsskatteloven. Denne regel betyder, at Selskabet fuldt ud kan fratække et bundfradrag på ca. 8 mio., i årets skattepligtige indkomst. Skattepligtig indkomst ud over bundfradraget kan alene nedsættes med 60% ved modregning i resterende fremførbare underskud. Denne regel betyder således, at et fremførbart underskud ikke fuldt ud kan eliminere positiv skattepligtig indkomst – som overstiger bundgrænsen – i et efterfølgende indkomstår.

Med virkning for indkomstår der påbegyndes den 1. juli 2012 eller senere, er der indført hæftelsesregler i national sambeskatning. Hæftelsen betyder, at Selskabet og andre selskaber i sambeskatningen hæfter solidarisk for indkomstkatten, aconto skat, restskat, tillæg og renter samt kildeskat i indkomståret. De frasolgte datterselskaber hæfter efter frasalget ikke længere for eventuelle skattekrav mod øvrige selskaber i sambeskatningen. Selskabet vil imidlertid fortsat hæfte for eventuelle skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen relateret til perioden for sambeskatning også efter frasalget og denne hæftelse kan således påføre Selskabet tab.

Hvis noteringen af Selskabet opretholdes, og Selskabet ikke klassificeres som et investeringsselskab i henhold til ABL § 19, vil skatteaktivet efter gældende regler kunne bevares. Selskabet kan blive anset for at være et investeringsselskab, hvis der er mindst 8 aktionærer i Selskabet, dog er dette efter ABL § 19, alligevel ikke tilfældet, hvis mere end 15 % af Selskabets regnskabsmæssige aktiver i løbet af regnskabsåret gennemsnitligt er placeret i andet end værdipapirer mv. Til værdipapirer mv. medregnes ikke aktier i et andet selskab, hvori Selskabet ejer mindst 10 % af aktiekapitalen, medmindre dette andet selskab selv er et investeringsselskab. Hvis der foreligger bestemmende indflydelse over et andet selskab gælder en såkaldt transparensregel, når det skal vurderes, hvorvidt mindst 15 % af et selskabs aktiver består af andet end værdipapirer mv. Baseret på Selskabets nye strategi, forventer Ledelsen, at mere end 15 % af Selskabets regnskabsmæssige aktiver i løbet af et givent regnskabsår vil være placeret i andet end værdipapirer mv., hvorfor Selskabet ikke vil få status som et investeringsselskab. Der kan dog ikke gives sikkerhed herfor. Skatteaktivet kan alene udnyttes til modregning i fremtidig positiv skattepligtig indkomst i Selskabet og er endvidere underlagt visse begrænsningsregler herunder den ovenfor omtalte "almindelige" underskudsbegrænsningsregel.

Selskabets udskudte skatteaktiver var optaget til DKK 0 i årsregnskabet for 2016, baseret på Ledelsens vurdering på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet af usikkerheden vedrørende den fremtidige udnyttelse af Selskabets frem-

førbare underskud. Der kan ikke gives sikkerhed for, at der i Selskabet kan skabes tilstrækkelig positiv skattepligtig indkomst, således at skatteaktivet kan udnyttes helt eller delvist.

Udnyttelse af Selskabets skatteaktiv forudsætter, at Selskabet som hidtil beskattes efter de generelle regler for selskabsbeskatning og ikke efter de særlige regler for investeringsselskaber i ABL § 19. Ifølge ABL § 19 skal selskaber, der i gennemsnit over regnskabsåret har mere end 15 % af selskabets regnskabsmæssige aktiver placeret i andet end værdipapirer mv., ikke klassificeres som investeringsselskaber.

Skatteaktivet er opgjort under anvendelse af den gældende skattelovgivning, herunder den aktuelle selskabsskatteprocent. Den skattemæssige situation kan ændres gennem en ændring i skattelovgivningen, hvorved der kan være risiko for, at skatteaktivet helt eller delvist fortabes eller har en lavere værdi for Selskabet.

Hvis Selskabet skattemæssigt kvalificeres som et investeringsselskab omfattet af ABL § 19 anses Selskabet skatteretligt for at have solgt samtlige aktiver og passiver til handelsværdien, og det fremførbare underskud fortabes. Overgangen til beskatning som investeringsselskab i henhold til ABL § 19 sker ved udløbet af det pågældende indkomstår.

For fysiske investorer anses overgangen for Selskabet til investeringsselskab for at være en afståelse af personens aktier. Avancer beskattes som aktieindkomst med 27%/42%. Fremadrettet medregnes gevinst og tab på aktierne efter lagerprincippet. Dette betyder, at investoren beskattes hvert år af en eventuel værdistigning på aktien og får fradrag for et eventuelt værdifald, uanset at personen ikke har solgt aktien. Gevinst og tab indgår i personens skattepligtige indkomst som kapitalindkomst. Skattesatsen for kapitalindkomst afhænger af personens øvrige indkomstforhold, men vil i 2017 udgøre op til 42%. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem aktiernes værdi ved indkomstårets begyndelse og aktiernes værdi ved indkomstårets afslutning. Udbytte beskattes ligeledes som kapitalindkomst.

For selskabsaktionærer anses overgangen for Selskabet til beskatning som investeringsselskab for at være en afståelse af selskabsaktionærens aktier. For selskabsaktionærer der ejer over 10% af kapitalen i Selskabet, er denne afståelse dog skattefri, mens selskabsaktionærer der ejer mindre end 10% af kapitalen i Selskabet i forvejen årligt bliver undergivet løbende lagerbeskatning (der sker således ingen afståelsesbeskatning). For selskabsinvestor opgøres gevinst og tab på Selskabets aktier fremadrettet efter lagerprincippet. Dette betyder, at selskabsaktionæren hvert år beskattes af en eventuel værdistigning på aktien og får fradrag for et eventuelt værditab, uanset at selskabsaktionæren ikke har solgt aktien. Gevinst eller tab indgår i selskabsaktionærens skattepligtige indkomst, og beskattes med 22% (2017). Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem aktiens værdi ved indkomstårets begyndelse og aktiens værdi ved indkomstårets afslutning. Udbytte beskattes ligeledes med 22% (2017).

Ovenstående kan have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets fremtidige resultat efter skat, finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

Forstyrrelser i IT-systemer eller IT-sikkerhedsbrud

Selskabet er afhængig af IT-systemer til at drive sin virksomhed. Der kan opstå skade eller driftsforstyrrelser på Selskabets IT-systemer som følge af strømsvigt, computer- eller telekommunikationsnedbrud, computervira, katastrofer eller brugerfejl.

Som mange andre virksomheder er Selskabet konstant eksponeret mod risikoen for cyberkriminalitet, som f.eks. hacking, og de systemer og procedurer Selskabet har implementeret til at imødegå sådanne ulovlige handlinger, kan vise sig utilstrækkelige.

Selskabet anvender eksterne leverandører og serviceudbydere til noget af dens IT-hardware og -software og er afhængig af disse leverandører og serviceudbydere. Afbrydelser i disse leverandørers og serviceudbyderes forretning, finansielle stabilitet eller drift kan også medføre afbrydelser i Selskabets IT-systemer.

Ovenstående kan have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets omdømme, finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

Selskabets risikostyringspolitikker vil muligvis ikke være tilstrækkelige

Selskabet har indført politikker med det formål at styre generelle og særlige risici forbundet med Selskabets aktiviteter og drift samt den finansielle rapportering, og vil i takt med at Selskabets strategi implementeres indføre yderligere politikker. Selskabet har og vil muligvis ikke identificeret alle de risici, Selskabet står over for, og Selskabets risikostyringspolitik vil muligvis ikke i tilstrækkeligt omfang kunne styre alle identificerede og uidentificerede risici.

Ovenstående kan have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

Selskabets forsikringer vil muligvis ikke være tilstrækkelige til at dække tab

Selvom Selskabet har tegnet forsikring i et omfang, som på baggrund af Selskabets nuværende aktivitetsniveau anses for tilstrækkeligt, kan der være omstændigheder, hvor forsikringen helt eller delvis ikke dækker konsekvensen af en skadebegivenhed, ligesom der ikke kan gives sikkerhed for at eventuelle krav relateret til Selskabets tidligere aktiviteter, vil være forsikringsdækket. Endvidere kan der være længerevarende perioder med usikkerhed om, hvorvidt der modtages betaling, eller om betaling for en skadebegivenhed, der er dækket af Selskabets forsikringspolicer, forsinkes, og en sådan forsinkelse kan forøge sådanne tab og få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets virksomhed, finansielle stilling og resultat.

Selskabet vil i fremtiden muligvis ikke kunne opnå forsikringsdækning på det relevante niveau i forhold til de forventede fremtidige aktiviteter, om overhovedet, og forsikringspræmien for den dækning, der tegnes, kan stige markant.

Ovenstående kan have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

Risici relateret til Selskabets tidligere aktiviteter

Selskabets hidtidige idégrundlag og strategi har været investering i tyske udlejningsejendomme.

Selskabet havde primo år 2016 i alt 20 direkte og indirekte datterselskaber. Alle datterselskaberne på nær VP Berlin I ApS er blevet frasolgt i løbet af år 2016, hvor al intern og ekstern gæld samtidig er blevet eftergivet. Selskabets sidste ejendom blev ligeledes solgt i 2016.

Der er risiko for, at Selskabet kan blive mødt med krav, som vedrører Selskabets tidligere ejendomsaktiviteter. Selskabet kan blive mødt med krav indtil det tidspunkt, hvor det pågældende krav er forældet enten i henhold til lovgivning eller aftale.

I forbindelse med salg af ejendommene eller datterselskaberne kan der være risiko for, at ejendomme efterfølgende viser sig at være behæftet med fejl og mangler, at Selskabet ikke har iagttaget sin loyale oplysningspligt eller at der på andet aftalemæssigt grundlag er afgivet garantier eller indeståelser vedrørende de solgte aktiver, som efterfølgende viser sig at være mangelfulde.

Derudover er der risiko for, at Selskabet kan blive mødt med et erstatningskrav eller krav om betaling af kompensations, hvis der konstateres mangler ved ejendommene, herunder bl.a. ulovlig anvendelse af lejemål, fugt/vand indtrængen eller andre tekniske defekter, svampeangreb eller miljømæssige forhold som forurening m.v. samt i forhold til skatte- og momsmæssige forhold.

Såfremt Selskabet ikke er tilstrækkeligt afdækket overfor de personer og virksomheder, som har overtaget de tidligere aktiviteter eller såfremt der på anden vis opstår erstatningsansvar eller andre krav mod Selskabet kan dette få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets drift, økonomiske stilling, resultat og dermed værdien af Aktierne.

Juridiske eller lovmæssige ændringer

Fremtidige juridiske eller lovgivningsmæssige ændringer, som gør køb og salg af ejendomme og værdipapirer eller drift af ejendomme og investeringsselskaber vanskeligere og/eller mere omkostningstunge, kan få en negativ virkning på nettoafkastet af Selskabets investeringer og dermed påvirke Selskabets resultat, finansielle stilling og aktiekurs negativt. Der er blandt andet risici forbundet med strammere regulering af den finansielle sektor i Danmark, EU og USA m.v. samt risiko for indførelse af en transaktionsskat på finansielle transaktioner.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabets regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards ("IFRS"), som godkendt af EU og fortolkningsbidrag hertil samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Selskabets forventninger er baseret på de nugældende regler i henhold til IFRS. Disse regler og fortolkningen heraf kan ændres i fremtiden, og særligt ændring af reglerne om indregning og måling af investeringsejendomme, skat og gæld vil kunne have væsentlig indflydelse på den regnskabsmæssige behandling af disse poster.

Ændringer i IFRS eller fortolkningsbidrag hertil kan påvirke Selskabets resultat, økonomiske stilling og aktiekurs negativt.

Eventualforpligtelser

Selskabet har de seneste år afviklet Selskabets hidtidige ejendomsaktiviteter. Alle solgte ejendomsaktiviteter har ligget i separate datterselskaber, og således afskærmet fra Selskabet. Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at Selskabet ikke vil være ansvarlig for eventuelle krav, der måtte blive rejst i forhold til Selskabets hidtidige ejendomsaktiviteter, men dette kan dog ikke udelukkes.

Afhængighed af nøglepersoner

Selskabet er en mindre organisation, som på nuværende tidspunkt alene har én medarbejder Selskabets direktør. Skulle der indtræffe begivenheder, som gør, at direktøren ikke kan varetage sit arbejde, kan det betyde, at aktiviteter ikke udføres rettidigt og korrekt, hvilket kan have en negativ konsekvens for indtjeningen, indtil det tidspunkt, hvor en ny direktør kan overtage arbejdsfunktionerne.

Selskabets Aktier kan ophøre med at være optaget til handel

Selskabet er og har siden den 11. januar 2013 været noteret på Nasdaqs observationsliste. Nasdaq kan overføre et selskabs værdipapirer til observationslisten, såfremt Nasdaq skønner, at særlige forhold bevirker, at kursfastsættelsen af det pågældende selskabs værdipapirer bør ske med en særlig agtpågivenhed. Ved overførsel til observationslisten tilkendegives det, at kursfastsættelsen af de pågældende værdipapirer er usikker eller udsat for usædvanlige påvirkninger af forskellig karakter. Overførsel til observationslisten er således et signal rettet mod aktionærer og investorer for at gøre dem opmærksom på, at særlige forhold gør sig gældende ved kursfastsættelsen af de pågældende værdipapirer. Overførsel til observationslisten påvirker ikke muligheden for at handle med de pågældende værdipapirer. Selskabet blev overført til Nasdaqs observationsliste, da Selskabet påbegyndte afviklingen af dets aktiviteter. Selskabet har siden afhændet sin samlede ejendomsportefølje.

Selskabet har tidligere investeret i fast ejendom i Tyskland, men er nu i al væsentlighed uden aktivitet. Selskabet oplyste den 21. august 2017, at Selskabet fremadrettet forventer at være fokuseret omkring ejendomsmarkedet som ejendoms- og servicevirksomhed. Disse planer vil dog først blive gennemført efter Udbuddet. I forbindelse med overgangen til Selskabets nye strategi og Udbuddet vil der ske et såkaldt identitetsskifte i Selskabet i henhold til Nasdaqs Regler for Udstedere af Aktier og Selskabet har på den baggrund ansøgt Nasdaq på ny om at Selskabets aktier forbliver optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, ligesom de Nye Aktier er søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq. Nasdaqs endelige bekræftelse på at Selskabets Aktier kan forblive optaget til handel og officiel notering, og at de Nye Aktier kan optages til handel og officiel notering afhænger af Nasdaqs godkendelse af spredningen af Selskabets Aktier umiddelbart efter offentliggørelse af resultatet af Udbuddet. Efter Nasdaqs Regler for Udstedere af Aktier anses en passende spredning af foreligge, når 25 % af aktierne er fordelt i offentligheden. I denne sammenhæng betyder "offentligheden" en person, som direkte eller indirekte ejer mindre end 10 % af udsteders aktier eller stemmerettigheder. Derudover vil alle beholdninger, som ejes af fysiske eller juridiske personer, der er tæt tilknyttet eller på anden måde må forventes at optræde samordnet med hensyn til udsteder blive lagt sammen ved denne opgørelse. Hvis de afgivne tegningstilsagn om at tegne de Nye Aktier udnyttes fuldt ud, fordi andre eksisterende Aktionærer ikke vælger at udnytte eller sælge deres Tegningsretter, vil Selskabet ikke opfylde Nasdaqs spredningskrav og vil i så fald risikere at Selskabets aktier ikke kan forblive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq eller ikke kan forblive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq med mindre Selskabet indgår en market maker aftale eller træffer anden foranstaltning efter aftale med Nasdaq.

Der kan således ikke gives sikkerhed for, at Aktierne efter Udbuddets gennemførelse kan fortsætte med at være optaget til handel og officiel notering eller at de Nye Aktier overhovedet bliver optaget til handel og officiel notering. Opretholdes noteringen ikke og/eller optaget de Nye Aktier ikke til handel og officiel notering må dette formodes at ville påvirke Aktionærernes muligheder for at sælge deres Aktier, inkl. de Nye Aktier (Aktierne, inkl. de Nye Aktier, bliver illikvide) og dermed Aktiernes, inkl. de Nye Aktiers, værdi negativt.

Risici forbundet med Udbuddet

Markedskursen på Selskabets Aktier og Tegningsretter kan være meget svingende

Markedskursen på Aktierne og Tegningsretterne kan variere kraftigt, og forskellige forhold kan medføre betydelige udsving, og nogle eller mange af disse forhold kan være uden for Selskabets kontrol og ikke nødvendigvis forbundet med Selskabets virksomhed, drift eller fremtidsudsigter. Sådanne faktorer omfatter ændringer i markedsforsholdene for selskaber i den finansielle sektor, udsving i Selskabets kvartalsvise driftsresultater, udsving i kurser og omsætning på aktiemarkedet og obligationsmarkedet, en opfattelse af systemisk risiko i Danmark, ændringer i ejerstrukturen, ændringer i finansanalytikeres økonomiske estimater eller anbefalinger af Selskabet eller dens Aktier, fremtidig udstedelse af aktier eller andre værdipapirer samt meddelelser fra Selskabet eller dens konkurrenter om nye investeringsprodukter eller ydelser, opkøb eller joint ventures.

Endvidere har der på aktiemarkedet generelt været kraftige kursudsving, som ikke nødvendigvis er knyttet til, eller som kan være uforholdsmæssigt store i forhold til, de pågældende selskabers driftsresultater. Sådanne generelle

faktorer kan få væsentlig negativ indvirkning på Aktiernes og Tegningsretterne uanset Selskabets driftsresultater. Markedskursen på Tegningsretterne afhænger af kursen på Aktierne. Et fald i kursen på Aktierne kan få væsentlig negativ indvirkning på Tegningsretternes værdi og markedskurs.

Hvis Selskabet eller Selskabets Større Aktionærer foretager et yderligere udbud af Aktier, tegningsretter, obligationer eller andre værdipapirer, der kan konverteres eller ombyttes til Aktier, eller hvis det i offentligheden antages, at et udbud eller salg kan blive foretaget, kan dette få væsentlig negativ indvirkning på kursen på Aktierne.

Selskabet er et aktieselskab registreret i henhold til dansk lov, hvilket kan gøre det vanskeligt for aktionærer bosiddende uden for Danmark at udnytte eller håndhæve visse rettigheder.

Selskabet er et aktieselskab registreret i henhold til dansk lovgivning, hvilket kan gøre det svært for Selskabets aktionærer bosiddende eller hjemmehørende uden for Danmark at udnytte eller håndhæve visse rettigheder. De rettigheder, der gælder for indehavere af Aktier og Tegningsretter, er underlagt dansk lovgivning og Selskabets vedtægter. Disse rettigheder kan afvige fra de rettigheder, aktionærer i andre jurisdiktioner typisk har. Som følge heraf kan investorerne muligvis ikke få forkyndt en stævning mod Selskabet uden for Danmark eller ved domstole uden for Danmark få fuldbyrdet domme mod Selskabet, der er afsagt på baggrund af gældende lovgivning i jurisdiktioner uden for Danmark. Endvidere kan aktionærer uden for Danmark muligvis ikke udnytte deres stemmeret.

Tegningsretterne kan måske ikke blive erhvervet og/eller udnyttet af visse aktionærer bosiddende uden for Danmark.

Aktionærer hjemmehørende i visse jurisdiktioner uden for Danmark, herunder USA, kan muligvis ikke erhverve og/eller udnytte Tegningsretterne, medmindre Tegningsretterne og/eller de Nye Aktier eller eventuelle rettigheder eller andre værdipapirer, der udbydes, er registreret hos de relevante myndigheder i de pågældende jurisdiktioner, eller en sådan erhvervelse eller udnyttelse foretages i henhold til en undtagelse fra registreringskravene. Selskabet har ingen forpligtelse til og har ikke til hensigt at indlevere en registreringserklæring i nogen anden jurisdiktion uden for Danmark vedrørende Tegningsretterne eller de Nye Aktier og afgiver ikke nogen erklæring vedrørende muligheden for at opnå dispensation fra registreringskravet i henhold til lovgivningen i andre jurisdiktioner uden for Danmark vedrørende sådanne rettigheder i fremtiden.

Udbuddet kan tilbagekaldes, og investorer, der har købt Tegningsretter eller Nye Aktier kan lide et tab, hvis Udbuddet ikke gennemføres.

Selskabet kan tilbagekalde Udbuddet på ethvert tidspunkt før registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Nye Aktier i Erhvervsstyrelsen. Hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil udnyttelse af Tegningsretter, som allerede måtte være sket, automatisk blive annulleret. Tegningsbeløbet for de Nye Aktier vil blive refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger), alle Tegningsretter vil bortfalde, og der vil ikke blive udstedt nogen Nye Aktier. Handler med Tegningsretter foretaget i løbet af Handelsperioden for Tegningsretterne vil imidlertid ikke blive berørt. Dette medfører, at investorer, der erhverver Tegningsretter, vil lide et tab svarende til købesummen for Tegningsretterne og eventuelle transaktionsomkostninger. Tilsvarende, hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil de Nye Aktier ikke blive udstedt. Handler med de Nye Aktier vil dog ikke blive påvirket, og investorer, der har erhvervet Nye Aktier, vil få tegningsbeløbet for de Nye Aktier refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger). Dette medfører, at investorer, der har erhvervet Nye Aktier, vil lide et tab svarende til forskellen mellem købesummen og tegningsbeløbet for de Nye Aktier og eventuelle transaktionsomkostninger, hvis det ikke lykkes dem at få købesummen tilbage fra salget af de Nye Aktier.

Manglende udnyttelse af Tegningsretter før Tegningsperiodens udløb vil medføre bortfald af indehaverens Tegningsretter.

Manglende udnyttelse af Tegningsretter før Tegningsperiodens udløb vil medføre bortfald af indehaverens Tegningsretter, og indehaveren vil ikke være berettiget til kompensation. Eksisterende Aktionærer og andre indehavere af Tegningsretter skal således sikre sig, at alle nødvendige udnyttelsesinstrukser modtages af sådanne Eksisterende Aktionærers eller andre indehaveres depotbank eller anden finansiel formidler inden for tidsfristen.

Hvis Eksisterende Aktionærer ikke udnytter nogen eller alle Tegningsretterne, vil deres ejerandel blive udvandet, og denne udvanding kan være væsentlig.

Udstedelsen af de Nye Aktier vil medføre, at Eksisterende Aktionærer, der ikke har udnyttet deres Tegningsretter, vil få udvandet deres ejerandel og stemmeret, og sådan udvanding kan være væsentlig. Selv hvis Eksisterende Aktionærer beslutter at sælge deres Tegningsretter, vil den betaling, som de modtager, ikke nødvendigvis være tilstrækkelig til at opveje denne udvanding.

Markedet for Tegningsretterne og/eller de Nye Aktier vil måske kun tilbyde begrænset likviditet, og hvis et marked opstår, kan kursen på Tegningsretterne og/eller de Nye Aktier blive udsat for større volatilitet end kursen på de Eksisterende Aktier.

Der kan ikke gives sikkerhed for, hvorvidt der vil opstå et marked for Tegningsretterne og/eller de Nye Aktier, når de handles første gang på Nasdaq, og såfremt et sådant marked opstår, kan Tegningsretterne og/eller de Nye Aktier blive udsat for større volatilitet end de Eksisterende Aktier.

Aktionærer uden for Danmark er udsat for valutarisici.

Tegningsretterne og de Nye Aktier er prissat i danske kroner. Således vil værdien af Tegningsretterne og de Nye Aktier sandsynligvis svinge med eventuelle udsving i valutakursen mellem den lokale valuta i det land, hvor en investor uden for Danmark er baseret, og den danske krone. Hvis værdien af danske kroner falder i forhold til den lokale valuta i det land, hvor en investor uden for Danmark er baseret, vil værdien af Tegningsretterne og de Nye Aktier falde.

Generel information

Vigtige oplysninger om dette Prospekt

Dette Prospekt er udarbejdet i henhold til danske love og regler, herunder lovbekendtgørelse nr. 251 af 23. marts 2017 om værdipapirhandel (værdipapirhandelsloven), Kommissionens Forordning (EF) Nr. 809/2004 af 29. april 2004 med tillæg og Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 1257 af 6. november 2015 vedrørende prospekter for værdipapirer, der optages til handel på et reguleret marked og ved offentlige udbud af værdipapirer over 5.000.000 euro. Prospektet er underlagt dansk ret.

Dette Prospekt er udarbejdet med henblik på Udbuddet og er udarbejdet i overensstemmelse med de reducerede oplysningskrav, der gælder i relation til prospekter for udbud af aktier med fortegningsret.

Prospektet er kun udarbejdet i en dansk version i forbindelse med Udbuddet samt optagelse til handel og officiel notering.

Det er ikke tilladt nogen at give oplysninger eller komme med udtalelser i forbindelse med dette Udbud bortset fra, hvad der er indeholdt i dette Prospekt. Afgivelse af sådanne oplysninger kan i givet fald ikke betragtes som fremsat eller tiltrådt af Selskabet. Selskabet påtager sig ikke noget ansvar for sådanne oplysninger eller udtalelser. Oplysningerne i dette Prospekt stammer fra Selskabet og andre kilder, der er identificeret i dette Prospekt.

Oplysningerne i Prospektet relaterer sig til Prospektdatoen, medmindre andet er udtrykkeligt angivet. Udl levering af Prospektet kan under ingen omstændigheder tages som udtryk for, at der ikke er sket ændringer i Selskabets forhold efter denne dato, eller at Prospektets oplysninger er korrekte på noget tidspunkt efter dets datering.

Enhver væsentlig ændring i forhold til Prospektets indhold, som indtræder eller konstateres mellem tidspunktet for godkendelsen af Prospektet og den endelige afslutning af Udbuddet, dvs. indtil der er sket registrering i Erhvervsstyrelsen og optagelse til handel af de Nye Aktier, vil blive offentliggjort som tillæg til Prospektet i henhold til de gældende love og regler i Danmark. Investorer, der har indvilget i at købe Nye Aktier inden offentliggørelse af tillægget, har ret til at trække deres accept tilbage i to børsdage efter tillæggets offentliggørelse.

Selskabet er ansvarlig for Prospektet i henhold til gældende dansk lovgivning, og ingen anden person afgiver nogen udtrykkelige eller underforståede erklæringer eller garantier med hensyn til korrektheden eller fuldstændigheden af dette Prospekt eller de oplysninger eller erklæringer, der er indeholdt heri.

Prospektet må ikke videresendes, gengives eller på anden måde videreføres af andre end Selskabet. Investorer må ikke reproducere eller distribuere dette Prospekt, helt eller delvist, og investorer må ikke videregive noget af indholdet i dette Prospekt eller anvende nogen oplysninger i dette Prospekt til andre formål end overvejelse om køb eller tegning af de Nye Aktier, der er beskrevet i dette Prospekt. Investorer tiltræder ovenstående ved at acceptere modtagelse af dette Prospekt.

Tvangsfuldbyrdelse af domme

Selskabet er et aktieselskab indregistreret i Danmark. Medlemmerne af Bestyrelsen og direktionen for Selskabet ("Direktionen") er bosiddende i Danmark, og alle eller en væsentlig del af Selskabets og sådanne personers aktiver befinder sig i Danmark. Som følge heraf kan investorerne muligvis ikke få forkyndt en stævning uden for Danmark mod Selskabet eller disse personer eller ved domstole uden for Danmark få fuldbyrdet domme, der er afsagt af domstole uden for Danmark på baggrund af gældende lovgivning i jurisdiktioner uden for Danmark.

Fremadrettede udsagn

Visse udsagn i dette Prospekt kan indeholde fremadrettede udsagn. Disse udsagn vedrører Ledelsens forventninger, overbevisninger, intentioner eller strategier vedrørende fremtiden pr. Prospektdatoen. Udsagnene kan identificeres ved brugen af ord som "forventer", "vurderer", "skønner", "venter", "agter", "kan", "planlægger", "forudser", "vil", "bør", "søger" og tilsvarende udtryk. De fremadrettede udsagn afspejler Ledelsens nuværende synspunkter og antagelser med hensyn til fremtidige begivenheder og er dermed behæftet med betydelige risici og usikkerheder. De faktiske og fremtidige resultater og udviklingen kan afvige væsentligt fra, hvad der er angivet i disse udsagn. Bortset fra eventuelle prospekttillæg, som Selskabet efter dansk ret er forpligtet til at offentliggøre, agter Selskabet ikke og påtager sig ikke nogen forpligtelse til at opdatere de fremadrettede udsagn i dette Prospekt efter Prospektdatoen.

Præsentation af tal

Der er generelt foretaget afrundinger af tal og procentangivelser i Prospektet. Som følge heraf kan der forekomme afvigelser mellem de i Prospektet anførte tal og tallene i Selskabets årsrapporter og delårsrapporter.

Del I. Beskrivelse af Selskabet

1. Ansvarlige

Der henvises til ansvarserklæringen under afsnittet "*Ansvarlige*".

2. Revisor

Selskabets uafhængige revisor er:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup, Danmark.

Selskabets årsregnskab for 2016 er revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab og underskrevet af de statsautoriserede revisorer Mikkel Sthyr og René Otto Poulsen.

De underskrivende statsautoriserede revisorer er medlem af FSR - danske revisorer.

3. Risikofaktorer

For en beskrivelse af risikofaktorer henvises der til afsnittet "*Risikofaktorer*".

4. Oplysninger om Selskabet

4.1 Navn

Victoria Properties A/S
CVR-nr. 55660018
Per Henrik Lings Allé 4, 5.
2100 København Ø
Danmark
Hjemmeside: www.victoriaproperties.dk

Selskabet har ikke registreret nogen binavne.

4.2 Investeringer

Selskabet har ikke væsentlige igangværende investeringer og Selskabet har ikke foretaget væsentlige investeringer siden afslutning af regnskabsåret 2016. Ledelsen har ikke pr. Prospektdatoen forpligtet Selskabet til at foretage væsentlige investeringer i fremtiden.

5. Forretningsoversigt

Forretningsoversigten indeholder en række observationer, skøn og estimater, i særdeleshed i forhold til markedsstørrelser, markedsandele samt markedstendenser, som er baseret på Ledelsens vurderinger samt offentligt tilgængelige informationer. Ledelsens vurderinger er generelt baseret på Victoria Properties A/S' kendskab til markedet samt diverse eksterne analyser og brancherapporter. Der er kun i begrænset omfang anvendt eksterne kilder vedrørende forretningsoversigten. Der kan imidlertid ikke gives sikkerhed for, at andre kilder ikke har en anden opfattelse af markedet m.v., end den hvorpå Ledelsen baserer sig. Oplysningerne i relation til markedsforhold er baseret på Ledelsens vurdering. De fremadrettede skøn er behæftet med stor usikkerhed.

5.1 Virksomhedsbeskrivelse

5.1.1 Tidligere virksomhed

Selskabets hidtidige idégrundlag og strategi har været investering i tyske udlejningsejendomme. Udlejningsejendommene blev løbende indkøbt og placeret i separate datterselskaber. Selskabet blev hårdt ramt af finanskrisen og har brugt de seneste år på at afvikle sine aktiviteter.

I forbindelse med afviklingen af Bankpakke V i efteråret 2012, overdrog Selskabets daværende bankforbindelse FIH Erhvervsbank A/S den 2. juli 2012 sine aktiviteter til FS Property Finance A/S, herunder Selskabets låneengagement hos FIH Erhvervsbank A/S. Selskabet indgik efterfølgende i oktober 2013 en afviklingsaftale om engagementet med FS Property Finance A/S. FS Property Finance A/S overdrog den 4. februar 2016 låneforholdet – på uændrede vilkår – til LMN Finance Limited.

Afviklingsaftalen bestemmer, at FS Property Finance A/S (nu LMN Finance Limited) forpligter sig til, i tilfælde af negativ egenkapital i Selskabet efter salg af samtlige ejendomme, at eftergive gæld i et sådant omfang, at Selskabet eventuelt kunne likvideres solvent, og at alle kreditorer ville blive betalt.

Selskabet fortsatte i år 2016 sin afvikling af Selskabets ejendomsaktiviteter. Selskabet havde primo år 2016 i alt 20 direkte eller indirekte datterselskaber (Selskabet og de tidligere datterselskaber benævnes samlet "Koncernen"). Datterselskaberne formål var at eje og drifte tyske udlejningsejendomme.

Med undtagelse af VP Berlin I ApS, som ejes 100 % af Selskabet, og VP Frankfurt II-A ApS, hvor Selskabet fortsat ejer 6 % af selskabskapitalen og stemmerettighederne, er de resterende selskaber i Koncernen alle blevet solgt i løbet af år 2016, hvor al Koncernens eksterne gæld samtidig blev eftergivet af LMN Finance Limited. Som en del af den eksterne gældsreturnering har VP Frankfurt II-A ApS udstedt et gældsbrev på EUR 18.327.731 til LMN Finance Limited, som Selskabets tidligere direkte og indirekte datterselskaber hæfter som selvskyldnerkautionister.

Derudover er alt intern gæld i Koncernen blevet eftergivet, koncernselskaberne i mellem.

5.1.2 Selskabets fremtidige virksomhed

Selskabet har besluttet at ændre sin strategi og vil implementere den nye strategi efter gennemførelse af Udbuddet. Den nye strategi indebærer, at Selskabet vil have sit primære fokus i erhvervs- og boligejendomme i Danmark med henblik på at skabe værdi gennem driften af de opkøbte ejendomme ved ejendomsadministration og –service.

Strategien er baseret på følgende hovedpunkter:

- Køb og udlejning af erhvervs- og boligejendomme
- Levering af service- og bygningsydelser til egen drift - egen ejendomsadministration
- Salg af service- og bygningsydelser til eksterne ejendomsbesiddere – ekstern ejendomsadministration
- Kontrolleret og afstemt finansiel risiko

Det er Selskabets langsigtede generelle målsætning at generere et risikojusteret afkast på over 10 % p.a. før skat i forhold til den investerede kapital. Afkastet vil variere fra måned til måned, men det er Ledelsens målsætning at skabe et kontinuerligt positivt afkast med lav volatilitet. Der kan ikke gives sikkerhed for, at Selskabet er i stand til at generere det ønskede afkast.

Selskabet forventer ikke at udbetale udbytte de kommende tre år. Herefter vil udbetaling af udbytte afhænge af en række faktorer herunder fremtidige indtægter, Selskabets økonomiske situation, markedsudviklingen, eventuelle restriktioner på udbetaling af udbytte i henhold til dansk ret samt andre forhold som måtte være relevante.

Selskabet nye strategi er vedtaget af Selskabet nuværende Ledelse. Ingen af Selskabets nuværende Ledelsesmedlemmer har været involveret i Selskabets drift under den tidligere strategi og baggrunden for strategiskiftet er dels, at Ledelsen mener det danske marked for køb og administration af erhvervs- og boligejendomme er gunstigt, dels at det er her Ledelsen har sine kompetencer og erfaringer.

5.1.2.1 Køb og udlejning af erhvervs- og boligejendomme

Ved erhvervelse af ejendomme vil der fra Ledelsens side være et krav til, at den egenkapital der investeres i ejendommen har udsigt til at blive forrentet med minimum 10 % p.a. Til grund for Ledelsens vurdering af om en ejendom skal indkøbes vil startafkastet på ejendommen samt potentialet ved løbende drift og vedligeholdelse af ejendommen blive vurderet. Ved sammenlægning af disse to komponenter vil det samlede driftsafkast for ejendommen fremkomme.

Selskabet forventer at geare sine investeringer i ejendomme med 2-3 gange af egenkapitalen. Typisk vil der kunne opnås realkreditbelåning på 60-80 % af en investeringsejendoms værdi og ejendomme forventes typisk finansieret med op til 40 % egenkapital og 60 % fremmedkapital. Dette giver en gearingsfaktor på 2,5.

Med henblik på at kunne opnå et afkast på egenkapital på 10 % p.a., vil Ledelsen ved sin investeringsbeslutning lægge afgørende vægt på, at ejendommen kan opnå et driftsafkast på godt 7 % p.a. Dette er illustreret i eksemplet nedenfor.

Eksempel på forrentning af egenkapital ved ejendomsinvestering:

Driftsafkast	Finansieringsrente*	Driftsafkast-finansieringsrente	Gearing	Afkast Egenkapital**
5 %	3,1 %	1,9 %	2,5	4,8 %
6 %	3,1 %	2,9 %	2,5	7,3 %
7 %	3,1 %	3,9 %	2,5	9,8 %
8 %	3,1 %	4,9 %	2,5	12,3 %

* Der antages en 30-årigt realkreditlån til 2,5 % rente p.a. med 0,6 % i bidrag, hvilket giver en finansieringsrente på 3,1 % p.a.

** Afkast beregnet som spread x gearing = afkast egenkapital

Selskabet har til hensigt at fokusere på køb af følgende typer af ejendomme:

<i>Ejendomstype:</i>	<i>Beliggenhed:</i>
Investeringsejendomme – bolig	Storkøbenhavn
Investeringsejendomme – erhverv	Storkøbenhavn
Investeringsejendomme – blandet bolig og erhverv	Storkøbenhavn

Indkøbte ejendomme skal som hovedregel have en sammensætning af lejere og en driftsstruktur, der muliggør stor-driftsfordele samt salg af service- og administrationsydelser fra Selskabet til lejerne.

Det er Ledelsens forventning, at Selskabet vil kunne identificere investeringsejendomme i de nævnte kategorier, der har potentiale for at overstige 7-8 % p.a. i driftsafkast.

Ledelsen forventer at identificere ejendomme på følgende måder:

- 1) Online search: Aktiv søgning af ejendomme på nettet via ejendomsmægleres hjemmeside samt ejendomsportaler eksempelvis ejendomstorvet.dk og tvangsauktioner.dk.
- 2) Netværk blandt ejendomsmæglere: Tilsendelse af opstillinger på ejendomme som ikke annonceres online, men som sendes ud til ejendomsmæglerens netværk.
- 3) Netværk blandt ejendomsbesiddere: Kontinuerlig dialog med ejendomsbesiddere og virksomheder som måtte have ejendomme, som kan have interesse for Selskabet.

Særligt 2) og 3) kræver en aktiv indsats af Selskabets ansatte. Det er dog Ledelsens forventning, at netop en aktiv indsats her kan give Selskabet mulighed for at erhverve attraktive ejendomme.

Selskabet forventer at erhverve sin første ejendom inden udgangen af første kvartal 2018.

5.1.2.2 Ejendomsadministration

Selskabet vil tilbyde en bred vifte service- og administrationsydelser vedrørende både Selskabets egne erhvervs- og boligejendomme samt erhvervs- og boligejendomme ejet af eksterne investorer. Serviceydelserne omfatter dels bygningshåndværk til eget brug, herunder vedligeholdelse af ejendommenes fællesarealer inde og ude samt salg af ser-

viceydelser til ejendommenes lejere, herunder indretning af lejemål, maling af lejemål ved udflytning med mere, og dels ejendomsservice, herunder til eget brug pasning af udenoms arealer samt af salg af serviceydelser til ejendommenes lejere såsom renholdelse m.m.

Levering af service- og bygningsydelser til egen drift – egen ejendomsadministration

For så vidt angår de erhvervs- og boligejendomme, som Selskabet selv vil indkøbe, er det forventningen, at Selskabets levering af disse service- og administrationsydelser blandt andet vil være medvirkende til, (i) at skabe en løbende naturlig kommunikation med ejendommens lejere og derigennem løbende styrke relationerne til lejerne samt forbedre Selskabets mulighed for at afstemme lejernes forventninger og opfylde deres krav, hvilket gerne skulle resultere i en øget indtægtsstabilitet, (ii) at øge ejendommenes indtjening uden yderligere kapitalbinding, (iii) at øge bygningsdelenes levetid med lavest mulige omkostninger, og (iv) at sikre, at ejendommen konstant overvåges af Selskabet.

Den teknologiske udvikling har medført, at der kan opnås betydelig stordriftsfordele i forbindelse af med administration af ejendomme, herunder lejeopkrævninger, lejereguleringer, vand- og varmeregnskaber med mere. Selskabet har til hensigt at udnytte denne udvikling til at understøtte lønsomheden i driften ved selv at forestå ejendomsadministrationen, ligesom Selskabets administrationsydelser også vil sælges til eksterne ejendomsbesiddere.

Det er Selskabets strategi at indgå aftaler med lejerne i Selskabets ejendomme om levering af service- og bygningsydelser.

En sådan aftale vil typisk indeholde to elementer: (i) En fast mængde månedligt servicearbejde til lederen, samt (ii) en variabel del relateret til bygningsydelser til lederen. Et eksempel på en sådan aftale kan være levering af løbende renholdesservice til en lejer, samt aftale om bygningsydelser i forbindelse med ind- og udflytning.

Eksempel på fortjeneste ved levering af service- og bygningsydelser – eksemplet er udelukkende til illustration og skal ikke tages som udtryk for de reelle priser, omkostninger og fortjeneste Selskabet vil opleve:

Stilling	Selskabets omkostning pr. time beregnet ud fra medarbejderens månedsløn, samt overhead måned (DKK)	Faktureringspris ekskl. moms (DKK)	Fortjeneste pr. time (DKK)	Antal solgte timer pr. måned pr. medarbejder (DKK)	Dækningsbidrag pr. medarbejder pr. måned (DKK)
Vicevært	135	385	250	80	20.000
Faglært	175	425	250	80	20.000

Selskabet har tænkt sig at tilbyde service- og bygningsydelser til følgende typer af lejere:

Ejendomstype	Tilbudt ydelser
Erhvervslejere	Både service- og bygningsydelser
Boliglejere	Alene bygningsydelser

Ledelsen forventer, at det vil være muligt at indgå serviceaftaler med en større andel af Selskabets erhvervslejere, og at dette vil have en høj værdi for Selskabet, da en serviceaftale vil knytte Selskabets lejere yderligere til de respektive lejemål og dermed også medvirke til at sikre en kontinuerlig indtægt fra udlejning.

Boliglejere vil ikke være fokus for Selskabet i forbindelse med salg af serviceydelser, da boliglejere ikke forventes at ville betale for renholdesservice i deres boliglejemål. Derimod vil Selskabet have fokus på, at tilbyde bygningsydelser til boliglejere i Selskabets ejendomme i forbindelse med boliglejerens ind- og udflytning af lejemål.

Ledelsen har identificeret følgende måder, hvorpå Ledelsen forventer at tiltrække og fastholde kunder:

- 1) Målrettet markedsføring over for eksisterende lejere: Selskabet vil udnytte den eksisterende kontakt til Selskabets fremtidige lejere til markedsføring af sine service- og bygningsydelser.
- 2) Målrettet markedsføring over for nye lejere: Selskabet vil i forbindelse med indgåelse af nye lejekontrakter udnytte kontakten til markedsføring af sine service- og bygningsydelser.
- 3) anbefalinger: Selskabet har til hensigt at opbygge et renommé som en effektiv og pålidelig leverandør af ejendomsadministrationsydelser, hvilket forventes at medføre anbefalinger til andre lejere i Selskabets ejendomme.

Salg af service- og bygningsydelser til eksterne ejendomsbesiddere – ekstern ejendomsadministration

Selskabet har til hensigt at tilbyde ejendomsadministrationsydelser til tredjemand og herved skabe en merindtægt til Selskabet. Det er Ledelsens forventning, at ejendomsadministrationsydelser har et stort skaleringspotentiale. En markedsundersøgelse offentliggjort i EjendomsWatch den 30. august 2017 over 20 ejendomsadministrationselskaber, der befinder sig lige under markedslederne Deas og Newsec Datea, viser at disse opnåede en driftsmarginal på 11,8 % p.a. i deres forretninger.

Selskabet har til hensigt at adressere det professionelle ejendomssegment samt andels- og ejerforeninger. I dette segment er der følgende ejendomstyper og ejerforhold, som Selskabet vil adressere:

Ejendomstype	Ejerform
Investeringssejendomme - bolig	Ejet af ejendomsinvestorer
Investeringssejendomme - erhverv	Ejet af ejendomsinvestorer
Investeringssejendomme – blandet bolig og erhverv	Ejet af ejendomsinvestorer
Andelsboligforeninger	Ejet af andelshavere
Ejerforeninger	Ejet af ejerne i ejerforeningen

Ledelsen forventer, at administrationsaftaler indenfor ovennævnte ejendomstyper vil kunne medføre kontinuerlig forretning og ikke kun kortvarige administrationsopgaver for Selskabet og dermed have en høj værdi for Selskabet.

De ejendomstyper som ikke er i fokus for Selskabet er primært ejendomme ejet af almennyttige boligselskaber samt ejendomme ejet af brugeren af ejendommen, såkaldte "brugerejendomme".

Selskabet har til hensigt at tilbyde sine ejendomsadministrationsydelser i hele Danmark og Ledelsen forventer at kunne tiltrække og fastholde kunder på følgende måder:

- 1) Online markedsføring: Selskabet har til hensigt at udnytte Ledelsens kompetencer ved markedsføring af sine produkter online. Herunder forventes det, at Selskabet vil lancere websites til konvertering af nye kunder til Selskabets ejendomsadministrationsvirksomhed.
- 2) Udnyttelse af netværk. Selskabets Ledelse har et bredt netværk i ejendomsbranchen og det er forventningen, at dette netværk vil kunne skabe basis for langsigtede relationer til nye kunder for Selskabet.
- 3) Anbefalinger: Selskabet har til hensigt at opbygge et renommé som en effektiv og pålidelig leverandør af ejendomsadministrationsydelser, hvilket forventes at medføre anbefalinger til andre aktører.

5.1.2.3 Organisation og medarbejdere

Det er Selskabets forventning, at mere end 80 % af Selskabets medarbejdes tid vil gå til aktiviteter relateret til ejendomsdrift, mens de resterende 20 % af medarbejdernes tid vil gå til administration af Selskabet samt identifikation af egne ejendomsinvesteringer.

Selskabets fremadrettede aktiviteter og organisation har fokus på drift af ejendomme, herunder bl.a. administration, sikring af udlejning og vedligeholdelse. Det er Ledelsens forventning, at der i indeværende kalenderår vil blive ansat op til 2 fuldtidsansatte, som har erfaring med ejendomsadministrations- og serviceydelser og som skal danne rammerne om opbygning af Selskabets services relateret til ejendomsdrift. Således forventes organisationen i indeværende år at blive udvidet fra 1 til 3 fuldtidsansatte.

På sigt er det forhåbningen, at Selskabet - bl.a. ved salg af ejendomsadministrations- og serviceydelser vedrørende ejendomme ejet af eksterne investorer - vil kunne skalere sin forretning og øge sin indtjening. I så fald vil Selskabet udbygge sin organisation, herunder antallet af fuldtidsansatte som har erfaring med ejendomsadministrations- og serviceydelser.

5.1.2.4 Regulatorisk og skattemæssig status

Baseret på Selskabets nye strategi er det Ledelsens vurdering, at Selskabet vil kvalificere som en erhvervsvirksomhed i henhold til § 3 i bekendtgørelse nr. 782 af 26. juni 2013 om alternative investeringsfonde og dermed ikke vil udgøre en alternativ investeringsfond i henhold til lov nr. 1074 af 6. juli 2016 om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. med senere ændringer.

Selskabets aktivitet ønskes eksekveret af Ledelsen således, at det så vidt muligt sikres, at Selskabet ikke får skattemæssig status som investeringselskab i henhold til ABL § 19. En sådan status som investeringselskab vil blandt andet medføre en begrænsning i Selskabets mulighed for at foretage visse gearede investeringer, som dog ikke forhindrer Selskabet i at kunne opnå en gearing på 2-3 gange af egenkapitalen.

Uanset dette kan Selskabet dog blive anset for et investeringsselskab, hvis der er mindst 8 aktionærer i Selskabet, men efter ABL § 19, vil dette dog alligevel ikke være tilfældet, hvis mere end 15 % af Selskabets regnskabsmæssige aktiver i løbet af regnskabsåret gennemsnitligt er placeret i andet end værdipapirer mv. Til værdipapirer mv. medregnes ikke aktier i et andet selskab, hvori Selskabet ejer mindst 10 % af aktiekapitalen, medmindre dette andet selskab selv er et investeringsselskab. Hvis der foreligger bestemmende indflydelse over et andet selskab gælder en såkaldt transparensregel, når det skal vurderes, hvorvidt mindst 15 % af et selskabs aktiver består af andet end værdipapirer mv. Baseret på Selskabets nye strategi gengivet ovenfor forventer Ledelsen, at mere end 15 % af Selskabets regnskabsmæssige aktiver i løbet af et givent regnskabsår vil være placeret i andet end værdipapirer mv., hvorfor Selskabet ikke vil få status som et investeringsselskab.

5.2 Væsentlige markeder

5.2.1 Markedet for ejendomme

Selskabet vil indkøbe ejendomme i Danmark og primært ejendomme placeret i Storkøbenhavn og Nordsjælland. Markedet for sådanne ejendommen er særdeles stort set i forhold til Selskabets investeringsramme. Selskabet agter ikke at investere i ejendomme i udlandet.

Selskabet har til hensigt typisk at investere i ejendomme, som driftsmæssigt kan optimeres. I forbindelse med beslutning om investering i ejendomme, der indkøbes med henblik på drift og et langsigtet ejerskab, har Selskabet til hensigt at fokusere på ejendommens afkast og likviditet. Det vil være afgørende, at de ejendomme der indkøbes til drift, genererer cash-flow fra driften, som kan servicere den gæld, der måtte være i ejendommen.

Selskabet vil have fokus på at sikre en passende lav lejeledighed, såkaldt tomgang, i ejendomsporteføljen. Selskabet agter dog ved værdiansættelsen af ejendomme at indlægge en tomgangsperiode. Længden af tomgangsperioden vil afhænge af, hvilket form for lejemål, som der er tale om.

5.2.2 Markedet for service- og bygningsydelser

Selskabet vurderer markedet for salg af service- og bygningsydelser som værende særdeles attraktivt. Ejendomsmarkedet er generelt i positiv udvikling, hvilket medfører øget efterspørgsel efter service- og bygningsydelser, i et positivt marked stiger efterspørgslen efter services relateret til vedligeholdelse og forbedring af ejendomme, da dette vil materialisere sig i højere huslejer og ejendomsværdi for ejendomsbesiddere.

Selskabet vil koncentrere sig om markedet for service- og bygningsydelser henvendt mod det professionelle segment. Således er markedet for eksempelvis reparation, vedligeholdelse og bygningsforbedringer for private ikke i fokus. Ledelsen vurderer, at Selskabet vil kunne opbygge en større forretning ved fokus på professionelle besiddere med udlejningsejendomme, da opgaverne i dette segment typisk er større samt at et kundeforhold vil medføre opgaver kontinuerligt – modsat det private marked for service- og bygningsydelser.

5.2.3 Markedet for administrationsydelser

Der findes i dag en række mindre ejendomsbesiddere, hvor der er dårlig økonomi i at varetage administration af ejendommene selv. Disse ejendomsbesiddere kan være investoren, der har en mindre investeringsejendom med op til 5 lejere til den mere professionelle investor med ejendomme, spredt over et større geografisk areal med mere end 50 lejemål. Fælles for de to typer af ejendomsbesiddere er, at det sjældent kan betale sig at have administrationen in-house, da der ikke er en kritisk masse. Dette medfører, at administrationsomkostningen pr. lejemål bliver for høj. Ifølge en undersøgelse fra Ejendomsforeningen Danmark, (Behov for ejendomsadministratorer stiger markant, 26. oktober 2016), er der i dag beskæftiget 4.250 personer med ejendomsadministration samt i alt 32.931 beskæftigede i ejendomsadministratorbranchen. I undersøgelsen siger Henrik Dahl Jeppesen, der er formand for Ejendomsforeningen Danmarks administratorsektion og adm. direktør i ejendomsforvaltningsselskabet DEAS: *"Vi er en branche, der står og mangler flere tusinde medarbejdere de kommende år".*

5.3 Væsentlige begivenheder siden den 31. december 2016

Den 31. marts 2017 offentliggjorde Selskabet sit regnskab for 2016. Regnskabet afspejler, at Selskabet reelt pt. er et tomt selskab med en egenkapital på omkring - 0,1 mio. EUR pr. den 31. december 2016.

Den 31. august 2017 offentliggjorde Selskabet sin halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2017. Som årsrapporten for 2016, afspejler halvårsrapporten, at Selskabet reelt pt. er et tomt selskab med en egenkapital på DKK - 1.365.000 pr. den 30. juni 2017.

Der er ikke indtrådt væsentlige begivenheder i Selskabet siden 31. december 2016, udover at Selskabet (i) har gennemført en kapitalnedsættelse gennem reduktion af stykstørrelsen af Selskabets aktier fra nominelt DKK 10 til nominelt DKK 1, (ii) har offentliggjort sine strategiplaner for fremtiden og (iii) har truffet beslutning om Udbuddet og i den forbindelse opnået Forhåndstilsagn.

5.4 Afhængighed af patenter, licenser, industri, handels- eller finanskontrakter eller nye fremstillingsprocesser

Selskabet har ikke forskning- og udviklingsaktiviteter, der giver anledning til registrerbare immaterielle rettigheder.

5.5 Grundlaget for udtalelser om Selskabets konkurrencemæssige stilling

Der fremgår ikke udtalelser om Selskabets konkurrencemæssige stilling.

6. Organisationsstruktur

Selskabet har et 100 % ejet dansk datterselskab VP Berlin I ApS. Derudover ejer Selskabet 6 % af VP Frankfurt II-A ApS.

7. Trendoplysninger

Ejendomsmarkedet

Efterspørgslen efter velbeliggende investeringsejendomme i Danmark er stigende, og markedet er på vej mod en normalisering efter nogle turbulente år. Det betyder, at også ejendomme med mere sekundære beliggenheder efterhånden møder interesse blandt investorerne. Afkastkravet til ejendomme er ikke faldet i samme takt som renten, og der forventes yderligere prisstigninger på ejendomme med et sikkert og stabilt cash-flow.

Der er en tendens til øget konkurrence blandt finansieringskilderne, hvilket kan betyde, at bidragssatser og øvrige finansieringsomkostninger stabiliserer sig og eventuelt på sigt normaliseres til niveau før finanskrisen. Der er dog fortsat fokus på lejernes bonitet, lejekontrakternes løbetid og ejendommens beliggenhed, ligesom der foretages grundige kreditanalyser. I forlængelse af den finansielle krise er der introduceret en række lovgivningsinitiativer både nationalt og i EU, især med sigte på at hjælpe nødlidende banker samt forhindre fremtidige finanskriser.

Specifikt er der i Danmark introduceret seks bankpakker siden 2008, der bl.a. har haft til hensigt at sikre indskydere og den finansielle stabilitet ved bankkrak. Dette har bl.a. medført en stram opfølgning på bankernes ejendomsseksponering og store krav til andelen af egenkapital hos låntagerne.

Der har i de seneste år været stigende priser på alle typer af fast ejendom i og omkring hovedstaden. Dette skyldes bl.a. en normalisering af dansk økonomi samt et lavt renteniveau. Endvidere har danske investeringsejendomme oplevet stigende interesse fra større udenlandske investorer, hvilket ligeledes har medført stigende priser og lavere afkastkrav. Selskabets Ledelse vurderer, at markedet for køb af fast ejendom vil fortsætte med at være attraktivt de kommende år, hvorfor Selskabets Ledelse ligeledes forventer, at den markante interesse for ejendomsinvesteringer kan gøre det vanskeligt at finde attraktive investeringsemner.

Markedet for service- og bygningsydelser,

Det er vanskeligt at opgøre markedet for service- og bygningsydelser, da markedet er sammensat af mange forskellige komponenter. Ligeledes er mængden af offentlig statistik på området særdeles begrænset, og der er ifølge Ledelsens vurdering ingen valid statistik, der beskriver netop markedet for service- og bygningsydelser. Dog findes der relevante indikatorer for tendenserne på markedet.

En indikator på hvordan markedet udvikler sig er at se på forskellige indikatorer som relaterer sig til service- og bygningsydelser. En indikator er antallet af beskæftigede med reparationer i bygge- og anlægssektoren. Ifølge en undersøgelse fra Dansk Byggeri (konjunkturanalyse marts 2017), er antallet af beskæftigede med reparationer steget fra 53.900 personer i 2010 til 60.500 i 2017 svarende til en stigning på 12% over perioden. Dansk Byggeri forudsiger i undersøgelsen, at antal af personer der beskæftiger sig med reparationer vil stige yderligere i år 2018 til 61.000 personer.

Antal personer som beskæftiger sig med reparationer ved bygge-og anlægsvirksomheder:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Reparation	53,900	55,200	54,300	55,000	58,600	59,200	59,900	60,500	61,000

Kilde: Dansk Byggeri, konjunkturanalyse marts 2017

Markedet for administrationsydelser

Samtidigt med at afkastkravene til ejendomme er faldet de senere år, er kravene for ejendomsbesiddernes side til en professionel og omkostningseffektiv administration af ejendomme steget. Kravene til nye aktører på markedet er en stærk digital forankring, som giver værktøjer til kunderne om løbende monitorering og performancemåling af deres ejendomsporteføljes performance. Markedet er domineret af større spillere som Jeudan og DEAS.

En undersøgelse fra Ejendomsforeningen Danmark, (Behov for ejendomsadministratorer stiger markant, 26. oktober 2016), viser, at behovet for ejendomsadministratorer forventes at stige markant de kommende 10 år. Således forventes der en vækst i antallet af ejendomsadministratorer på 4.250 over de næste 10 år fra 8.646, som i dag er beskæftiget med ejendomsadministration.

For at følge med udviklingen i ejendomsadministratorbranchen, vil der i årene frem mod 2026 være behov for 2.088 flere ejendomsadministratorer. Desuden skønnes det, at cirka 25 procent af de nuværende ejendomsadministratorer vil være gået på pension i perioden frem til 2026, hvilket betyder, at der vil blive behov for yderligere 2.161 ejendoms-

administratorer. I løbet af de næste ti år er der derfor brug for at ansætte, hvad der svarer til 50 procent af de ejendomsadministratorer, der er beskæftiget i ejendomsbranchen i 2016.

8. Resultatforventning

8.1 Ledelsens erklæring

Ledelsens resultatforventninger til 2017 er præsenteret nedenfor i afsnit 8.4 "*Resultatforventninger for 2017*". Resultatforventningerne er udarbejdet på grundlag af den metodik og de væsentlige forudsætninger, som er beskrevet nedenfor, og på baggrund af Selskabets regnskabspraksis som beskrevet i Selskabets årsregnskab for 2016, der er aflagt i overensstemmelse med IFRS.

Efter Ledelsens opfattelse er de væsentligste forudsætninger, der er lagt til grund for de beskrevne regnskabsmæssige forventninger, beskrevet, og disse forudsætninger er anvendt konsekvent ved udarbejdelsen af oplysningerne.

De regnskabsmæssige forventninger bygger på en række forudsætninger, hvoraf Ledelsen har indflydelse på nogle og ikke på andre. De metoder, der er anvendt til udarbejdelsen af de regnskabsmæssige forventninger og de underliggende forudsætninger for oplysningerne, er angivet i afsnit 8.3 "*Metodik og forudsætninger*" nedenfor.

De fremadrettede regnskabsmæssige oplysninger repræsenterer Ledelsens bedste skøn over Koncernens resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster, gennemsnitlig tomgang og pengestrøm fra driftsaktivitet for regnskabsåret 2017. De regnskabsmæssige forventninger indeholder fremadrettede udsagn vedrørende Koncernens økonomiske stilling, der er behæftet med betydelig usikkerhed. De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige. Ud over de i afsnittet "*Metodik og forudsætninger*" omtalte, omfatter potentielle risici og usikkerheder bl.a. de der er anført i afsnit "*Risikofaktorer*".

København, den 14. september 2017

Victoria Properties A/S

Bestyrelsen

Frederik Rovsing
(formand)

Christian Bertel Seidelin

Jan Øland

Søren Scheibye

Direktion

Rasmus Bundgaard
Administrerende direktør

8.2 Revisors erklæring

Til aktionærer og investorer

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt resultatforventningerne for Victoria Properties A/S for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 er udarbejdet på det anførte grundlag, samt hvorvidt regnskabsgrundlaget for resultatforventningerne er i overensstemmelse med Victoria Properties A/S regnskabsprincipper.

Resultatforventningerne fremgår af afsnit 8.4. i Prospektet. Det anførte grundlag fremgår af afsnit 8.3 "*Metodik og forudsætninger*".

Vi vil udtrykke vores konklusion med høj grad af sikkerhed.

Ved udtrykket "regnskabsgrundlaget for resultatforventningerne er i overensstemmelse med Victoria Properties A/S regnskabsprincipper" forstås i denne erklæringsopgave, at resultatforventningerne er udarbejdet efter den regnskabspraksis, der fremgår af Victoria Properties A/S årsregnskab for 2016.

Formålet med resultatforventningerne er at afspejle den forventede økonomiske virkning af ledelsens handlingsplaner for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de i resultatforventningerne angivne, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Resultatforventningerne er udarbejdet til brug for selskabets Prospekt, der udarbejdes i henhold til kommissionens forordning (EF) nr. 809/2004 med efterfølgende ændringer (Prospektforordningen), og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring afgives i henhold til Prospektforordningen og er udarbejdet i overensstemmelse med dansk praksis for erklæringer i henhold til Prospektforordningen og er udelukkende til brug for aktionærene og potentielle investorer i forbindelse med den påtænkte kapitaludvidelse i Victoria Properties A/S og det offentlige udbud af visse af disse aktier.

Ledelsens ansvar

Selskabets ledelse har ansvaret for at udarbejde resultatforventningerne på det anførte grundlag, samt at regnskabsgrundlaget for resultatforventningerne er i overensstemmelse med Victoria Properties A/S regnskabsprincipper.

Ledelsen har endvidere ansvaret for de forudsætninger, som resultatforventningerne er baseret på.

Revisors ansvar

Vores ansvar er i overensstemmelse med Prospektforordningen, at udtrykke en konklusion om, hvorvidt resultatforventningerne er udarbejdet på det anførte grundlag, samt hvorvidt regnskabsgrundlaget for resultatforventningerne er i overensstemmelse med Victoria Properties A/S regnskabsprincipper.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), Andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

PricewaterhouseCoopers er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, 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 FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Som led i vores arbejde har vi efterprøvet, om resultatforventningen er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger og efter den regnskabspraksis, der fremgår af Victoria Properties A/S årsregnskab for 2016, herunder kontrollert den indre talmæssige sammenhæng i resultatforventningerne.

Vores arbejde har ikke omfattet en vurdering af, om de anvendte forudsætninger er dokumenterede, velbegrundede og fuldstændige, eller om resultatforventningerne kan realiseres, og vi udtrykker derfor ingen konklusion herom.

Konklusion

Konklusionen er udformet på grundlag af forståelsen af udtrykket "regnskabsgrundlaget for resultatforventningerne er i overensstemmelse med Victoria Properties A/S regnskabsprincipper" som redegjort for i erklæringens indledning.

Det er vores opfattelse, at resultatforventningerne for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 er udarbejdet på det anførte grundlag samt at regnskabsgrundlaget for resultatforventningerne er i overensstemmelse med Victoria Properties A/S regnskabsprincipper.

København, den 14. september 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisor

René Otto Poulsen
Statsautoriseret revisor

8.3 Metodik og forudsætninger

Resultatforventningerne for regnskabsåret 2017 er udarbejdet på baggrund af Selskabets regnskabspraksis, som er i overensstemmelse med IFRS, og er i alle væsentlige henseender identisk med den regnskabspraksis, der er anført i det reviderede koncernregnskab for 2016.

Resultatforventningerne for regnskabsåret 2017 er udarbejdet med henblik på dette Prospekt på grundlag af Selskabets budgetprocedurer. Resultatforventningerne er dog baseret på et antal estimer og forudsætninger om fremtidige hændelser og forhold, som begge er forbundet med væsentlige risici og usikkerheder, der kan medføre at Selskabets faktiske resultater afviger væsentligt fra resultatforventningerne præsenteret i dette Prospekt.

Nogle forudsætninger, usikkerheder og uforudsete hændelse ligger helt eller delvist inde for Selskabets kontrol, mens andre ligger uden for eller i al væsentlighed udenfor Selskabets kontrol.

Ledelsens primære forudsætninger for resultatforventningen for 2017 er:

Selskabet forventes ikke at have nogen omsætning i 2017, da den nye erhvervsaktivitet endnu ikke er blevet etableret (indenfor Selskabets kontrol).

Selskabet forventes at afholde ca. DKK 1.000.000 i administrationsomkostninger til dækning af Selskabets løbende drift i 2017 (indenfor Selskabets kontrol).

Omkostninger til gennemførelse af Udbuddet forventes at blive DKK 650.000, men føres ikke over resultatopgørelsen (indenfor Selskabets kontrol).

8.4 Resultatforventning for 2017

Selskabet forventer, at resultatet før skat for 2017 vil være DKK -1 mio. forudsat at Udbuddet gennemføres.

9. Bestyrelse og Direktion

9.1 Bestyrelse

Selskabets Bestyrelse har det overordnede ansvar for virksomhedens ledelse.

Direktionen varetager den daglige ledelse af Selskabet.

Forretningsadressen for medlemmerne af Bestyrelsen er Per Henrik Lings Allé 4, 5., 2100 København Ø.

Selskabets Bestyrelse har følgende medlemmer:

Navn	Fødselsår	Valgt første gang	Valgperiode	Stilling
Frederik Rovsing	1984	7.11.2016	Indtil næste ordinære generalforsamling	Formand
Christian Bertel Seidelin	1962	7.11.2016	Indtil næste ordinære generalforsamling	Bestyrelsesmedlem
Jan Øland	1963	7.11.2016	Indtil næste ordinære generalforsamling	Bestyrelsesmedlem
Søren Scheibye	1982	7.11.2016	Indtil næste ordinære generalforsamling	Bestyrelsesmedlem

Frederik Rovsing er formand for Selskabets bestyrelse. Frederik Rovsing er også bestyrelsesformand i Reel Finans Pantebrevsselskab A/S, CFR A/S, Reel Invest I P/S, Iboligen ApS og er valgt til bestyrelsen i Estate Investment A/S og Christian Rovsing A/S.

Endvidere er Frederik Rovsing administrerende direktør i Boliga ApS og Euroinvestor.com A/S samt direktør i CRE ApS, CR Ejendomme ApS, Rovsing Development ApS, Rovsing Holding ApS, FR Holding ApS og Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS.

Frederik Rovsing har inden for de sidste 5 år været direktør i LR1 Holding ApS (opløst efter erklæring), Tvangsauktioner A/S (opløst efter fusion), Itvang.dk ApS (opløst efter fusion), JR 1 Holding ApS (opløst efter erklæring), FR 1 Holding ApS (opløst efter erklæring), Lise Rovsing ApS, Rovsing Holding ApS og Christian Rovsing A/S.

Derudover har Frederik Rovsing inden for de sidste 5 år været bestyrelsesformand for Iboligen ApS samt bestyrelsesmedlem i Johannes Rovsing Venture Capital I A/S (opløst efter erklæring), Itvang.dk ApS (opløst efter fusion) og Heaps App ApS.

Frederik Rovsing er uddannet Cand. polit. fra Københavns Universitet.

Frederik Rovsing ejer 466.500 Aktier i Selskabet gennem Christian Rovsing A/S, hvor Frederik Rovsing er storaktionær.

Christian Bertel Seidelin er medlem af Selskabets bestyrelse. Christian Bertel Seidelin er administrerende direktør i CBS Holding ApS og er derudover formand for bestyrelsen i Boliga ApS og Euroinvestor.com A/S (bestyrelsesmedlem indtil 29. februar 2016) samt medlem af bestyrelsen i TG Partners V P/S, Actionplanner A/S, PP Capital Holding A/S og PP Capital Asset Management Fondsmæglerselskab A/S.

Derudover har Christian Bertel Seidelin inden for de sidste 5 år været administrerende direktør for Euroinvestor.com A/S, formand for bestyrelsen i Woolspire ApS samt medlem af bestyrelsen i TG Partners IV P/S under frivillig likvidation.

Christian Bertel Seidelin har en HD i udenrigshandel fra Copenhagen Business School.

Christian Bertel Seidelin ejer ingen Aktier i Selskabet.

Jan Øland er medlem af Selskabets bestyrelse. Jan Øland er direktør i Øland Invest ApS og er derudover næstformand i bestyrelsen for Reel Finans Pantebrevsselskab A/S, medlem af bestyrelsen i PP Capital Holding A/S, Rimeco Finance Aktieselskab, Euroinvestor.com A/S, Rimeco Aktieselskab, PP Capital Asset Management Fondsmæglerselskab A/S samt Reel Invest I P/S.

Derudover har Jan Øland inden for de sidste 5 år været formand for bestyrelsen i Asterisk & Co. A/S, medlem af bestyrelsen i Freo Investments Ltd. (opløst ved erklæring) samt Hamton Asset Management Ltd. (opløst ved erklæring), it-chef i Tofte Jensen Family Office og partner i Sika Partners LLD.

Jan Øland er bankuddannet.

Jan Øland ejer ingen Aktier i Selskabet.

Søren Scheibye er medlem af Selskabets bestyrelse. Søren Scheibye er administrerende direktør i CBRS ApS og SSG Invest ApS. Derudover er Søren Scheibye medlem af direktionen i Newsicals ApS, BRS Invest ApS, Euroinvestor.com A/S, DinUnderholding.dk IVS samt Scheibye Holding ApS. Søren Scheibye er medlem af bestyrelsen i Reel Finans Pantebrevsselskab A/S samt Iboligen ApS.

Søren Scheibye har inden for de sidste 5 år været administrerende direktør og medlem af direktionen i UOB.dk ApS.

Søren Scheibye er uddannet Cand. polit. fra Københavns Universitet.

Søren Scheibye ejer 1.353.584 Aktier i Selskabet gennem sit holdingselskab Scheibye Holding ApS.

9.2 Direktion

Bestyrelsen har ansat en Direktion bestående af administrerende direktør Rasmus Bundgaard, som udgør Selskabets direktion ("Direktionen"). Direktionen varetager den daglige ledelse af Selskabet i henhold til Bestyrelsens retningslinjer og anvisninger.

Forretningsadressen for Direktionen er Per Henrik Lings Allé 4, 5., 2100 København Ø.

Rasmus Bundgaard er født i 1983 og har været Selskabets administrerende direktør siden 7. november 2016. Derudover er Rasmus Bundgaard administrerende direktør i Reel Finans Pantebrevsselskab A/S (bestyrelsesmedlem indtil 2015) og VP Berlin I ApS.

Rasmus Bundgaard er bestyrelsesmedlem og medlem af direktionen i Reel Invest I P/S samt medlem af direktionen DG-Byg ApS. Endelig er Rasmus Bundgaard ansvarlig for virksomheden Advokat Rasmus Bundgaard.

Rasmus Bundgaard har inden for de sidste 5 år været formand for bestyrelsen i Tvangsauktioner A/S (opløst ved fusion i 2014) og medlem af bestyrelsen i Boliga Sverige ApS (opløst ved fusion i 2013), Boliga Norge ApS (opløst ved fusion i 2013) samt medlem af direktionen i Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS, Euroinvestor.com A/S og Dubai Real Estate Invest ApS (opløst ved erklæring i 2016).

Rasmus Bundgaard er Cand.jur. fra Københavns Universitet.

Rasmus Bundgaard ejer 1.209.000 Aktier i Selskabet gennem sit holdingselskab DG-Byg ApS.

9.3 Erklæring om tidligere levned for Bestyrelsen og Direktionen

Inden for de seneste fem år er/har ingen medlemmer af Bestyrelsen eller Direktionen: i) blevet dømt for svigagtige lovovertrædelser, ii) deltaget i ledelse af selskaber, som har indledt konkursbehandling, bobehandling eller er trådt i likvidation (bortset fra hvad der fremgår af afsnit 9.1-9.2 ovenfor) eller iii) været genstand for offentlige anklager eller sanktioner fra myndighederne eller tilsynsorgan (herunder udpegede faglige organer) eller blevet frakendt retten til at fungere som medlem af en udsteders bestyrelse, direktion eller tilsynsorganer eller til at varetage en udsteders ledelse.

9.4 Erklæring om slægtskab

Der eksisterer Selskabet bekendt intet slægtskab mellem medlemmerne af Bestyrelsen og/eller Direktionen.

9.5 Erklæring om interessekonflikter

Udover som beskrevet nedenfor er der ingen interessekonflikter mellem de pligter, der er pålagt medlemmer af Bestyrelsen eller Direktionen, og disse personers private interesser og/eller forpligtelser over for andre personer.

Frederik Rovsing er foruden bestyrelsesformand tillige långiver til Selskabet gennem sit selskab FR Holding ApS og ejer af 10 % af Selskabets Aktier igennem Christian Rovsing A/S.

Christian Bertel Seidelin er foruden bestyrelsesmedlem tillige långiver til Selskabet.

Søren Scheibye er foruden bestyrelsesformand tillige ejer af 29.02 % af Selskabets aktier igennem Scheibye Holding ApS.

Rasmus Bundgaard ejer 25,92 % af Selskabets Aktier igennem sit holdingselskab DG-Byg ApS.

10. Aflønning og goder

10.1 Vederlag til Bestyrelsen og Direktionen

Intet medlem af Selskabets Bestyrelse er berettiget til nogen form for vederlag, når de fratræder fra Bestyrelsen.

Hverken Selskabets nuværende Bestyrelse eller Direktion modtog vederlag fra Selskabet i 2016. Selskabets tidligere ledelse modtog samlet et vederlag på EUR 289.000 i 2016.

Forudsat dette godkendes af Selskabets generalforsamling, vil bestyrelsesformanden for sit arbejde i 2017 modtage DKK 60.000 i vederlag fra Selskabet. De resterende medlemmer af Bestyrelsen vil ikke modtage vederlag for 2017.

Direktionen modtager for sin arbejdsindsats i år 2017 et vederlag på DKK 240.000.

Selskabet har ikke afsat midler eller foretaget hensættelse til pensionsydelse, fratrædelsesordninger eller lignende for medlemmer af Bestyrelsen og Direktion og er ikke forpligtet hertil.

11. Bestyrelsens arbejdspraksis

11.1 Vederlag til Bestyrelsen efter ophør af bestyrelseshvervet

Der er ikke indgået aftaler med medlemmer af Bestyrelsen og noget selskab i Koncernen, hvorefter et bestyrelsesmedlem modtager vederlag ved ophør af bestyrelseshvervet og ingen af Bestyrelsens medlemmer er ansat i Koncernen.

11.2 Ansættelseskontrakter med Direktionen

Selskabet har indgået en ansættelseskontrakt med Selskabets direktør, i henhold til hvilken Selskabets direktør i 2017 er berettiget til et årligt vederlag på DKK 240.000. Ansættelseskontrakten med direktøren er omfattet af funktionærloven og kan derfor opsiges efter funktionærlovens opsigelsesperiode. Direktøren er omfattet af en konkurrenceklausul på 12 måneder fra direktørens fratrædelsestidspunkt og som compensation herfor, er direktøren berettiget til 60% af lønnen på fratrædelsestidspunktet.

Selskabets direktør er derudover ikke berettiget til goder el.lign. fra Selskabet.

11.3 Corporate Governance

Selskabet følger i al væsentlighed Anbefalingerne for God Selskabsledelse, som er udarbejdet af Komitéen for God Selskabsledelse og offentliggjort på www.corporategovernance.dk. På følgende punkter følger Selskabet dog ikke Anbefalingerne for God Selskabsledelse:

- *Offentliggørelse af kvartalsrapporter:* Selskabet følger ikke anbefalingen om at offentliggøre kvartalsrapporter. Dette er begrundet i Selskabets størrelse og aktivitetsniveau. I stedet offentliggør Selskabet periode-meddelelser.
- *Overtagelsesforsøg:* Selskabet følger ikke anbefalingen om at have etableret en beredskabsprocedure for overtagelsesforsøg. Dette er begrundet i Selskabets størrelse og organisation.
- *Samfundsansvar:* Selskabet følger ikke anbefalingen om at vedtage politikker for samfundsansvar. Dette er begrundet i Selskabets størrelse og aktivitetsniveau.
- *Valg af næstformand:* Selskabet følger ikke anbefalingen om at vælge en næstformand for bestyrelsen. Dette er begrundet i Selskabets og Bestyrelsens størrelse.
- *Ledelsesberetningens oplysninger om medlemmer af bestyrelsen:* Selskabet følger ikke aktuelt anbefalingen om, hvilke oplysninger om medlemmerne af Selskabets Bestyrelse, der skal indgå i ledelsesberetningen i Selskabets årsrapport. Selskabet har dog til hensigt at følge anbefalingen fra aflæggelsen af årsrapporten for 2017.
- *Ledelsesudvalg:* Selskabet følger ikke anbefalingen om at nedsætte revisionsudvalg, nomineringsudvalg eller vederlagsudvalg. Dette er begrundet i Selskabets og Bestyrelsens størrelse, på baggrund af hvilken Bestyrelsen har besluttet at den samlede Bestyrelse varetager de opgaver, der ellers anbefales varetaget i udvalg.
- *Whistleblower-ordning:* Selskabet følger ikke anbefalingen om at etablere en whistleblower-ordning. Dette er begrundet i Selskabets størrelse.
- *Revisionsaftale:* Selskabet følger ikke anbefalingen om at revisionsaftalen aftales på baggrund af en indstilling fra revisionsudvalget, da Selskabet ikke har nedsat et revisionsudvalg.

12. Personale

12.1 Besiddelser af værdipapirer

Selskabets direktør Rasmus Bundgaard ejer 1.209.000 Aktier i Selskabet gennem sit holdingselskab DG-Byg ApS og Selskabets bestyrelsesformand Frederik Rovsing ejer 466.500 Aktier i Selskabet gennem Christian Rovsing A/S, hvor Frederik Rovsing er majoritetsaktionær. Selskabets bestyrelsesmedlem Søren Scheibye ejer 1.353.584 Aktier i Selskabet gennem sit holdingselskab Scheibye Holding ApS.

Christian Bertel Seidelin og Jan Øland ejer ingen aktier i Selskabet.

12.2 Aktiebaserede ordningen for Selskabets personale

Selskabet har ikke etableret aktiebaserede ordninger, der giver Direktionen eller andre mulighed for at opnå aktier i Selskabet eller gevinster baseret på Aktiernes udvikling.

13. Større aktionærer

Aktionærer angivet i tabellen nedenfor har meddelt Selskabet, at de ejer mindst 5% af Selskabets Aktier eller stemmerettigheder.

Større aktionærer i Selskabet

	Antal Aktier før Udbuddet	Kapitalandel/ Stemmeandel før Udbuddet ¹⁾	Antal Aktier efter Udbuddet ²⁾	Kapitalandel/ Stemmeandel efter gennemførelsen af Udbuddet ²⁾
Scheibye Holding ApS	1.353.584	29,02/29,17 %	4.060.752	29,02/29,17 %
DG-Byg ApS	1.209.000	25,92/26,05 %	3.627.000	25,92/26,05 %
Christian Rovsing A/S	466.500	10/10,05 %	1.399.500	10/10,05 %
Hempel Fonden	249.451	5,35/5,38 %	748.353	5,35/5,38 %

1) Stemmeandelen tager højde for at Selskabet ikke kan udnytte stemmeretten på beholdning af nominelt DKK 24.128 egne aktier.

2) Angiver kapitalandel/stemmeandel ved fuldtægning af Udbuddet forudsat at de større aktionærer udnytter deres Tegningsretter, men ikke tegner Nye Aktier herudover i Udbuddet.

Selskabet ejer 24.128 egne Aktier hver af nominel DKK 1 pr. Prospektdatoen.

Større aktionærer i Selskabet har de samme rettigheder som Selskabets øvrige aktionærer.

Selskabet har ikke kendskab til, at det direkte eller indirekte ejes eller kontrolleres af andre, ligesom Selskabet ikke har kendskab til aftaler, som senere kan medføre, at andre overtager kontrollen med Selskabet.

Selskabet har ikke beføjelse til at udsende selskabsmeddelelser vedrørende større aktiebeholdninger, medmindre Selskabet forud herfor har modtaget en meddelelse herom fra aktionæren. Der kan således være sket ændringer i den anførte aktiekapital eller stemmeret for Større Aktionærer i forhold til det ovenfor angivne.

De Større Aktionærer har meddelt Selskabet, at de ikke har og ikke påtænker at indgå aktionæroverenskomst vedrørende deres aktiebesiddelser i Selskabet, og at de ikke aktuelt og heller ikke påtænker fremadrettet at koordinere deres interesser i Selskabet.

14. Transaktioner mellem nærtstående parter

14.1 Finansiering

Siden 1. januar 2017 har Selskabet optaget lån hos Ledelsen. Således har Selskabet lånt DKK 600.000 af bestyrelsesmedlem Christian Seidelin og DKK 500.000 af FR Holding ApS, der er ejet af bestyrelsesformand Frederik Rovsing. Lånene er begge anvendt af Selskabet til administrative omkostninger samt omkostninger i forbindelse med planlægning af Udbuddet, forrentes med 8 % p.a. og er i øvrigt ydet på markedsvilkår og forfalder begge til fuld indfrielse senest den 31. december 2017.

14.2 Konsulentarbejde

I forbindelse med Udbuddet har Selskabet i perioden siden 1. januar 2017 købt konsulenttydelser fra følgende virksomheder, der er tilknyttet Ledelsen; FR Holding ApS, der er ejet af bestyrelsesformand Frederik Rovsing og Scheibye Holding ApS, der er ejet af bestyrelsesmedlem Søren Scheibye. De samlede udførte konsulentopgaver beløber sig til et beløb på ca. DKK 200.000.

15. Oplysninger om Selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultater

15.1 Regnskabsoplysninger

De oplysninger, der er udtrykkeligt anført i tabellen nedenfor, indgår ved henvisning i dette Prospekt i henhold til artikel 28 i Prospektforordningen, som også er indeholdt i § 19 i Prospektbekendtgørelsen. Direkte og indirekte henvisninger i rapporterne til andre dokumenter eller hjemmesider indgår ikke ved henvisning og udgør ikke en del af Prospektet. Rapporterne er kun gældende pr. datoen for deres respektive offentliggørelse og er ikke opdateret i forbindelse med Prospektet. Eksisterende Aktionærer og potentielle nye investorer opfordres til at læse de oplysninger, der indgår ved henvisning, i sammenhæng med de forbehold, der er anført i afsnittet "*Generel information – Fremadrettede udsagn*" og "*Risikofaktorer*" i dette Prospekt.

De yderligere oplysninger, der indgår i dette Prospekt ved henvisning, er udelukkende oplysninger, der er anført i krydshenvisningstabellen nedenfor og er fremlagt til gennemsyn på Selskabets adresse, Per Henrik Lings Allé 4, 5., 2100 København Ø og Selskabets hjemmeside www.victoriaproperties.dk.

Henvisning til oplysninger – Selskabets reviderede koncernregnskab for regnskabsåret 2016 med sammenligningstal for regnskabsåret 2015:

Ledelsespåtegning	side 18
Den uafhængige revisors erklæring	side 19
Regnskabsberetning	side 22
Resultatopgørelse	side 24
Balance	side 25
Egenkapitalopgørelse	side 27
Pengestrømsopgørelse	side 29
Noter	side 30

Henvisning til oplysninger – Selskabets ureviderede halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2017 med sammenligningstal for perioden 1. januar – 30. juni 2016:

Ledelsespåtegning	side 5
Resultatopgørelse	side 7
Balance	side 8
Egenkapitalopgørelse	side 10
Pengestrømsopgørelse	side 11
Noter	side 12

15.2 Udbyttepolitik

Selskabet forventer ikke at udbetale udbytte før tidligst for regnskabsåret 2021. Herefter vil udbetaling af udbytte afhænge af en række faktorer herunder fremtidige indtægter, Selskabets økonomiske situation, markedsudviklingen, eventuelle restriktioner på udbetaling af udbytte i henhold til dansk ret samt andre forhold som måtte være relevante.

Ret til udbytte

Hvert aktiebeløb på nominelt DKK 1 giver ret til udbytte. De Nye Aktier bærer ret til fuldt udbytte fra og med regnskabsåret 2017.

Der gælder ingen udbyttebegrænsninger eller særlige procedurer for ejere af Aktier, der er bosiddende uden for Danmark.

I henhold til gældende dansk lovgivning tilbageholder Selskabet udbytteskat. Der henvises til afsnit 4.11 "*Del II. Udbuddet, Skatteforhold*" for et resumé af visse skattemæssige konsekvenser i forbindelse med udbytte eller udlodninger til ejere af Aktier i Selskabet.

Gældende regler vedrørende udbytte

I henhold til selskabsloven kan den ordinære generalforsamling vedtage udlodning af udbytte på basis af det godkendte regnskab for det seneste regnskabsår. Det af generalforsamlingen vedtagne udbytte kan ikke overstige det af bestyrelsen foreslåede eller godkendte beløb.

Udbytte forfalder normalt til betaling tidligst tre børsdage efter generalforsamlingens afholdelse. Udbytte udbetales automatisk gennem VP Securities til de af aktionærerne anviste konti. Eventuelt udbytte udbetales i danske kroner.

I henhold til selskabsloven kan generalforsamlingen træffe beslutning om udlodning af udbytte. Generalforsamlingen kan endvidere bemyndige bestyrelsen til at udlodde ekstraordinært udbytte. En bestyrelsesbeslutning om at udlodde ekstraordinært udbytte skal i henhold til selskabslovens § 183 basere sig på en balance eller mellembalance gennemgået af Selskabets uafhængige revisor, hvoraf det fremgår, at der er tilstrækkelige midler til udlodning. Bestyrelsesbeslutningen skal optages i bestyrelsens protokol. Balancen eller mellembalancen skal indgå i bestyrelsens protokol som bilag til den truffe beslutning.

15.3 Retsvister

Selskabet har ikke gennem de seneste 12 måneder været involveret i nogen stats-, rets- eller voldgiftssager, der har haft væsentlig negativ indvirkning på Selskabets finansielle stilling eller resultater, og Ledelsen er ikke bekendt med, at der er nogen sager i vente, der måtte have en sådan indvirkning fremadrettet.

Statsadvokaten for Særlig Økonomisk Kriminalitet har rejst tiltale mod Selskabets tidligere direktør. Sagen mod Selskabets tidligere direktør er startet af Selskabets tidligere ledelse i 2013. Selskabet bærer ikke omkostninger forbundet med sagen, og Ledelsen forventer ikke, at sagen vil medføre indtægter for Selskabet eller at Selskabet i øvrigt vil blive involveret som part i sagen.

Der henvises i øvrigt til Selskabets tidligere fondsbørsmeddelelser herom.

15.4 Væsentlige ændringer i Selskabets finansielle eller handelsmæssige stilling

Der er ikke indtrådt væsentlige begivenheder i Selskabet siden 31. december 2016, udover at Selskabet (i) har gennemført en kapitalnedsættelse gennem reduktion af stykstørrelsen af Selskabets aktier fra nominelt DKK 10 til nominelt DKK 1, (ii) har offentliggjort sine strategiplaner for fremtiden og (iii) har truffet beslutning om Udbuddet og i den forbindelse opnået Forhåndstilsagn.

Den 31. august 2017 offentliggjorde Selskabet sin halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2017. Som årsrapporten for 2016, afspejler halvårsrapporten, at Selskabet reelt pt. er et tomt selskab med en egenkapital på DKK – 1.365.000 pr. den 30. juni 2017.

16. Yderligere oplysninger

16.1 Aktiekapital før og efter Udbuddet

Før Udbuddet udgjorde Selskabets registrerede aktiekapital DKK 4.664.358 bestående af 4.664.358 stk. Aktier a nominelt DKK 1. Alle Aktier er fuldt indbetalt. Umiddelbart efter Udbuddet vil Selskabets registrerede aktiekapital udgøre DKK 18.657.432 bestående af 18.657.432 stk. Aktier a nominelt DKK 1. Udbuddet medfører, at der tegnes 13.993.074 stk. Nye Aktier i Selskabet.

Selskabet ejer pr. Prospektdatoen 24.128 egne Aktier.

16.2 Beskrivelse af Selskabets Aktier

Aktiernes negotiabilitet og omsættelighed

Aktierne er omsætningspapirer. Der gælder ingen indskrænkninger i Aktiernes omsættelighed, jf. vedtægternes § 6.2.

Stemmeret

Ingen aktier har særlige rettigheder, jf. vedtægternes § 6.3

Bemyndigelser

I henhold til Selskabets vedtægter § 4.1 er Bestyrelsen bemyndiget til i perioden indtil 1. oktober 2021 at forhøje Selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt DKK 25.000.000. Selskabets eksisterende aktionærer har fortegningsret, og forhøjelsen af aktiekapitalen skal ske ved kontant indbetaling til en tegningskurs, der kan være lavere end aktiernes værdi.

I henhold til Selskabets vedtægter § 4.2 er Selskabet bemyndiget til i perioden indtil 1. oktober 2021 at forhøje selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt DKK 25.000.000. De eksisterende aktionærer skal ikke have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. Forhøjelse af aktiekapitalen kan ske ved kontant indbetaling eller på anden måde, herunder ved konvertering af gæld eller som vederlag for indskud af andre værdier end kontanter. Forhøjelsen skal i alle tilfælde ske til en kurs, der ikke er lavere end markedskurs.

Aktier udstedt i henhold til bemyndigelserne i Selskabets vedtægter §§ 4.1-4.2 skal være omsætningspapirer og noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i de nye aktiers omsættelighed, og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade sine aktier indløse helt eller delvist. Bestyrelsen fastsætter det tidspunkt, fra hvilket aktierne skal bære udbytte, dog skal aktierne senest bære udbytte fra det regnskabsår, der følger efter kapitalforhøjelsen. De nye aktier skal være underlagt samme regler om fortegningsret, som gælder for de hidtidige aktier. Kapitalforhøjelsen skal ske ved fuld indbetaling.

I henhold til Selskabets vedtægter § 5.1 er Selskabet bemyndiget til i perioden indtil 1. august 2022 efter Bestyrelsens nærmere bestemmelse ad én eller flere omgange optage lån ved udstedelse af obligationer med ret for långiveren til at konvertere sin fordring til maksimalt nominelt DKK 1.000.000 aktier (svarende til 1.000.000 aktier á nominelt DKK 1) (konvertible lån).

I henhold til Selskabets vedtægter § 5.2 kan det konvertible lån optages i danske kroner eller modværdien heraf i udenlandsk valuta opgjort til de på optagelsestidspunktet gældende kurser. Bestyrelsen er samtidig bemyndiget til at gennemføre den dertil hørende kapitalforhøjelse. Konvertible lån kan optages mod kontant indbetaling eller på anden måde. Tegningen skal ske uden fortegningsret for aktionærerne, og de konvertible lån skal udbydes til en tegningskurs og en konverteringskurs, som under ét mindst svarer til Aktiernes markedskurs på tidspunktet for Bestyrelsens beslutning. Konverteringsfristen kan fastsættes til en længere periode end 5 år efter optagelsen af det konvertible lån. Vilkårene for optagelse af konvertible lån fastsættes af Bestyrelsen, herunder lånevilkår og regler for ombytning af lånene samt om indehavernes retsstilling i tilfælde af kapitalforhøjelse, kapitalnedsættelse, optagelse af nye konvertible lån, Selskabets opløsning, fusion eller spaltning inden konverteringsrettens udløb. Tidspunkt og vilkår for kapitalforhøjelsen fastsættes af Bestyrelsen under iagttagelse af reglerne i § 5.3.

Nye aktier, der udstedes som følge af Bestyrelsens udnyttelse af bemyndigelsen i Selskabets vedtægter § 5.2 skal lyde på navn og give ret til udbytte fra det tidspunkt, der fastsættes af Bestyrelsen. Der skal ikke gælde nogen indskrænkninger i de nye aktiers fortegningsret, og disse skal med hensyn til rettigheder, indløselighed og omsættelighed være stillet som de eksisterende aktier. Bestyrelsen er bemyndiget til at gennemføre de i forbindelse med de foretagne kapitaludvidelser fornødne vedtægtsændringer.

Fortegningsret

I henhold til dansk lovgivning har alle Selskabets aktionærer fortegningsret i tilfælde af udvidelser af aktiekapitalen ved kontant indbetaling. En kapitaludvidelse kan vedtages af generalforsamlingen eller af bestyrelsen i henhold til en generalforsamlingsbemyndigelse. I forbindelse med en udvidelse af Selskabets aktiekapital kan generalforsamlingen vedtage afvigelser fra aktionærernes generelle fortegningsret.

Registrering af Aktier

Alle Aktier registreres elektronisk i VP Securities' edb-system gennem en dansk bank eller andet institut, der er godkendt til at blive registreret som kontoførende for Aktierne (det "kontoførende institut"). Aktierne udstedes elektronisk, men kan noteres på navn i Selskabets ejerbog gennem aktionærens kontoførende institut.

Ejerbegrænsninger

Der er ingen begrænsninger i retten til at eje Aktier i henhold til Selskabets vedtægter eller dansk lovgivning.

17. Væsentlige kontrakter

Selskabet har pr. Prospektdatoen ingen væsentlige kontrakter.

18. Oplysninger fra tredjemand, eksperterklæringer og interesseerklæringer

Der indgår ikke udtalelser, erklæringer eller rapporter fra eksperter eller tredjemand i dette Prospekt.

Dette Prospekt indeholder historiske markedsdata og brancheforventninger, herunder oplysninger vedrørende størrelsen af de markeder, Selskabet opererer på. Disse oplysninger er blevet opgjort på baggrund af en række forskellige kilder, herunder professionelle dataleverandører, selskabers websider og andre offentligt tilgængelige oplysninger, og er endvidere baseret på Selskabets viden om markederne. Selskabet erklærer ikke, at disse historiske oplysninger er korrekte. Brancheforventninger er i deres natur behæftet med betydelig usikkerhed. Der kan ikke gives sikkerhed for, at nogen af forventningerne vil blive opfyldt.

Selskabet bekræfter, at oplysninger fra tredjemand er gengivet korrekt, og at der efter Selskabets overbevisning ud fra de oplysninger, der er offentliggjort af tredjemand, ikke er udeladt fakta, som kan medføre, at de gengivne oplysninger er unøjagtige eller vildledende.

Markedsstatistikker er forbundet med en indbygget usikkerhed og afspejler ikke nødvendigvis de faktiske markedsforhold. Sådanne statistikker er baseret på markedsundersøgelser, der igen er baseret på stikprøver og subjektive vurderinger.

19. Dokumentationsmateriale

Følgende dokumenter ligger til gennemsyn på Selskabets adresse, Per Henrik Lings Allé 4, 5., 2100 København Ø:

- Selskabets stiftelsesdokument og vedtægter
- Selskabets årsrapport for 2016 og halvårsrapport for 2017
- Prospektet vedrørende Udbuddet

Del II. Udbuddet

1. Ansvarlige

For en oversigt over ansvarlige for Prospektet henvises til "*Del I. Ansvarlige*".

2. Risikofaktorer

For en gennemgang af risikofaktorer i forbindelse med Udbuddet henvises til "*Del I. Risikofaktorer*".

3. Nøgleoplysninger

3.1 Arbejdskapital

Selskabets arbejdskapital på datoen for dette Prospekt er ikke tilstrækkelig til at dække Selskabets forventede kapitalbehov i de kommende 12 måneder. Såfremt Udbuddet gennemføres, vil Selskabets arbejdskapital efter Ledelsens vurdering dog være tilstrækkeligt til at dække Selskabets kapitalbehov i de kommende 12 måneder.

Hvis Udbuddet alligevel ikke gennemføres, og der ikke iværksættes andre tiltag, vil Selskabet søge at finansiere sin drift via lån fra Selskabets nuværende långivere, som har tilkendegivet, at de vil være indstillede på at yde Selskabet de nødvendige lån i de kommende 12 måneder.

Selskabet har modtaget tilsagn om forhåndstegning fra Scheibye Holding ApS, DG-Byg ApS, Christian Rovsing A/S, Daugaard Holding A/S, FR Holding ApS og JRH ApS dækkende 100 % af Udbuddet.

3.2 Kapitalisering og gældssituation

Selskabets gæld pr. den 30. juni 2017 udgør samlet DKK 1.100.000 ekskl. renter. Gælden udgøres af to lån, som er ydet af bestyrelsesmedlem Christian Seidelin og FR Holding ApS, der er ejet af bestyrelsesformand Frederik Rovsing. Begge lån forfalder til fuld indfrielse senest den 31. december 2017. Lånene er ikke sikrede/garanterede.

3.3 Fysiske og juridiske personers interesse i Udbuddet

Følgende fysiske og juridiske personer har afgivet bindende forhåndstilsagn om at tegne Nye Aktier i Udbuddet:

Scheibye Holding ApS
DG-Byg ApS
Christian Rovsing A/S
Daugaard Holding A/S
FR Holding ApS
JRH ApS

De Større Aktionærer har meddelt Selskabet, at de ikke har og ikke påtænker at indgå aktionæroverenskomst vedrørende deres aktiebesiddelser i Selskabet, og at de ikke aktuelt og heller ikke påtænker fremadrettet at koordinere deres interesser i Selskabet."

Daugaard Holding A/S har overfor Selskabet tilkendegivet, at det, hvis det gennem Udbuddet opnår en ejerandel på 10% eller mere, er indstillet på at nedbringe sin ejerandel i Selskabet. Herudover har Scheibye Holding ApS tilkendegivet, at det er indstillet på at nedbringe sin ejerandel i Selskabet med op til 5 procentpoint, såfremt spredningskravet på 25 %, som fastsat i Nasdaqs Regler for Udstedere af Aktier, ikke vil være opfyldt efter gennemførelsen af Udbuddet. Begge tilkendegivelser er afhængige af og dermed afgivet med forbehold for kursudviklingen for Aktierne og under behørig hensyntagen til, at det ikke har en væsentlig negativ indflydelse på kursdannelsen i Selskabet. Det er endvidere hensigten at udvande Større Aktionærers ejerandel i Selskabet yderligere indenfor de kommende år, gennem udstedelse af yderligere nye Aktier.

3.4 Årsag til Udbuddet og anvendelse af provenu

Nettoprovenuet vil blive anvendt til Selskabets fremtidige drift. Provenuet vil blive brugt til:

- A) løbende betaling af Selskabets forpligtigelser til løbende drift, herunder revisor og Nasdaq samt udgifter til løbende selskabsadministration og udbud, ca. DKK 1.650.000
- B) indfrielse af gæld til Christian Seidelin og FR Holding ApS, DKK 1.100.000
- C) ansættelse af administrations- samt servicepersonale, ca. DKK 1.500.000
- D) indkøb af ejendomme til Selskabets portefølje, ca. DKK 9.700.000

Der henvises til afsnit 5 "*Del I. Forretningsoversigt*" for en beskrivelse af forventningerne til Selskabets fremadrettede investeringsvirksomhed. Endvidere vil en del af provenuet blive anvendt til indfrielse af gæld til Christian Seidelin og FR Holding ApS. Der henvises til afsnit 14 "*Del I. Transaktioner mellem nærtstående parter*".

Selskabet forventer at modtage et bruttoprovenu fra Udbuddet på DKK 13.993.074 mio., hvilket efter fradrag af anslåede omkostninger i forbindelse med Udbuddet vil tilføre Selskabet et nettoprovenu på DKK 13.343.074 mio.

Provenuet fra Udbuddet er tilstrækkeligt til at dække Selskabets foreslåede planer.

4. Oplysninger vedrørende de værdipapirer, der udbydes

4.1 Værdipapirtype, Tildelingstidspunkt og ISIN koder

De Nye Aktier

De Nye Aktier skal være af samme klasse som de Eksisterende Aktier.

De Nye Aktier udbydes til DKK 1 pr. Ny Aktie.

De Nye Aktier udstedes i en midlertidig fondskode og forventes optaget til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid.

De Nye Aktier vil blive udstedt i en midlertidig ISIN. Den midlertidige ISIN er ikke søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, idet den alene vil blive oprettet i VP Securities til brug for tegning af nye aktier som følge af Udbuddet. De Nye Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid. Registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen vil ske efter gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 12. oktober 2017, og den midlertidige ISIN for de Nye Aktier vil herefter i VP Securities blive lagt sammen med ISIN for de Eksisterende Aktier, som er DK0015216675.

4.2 Lovvalg og værneting

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning. Prospektet er udarbejdet med henblik på at opfylde de standarder og betingelser, der er gældende i henhold til dansk lovgivning, herunder Nasdaqs regler. Enhver tvist, der måtte opstå som følge af Udbuddet, skal indbringes for domstolene i Danmark.

4.3 Registrering

Alle Nye Aktier leveres elektronisk ved tildeling til konti hos VP Securities gennem en dansk bank eller andet institut, der er godkendt som kontoførende for de pågældende aktier. VP Securities' adresse er Weidekampsgade 14, 2300 København S. De Nye Aktier udstedes i papirløs form til ihændehaber. De Nye Aktier udstedes til ihændehaberen, men kan noteres på navn i Selskabets aktiebog gennem aktionærens kontoførende institut.

4.4 Valuta

Udbuddet gennemføres, og handel med de Nye Aktier finder sted i danske kroner.

Valutakontrolbestemmelser i Danmark

Der er ingen dansk lovgivning, der begrænser eksport eller import af kapital (bortset fra visse investeringer i områder i henhold til gældende resolutioner vedtaget af FN og EU), herunder, men ikke begrænset til, fremmed valuta, eller som påvirker overførsel af udbytte, renter eller andre betalinger til ejere af de Nye Aktier, der ikke bor i Danmark. For at forhindre hvidvaskning af penge og finansiering af terrorisme skal personer, der rejser ind eller ud af Danmark med beløb (herunder, men ikke begrænset til, kontanter og rejsechecks) svarende til EUR 15.000 eller derover, deklarere sådanne beløb til SKAT, når de rejser ind eller ud af Danmark.

4.5 De Nye Aktiers rettigheder

De Nye Aktier får, når de er fuldt indbetalt og registreret i Erhvervsstyrelsen, de samme rettigheder som de Eksisterende Aktier.

Ret til udbytte/Ret til andel af overskud

De Nye Aktier bærer ret til fuldt udbytte fra og med regnskabsåret 2017.

Udbytte udbetales i danske kroner til Aktionærens konto i VP Securities. Der gælder ingen udbyttebegrænsninger eller særlige procedurer for indehavere af Nye Aktier, der ikke er bosiddende i Danmark. Der henvises til afsnit 4.11 "Skatteforhold" nedenfor for en beskrivelse af den skattemæssige behandling af udbytte i henhold til dansk skattelovgivning. Såfremt udbytte ikke hæves af Aktionærerne, fortabes det normalt efter tre år til fordel for Selskabet i henhold til dansk rets almindelige regler eller reglerne om forældelse.

Selskabet anvender ikke kumulativt udbytte.

Stemmeret

En Aktionær har ret til én stemme på generalforsamlingen for hvert aktiebeløb a nominelt DKK 1.

Enhver aktionær er berettiget til at møde på generalforsamlingen, når vedkommende senest 3 dage forud mod behørig legitimation har fået udleveret adgangskort. En aktionærs ret til at deltage i og afgive stemmer på generalforsamlingen fastsættes i forhold til de aktier, aktionæren besidder på registreringsdatoen, som ligger 1 uge før generalforsamlingens afholdelse.

Fortegningsret

I henhold til dansk lovgivning har alle Selskabets aktionærer fortegningsret i tilfælde af udvidelser af aktiekapitalen ved kontant indbetaling. En kapitaludvidelse kan vedtages af generalforsamlingen eller af bestyrelsen i henhold til en generalforsamlingsbemyndigelse. I forbindelse med en udvidelse af Selskabets aktiekapital kan generalforsamlingen vedtage afvigelser fra aktionærernes generelle fortegningsret.

I henhold til Selskabets vedtægter § 4.1 er Bestyrelsen bemyndiget til i perioden indtil 1. oktober 2021 at forhøje Selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt DKK 25.000.000. Selskabets eksisterende aktionærer har fortegningsret, og forhøjelsen af aktiekapitalen skal ske ved kontant indbetaling til en tegningskurs, der kan være lavere end aktiernes værdi.

Rettigheder ved likvidation

I tilfælde af likvidation af Selskabet har aktionærerne ret til at deltage i udlodningen af nettoaktiver i forhold til deres nominelle aktiebeholdning efter betaling af Selskabets kreditorer.

Øvrige rettigheder

Ingen af Selskabets Aktier har indløsnings- eller ombytningsrettigheder eller nogen andre særlige rettigheder.

4.6 Beslutninger, bemyndigelser og godkendelser af Udbuddet

Bestyrelsesmøde, der godkender kapitalforhøjelsen

De Nye Aktier udstedes i overensstemmelse med vedtægternes § 4.1, i henhold til hvilken Bestyrelsen er bemyndiget til at udstede indtil nom. DKK 25.000.000 Aktier.

I henhold til denne bemyndigelse har Bestyrelsen den 14. september 2017 vedtaget at forhøje Selskabets aktiekapital. Kapitalforhøjelsen udgør nom. 13.993.074 (13.993.074 stk. Nye Aktier a nom. DKK 1). Kapitalforhøjelsen rettes mod Selskabets eksisterende Aktionærer.

4.7 Udstedelsesdato for Nye Aktier

Tegning af de Nye Aktier kan ske i perioden 22. september 2017 til 6. oktober 2017. De Nye Aktier vil blive udstedt i en midlertidig ISIN. Den midlertidige ISIN er ikke søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, idet den alene vil blive oprettet i VP Securities til brug for tegning af Nye Aktier som følge af Udbuddet. De Nye Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid. Registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen vil ske efter gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 12. oktober 2017, og den midlertidige ISIN for de Nye Aktier vil herefter i VP Securities blive lagt sammen med ISIN for de Eksisterende Aktier, som er DK0015216675.

4.8 Aktiernes og de Nye Aktiers negotiabilitet og omsættelighed

Alle Aktier inklusive de Nye Aktier er frit omsættelige omsætningspapirer i henhold til dansk ret, og der gælder ingen indskrænkninger i Aktiernes og de Nye Aktiers omsættelighed. Selskabets vedtægter indeholder ikke regler om ombytning af Aktier til andre finansielle instrumenter.

4.9 Dansk lovgivning vedrørende pligtmæssige købstilbud, indløsning af aktier og oplysningspligt

Pligtmæssige købstilbud

Værdipapirhandelsloven indeholder regler vedrørende offentlige tilbud på erhvervelse af aktier.

Overdrages en aktiepost direkte eller indirekte i et selskab, der har en eller flere aktieklasser optaget til handel på et reguleret marked eller en alternativ markedsplads, til en erhverver eller til personer, der handler i forståelse med denne, skal erhververen give alle selskabets aktionærer mulighed for at afhænde deres aktier på identiske betingelser, hvis overdragelsen medfører, at erhververen opnår bestemmende indflydelse.

Der foreligger bestemmende indflydelse, når erhververen direkte eller indirekte besidder mere end en tredjedel af stemmerettighederne i et selskab, medmindre det i særlige tilfælde klart kan påvises, at et sådant ejerforhold ikke udgør bestemmende indflydelse. En erhverver, der ikke besidder mere end en tredjedel af stemmerettighederne i et selskab, vil uanset dette have bestemmende indflydelse, hvis den pågældende har

- 1) råderet over mere end en tredjedel af stemmerettighederne i selskabet i kraft af en aftale med andre investorer,
- 2) beføjelse til at styre selskabets finansielle og driftsmæssige forhold i henhold til vedtægterne eller aftale, eller
- 3) beføjelse til at udpege eller afsætte flertallet af medlemmerne af det øverste ledelsesorgan, og dette organ besidder den bestemmende indflydelse over selskabet.

Warrants, købsoptioner og andre potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres, skal tages med i betragtning ved vurderingen af, om erhververen har bestemmende indflydelse. De stemmerettigheder, der er tilknyttet egne aktier, skal medtages i beregningen af stemmerettighederne.

Under særlige omstændigheder kan Finanstilsynet meddele dispensation fra reglerne om pligtmæssige købstilbud.

Tvangsmæssig indløsning af aktier

I henhold til selskabslovens § 70 kan aktier i et selskab indløses helt eller delvist af en aktionær, der ejer mere end ni tiendedele af aktiekapitalen og en tilsvarende del af stemmerettighederne i selskabet. En sådan indløsning kan gennemføres af majoritetsaktionæren sammen med bestyrelsen ved en fælles beslutning. En minoritetsaktionær kan forlange at få sine aktier indløst af majoritetsaktionæren, der ejer mere end ni tiendedele af aktiekapitalen og en tilsvarende del af stemmerne, jf. selskabslovens § 73.

Større aktiebesiddelser

I henhold til værdipapirhandelslovens § 29 skal en aktionær i et børsnoteret selskab hurtigst muligt give meddelelse til det børsnoterede selskab og Finanstilsynet, hvis dennes aktiepost 1) udgør mindst 5% af stemmerettighederne i selskabet, eller den pålydende værdi udgør mindst 5% af aktiekapitalen, og 2) når en ændring i en allerede meddelt aktiepost bevirker, at grænserne på 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 50% eller 90% samt grænserne på 1/3 og 2/3 af aktiekapitalens stemmerettigheder eller den pålydende værdi er nået eller ikke længere er nået. Meddelelserne skal opfylde de i bekendtgørelse for storaktionærer § 15 og 16 angivne krav til indholdet, herunder identiteten på aktionæren samt datoen for hvornår en grænse er nået eller ikke længere er nået. Manglende overholdelse af oplysningsforpligtelserne straffes med bøde. Når Selskabet har modtaget en sådan meddelelse, skal indholdet deraf offentliggøres hurtigst muligt.

Derudover gælder der de almindelige indberetningsforpligtelser efter selskabsloven.

4.10 Offentlige købstilbud fremsat af tredjemand vedrørende Selskabets Aktier i foregående eller indeværende regnskabsår

Euroinvestor.com A/S fremsatte den 13. september 2016 et frivilligt betinget købstilbud til alle Selskabets aktionærer. Den 14. oktober 2016 blev det meddelt, at købstilbuddet blev gennemført og at Euroinvestor.com A/S havde erhvervet 64,94 % af aktiekapitalen og stemmerettighederne i Selskabet. Prisen pr. Aktie i købstilbuddet var DKK 0,43. Euroinvestor.com A/S meddelte den 29. december 2016, at det havde afhændet sine aktier i Selskabet til følgende af Selskabets nuværende Større Aktionærer: Scheibye Holding ApS, DG-Byg ApS og Christian Rovsing A/S.

Herudover er der ikke fremsat købstilbud fra tredjemand vedrørende Selskabets Aktier i foregående eller indeværende kalenderår.

4.11 Skatteforhold

Nedenstående er en opsummering af visse danske skattemæssige aspekter i relation til Aktierne.

Resuméet er alene til generel oplysning og tilsigter ikke at udgøre udtømmende skattemæssig eller juridisk rådgivning. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at dette resumé ikke behandler alle de mulige skattemæssige konsekvenser i relation til Aktierne. Resuméet er udelukkende baseret på gældende skattelovgivning i Danmark pr. Prospektdatoen. Dansk skattelovgivning kan ændres, eventuelt med tilbagevirkende kraft.

Resuméet omfatter ikke investorer, for hvem der gælder særlige skatteregler, og er derfor muligvis ikke relevant for eksempelvis investorer, der er underlagt pensionsafkastbeskatningsloven (dvs. pensionsopsparing), professionelle investorer, visse institutionelle investorer, forsikringsselskaber, pensionsselskaber, banker, børsrådgivere og investo-

rer, der skal betale skat af pensionsafkast. Resuméet vedrører ikke beskatning af personer og selskaber, der driver næring med køb og salg af aktier. Resuméet beskriver alene den skattemæssige stilling for direkte ejere af Aktierne og forudsætter endvidere, at de direkte investorer er egentlige ejere af Aktierne og eventuelt udbytte heraf. Salg forudsættes at være salg til tredjemand. For aktionærer, der er hjemmehørende uden for Danmark, forudsætter dette resumé endvidere, at aktionæren ikke har et fast driftssted i Danmark.

Det anbefales, at aktionærer rådfører sig med deres skatterådgiver med hensyn til de aktuelle skattemæssige konsekvenser af tegning, køb, eje og afståelse af Aktierne på grundlag af deres individuelle forhold. Aktionærer, som kan være berørt af skattelovgivningen i andre jurisdiktioner, bør rådføre sig med deres skatterådgivere med hensyn til de skattemæssige konsekvenser i relation til deres individuelle forhold, idet disse kan afvige væsentligt fra det heri beskrevne.

Beskatning af aktionærer, der er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark

Salg af aktier (fysiske personer)

I 2017 beskattes avance ved salg af aktier som aktieindkomst med 27% af de første DKK 51.700 (for samlevende ægtefæller i alt DKK 103.400) og med 42% af aktieindkomst over DKK 51.700 (for samlevende ægtefæller, aktieindkomst over DKK 103.400). Disse beløb reguleres årligt og omfatter al aktieindkomst (dvs. aktieavance og udbytte til den pågældende person henholdsvis de pågældende samlevende ægtefæller).

Avance og tab ved salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, beregnes som forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen. Anskaffelsessummen fastsættes normalt ved hjælp af gennemsnitsmetoden, hvilket betyder, at hver aktie anses som købt til en sum svarende til den gennemsnitlige anskaffelsessum for alle aktionærens aktier i det udstedende selskab.

Tab ved salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, kan alene modregnes i anden aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked (dvs. modtaget udbytte og aktieavance ved salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked). Uudnyttede tab modregnes automatisk i den samlevende ægtefælles aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked, og yderligere tab kan fremføres uden tidsbegrænsning og modregnes i fremtidig aktieindkomst fra aktier optaget til handel på et reguleret marked.

Tab på aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, kan alene modregnes i avance og udbytte på andre aktier optaget til handel på et reguleret marked som beskrevet ovenfor, hvis de danske skattemyndigheder har modtaget visse oplysninger vedrørende aktierne før udløbet af fristen for indsendelse af selvangivelse for det år, hvor aktierne blev købt. Værdipapirhandleren oplyser normalt dette til skattemyndighederne.

Salg af aktier (selskaber)

I forbindelse med beskatning af aktionærers salg af aktier sondres der mellem Datterselskabsaktier, Koncernselskabsaktier, Skattefrie Porteføljeaktier og Skattepligtige Porteføljeaktier:

“Datterselskabsaktier” defineres generelt som aktier, der ejes af en aktionær, der er et selskab, der ejer mindst 10% af det udstedende selskabs nominelle aktiekapital.

“Koncernselskabsaktier” defineres generelt som aktier i et selskab, hvor selskabets aktionær og det udstedende selskab sambeskattes i Danmark eller opfylder kriterierne for international sambeskatning i henhold til dansk ret.

“Skattefrie Porteføljeaktier” defineres generelt som aktier, der ikke er optaget til handel på et reguleret marked, og som ejes af en aktionær, der er et selskab, der ejer mindre end 10% af det udstedende selskabs nominelle aktiekapital.

“Skattepligtige Porteføljeaktier” defineres som aktier, der ikke opfylder betingelserne for at være Datterselskabsaktier, Koncernselskabsaktier eller Skattefrie Porteføljeaktier.

Avance eller tab ved afhændelse af Datterselskabsaktier, Koncernselskabsaktier og Skattefrie Porteføljeaktier medregnes ikke ved opgørelsen af aktionærens skattepligtige indkomst.

Der gælder særlige regler vedrørende Datterselskabsaktier og Koncernselskabsaktier for at forhindre fritagelse ved visse holdingselskabsstrukturer, ligesom der kan gælde andre regler mod omgåelse. Disse regler er ikke nærmere beskrevet.

Avance ved salg af Skattepligtige Porteføljeaktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, beskattes med 22% uanset ejertid. Tab på sådanne aktier er fradragsberettigede.

Avance og tab på Skattepligtige Porteføljeaktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, beskattes efter lagerprincippet. I henhold til lagerprincippet opgøres årets skattepligtige avancer eller tab som forskellen mellem aktierens markedsværdi ved begyndelsen og ved udgangen af skatteåret. Beskatning sker således på et urealiseret grundlag, selv hvis der ikke er afstået aktier eller realiseret avance eller tab. Hvis de Skattepligtige Porteføljeaktier sælges eller på anden måde afstås inden indkomstårets udløb, beregnes årets skattepligtige indkomst som forskellen mellem værdien af de Skattepligtige Porteføljeaktier ved begyndelsen af indkomståret og afståelsessummen. Hvis de Skattepligtige Porteføljeaktier anskaffes og afstås i samme indkomstår, udgør den skattepligtige indkomst forskellen mellem anskaffelsessummen og afståelsessummen. Hvis de Skattepligtige Porteføljeaktier anskaffes i indkomståret og ikke afstås i samme indkomstår, udgør den skattepligtige indkomst forskellen mellem anskaffelsessummen og værdien af aktierne ved udgangen af indkomstårene.

Statusskifte fra Datterselskabsaktier/Koncernselskabsaktier/Skattefrie Porteføljeaktier til Skattepligtige Porteføljeaktier (eller omvendt) behandles skattemæssigt som afståelse af aktierne og genanskaffelse af aktierne til markedskursen på tidspunktet for statusskiftet.

Udbytte (fysiske personer)

For fysiske personer, som er fuldt skattepligtige til Danmark, beskattes udbytte som aktieindkomst, som beskrevet ovenfor. Al aktieindkomst skal medtages i beregningen af, om ovennævnte beløb overskrides.

Ved betaling af udbytte til fysiske personer indeholdes normalt 27% i udbytteskat.

Udbytte (selskaber)

Udbytte af Skattepligtige Porteføljeaktier beskattes med den almindelige selskabsskattesats på 22% (2016) uanset ejertid.

Udbytteskattesatsen er 22%. Hvis det udloddende selskab indeholder et højere beløb, kan aktionæren ansøge om refusion af den overskydende skat. Ansøgning om tilbagebetaling skal være indgivet inden for to måneder. Ellers vil den overskydende skat i stedet blive godskrevet i selskabsskatten for året.

Udbytte af Datterselskabsaktier og Koncernselskabsaktier er skattefrit (og undtaget fra udbytteskat) uanset ejertid med forbehold for visse regler mod omgåelse, der ikke vil blive beskrevet nærmere.

Beskatning af aktionærer hjemmehørende uden for Danmark

Salg af aktier (fysiske personer og selskaber)

Aktionærer, der ikke er hjemmehørende i Danmark, er normalt ikke skattepligtige til Danmark af aktieavance uanset ejertid med forbehold for visse regler mod omgåelse, der ikke vil blive beskrevet nærmere.

Udbytte (fysiske personer)

Den danske regering agter at indføre en ny model for udbyttebeskatning, hvorefter udbytte beskattes på tidspunktet for udbetalingen med en endelig skattesats på grundlag af den enkelte aktionærs særlige forhold. Oplysninger om aktionærerne skal derfor være til stede forud for udbetaling af udbyttet, således at det udloddende selskab kan foretage en korrekt beregning og skatteindeholdelse for hver enkelt aktionær. Den nye model har til formål at undgå svindel og gøre det lettere for skattemyndighederne at verificere, at der ikke er sket uretmæssig refusion af udbytteskat.

Der er endnu ikke fremlagt et lovforslag vedrørende den nye model, og det er endnu ikke meddelt, hvornår den nye model vil blive indført. Det kan derfor ikke udelukkes, at nedenstående regler vil blive ændret inden for den nærmeste fremtid.

I henhold til dansk ret skal der normalt indeholdes 27% i dansk udbytteskat af aktieudbytte. Hvis der indeholdes udbytteskat med en højere sats end den gældende endelige skattesats for aktionæren, kan aktionæren ansøge om refusion af den overskydende danske skat i følgende situationer:

1. Dobbeltbeskatningsoverenskomst

Hvis aktionæren er hjemmehørende i et land, med hvilket Danmark har indgået en dobbeltbeskatningsoverenskomst, og aktionæren opfylder betingelserne for at være omfattet af beskatningsoverenskomsten, kan aktionæren normalt efter visse attestationsprocedurer ansøge de danske skattemyndigheder om refusion af det indeholdte skattebeløb, der overstiger dobbeltbeskatningsoverenskomstens gældende sats, som typisk er 15%. Danmark har et stort netværk af dobbeltbeskatningsoverenskomster. Aktionærers ret til en reduceret skattesats i henhold til en gældende dobbeltbeskatningsoverenskomst er med forbehold for visse regler mod omgåelse, der ikke vil blive beskrevet nærmere.

2. Tilbagesøgning i henhold til dansk skattelovgivning

Hvis aktionæren ejer mindre end 10% af selskabets nominelle aktiekapital, og aktionæren er skattemæssigt hjemmehørende i et land, som har indgået en dobbeltbeskatningsoverenskomst eller en international aftale, konvention eller anden administrativ aftale med Danmark vedrørende bistand i skattesager, hvorefter den kompetente myndighed i aktionærens hjemland er forpligtet til at udveksle oplysninger med Danmark, beskattes udbytte med 15%. Hvis aktionæren er skattemæssigt hjemmehørende uden for EU, er det en yderligere betingelse for anvendelse af skattesatsen på 15%, at aktionæren sammen med interesseforbundne aktionærer ejer mindre end 10% af den nominelle aktiekapital i selskabet. Bemærk, at den reducerede skattesats ikke påvirker skatteindeholdelsessatsen, hvorfor aktionæren også i denne situation skal ansøge om tilbagebetaling som beskrevet ovenfor for at drage fordel af den reducerede sats.

Sådan begæring skal være ledsaget af nærmere angiven dokumentation. En refusion af indeholdt skat ud over den gældende sats i dobbeltbeskatningsoverenskomsten skal generelt ske senest seks måneder efter de danske skattemyndigheders modtagelse af refusionskravet. Hvis refusionen betales senere end seks måneder efter modtagelse af kravet, beregnes rente af refusionsbeløbet. Fristen på seks måneder kan blive suspenderet, hvis de danske skattemyndigheder ikke kan afgøre, om skatteyderen er berettiget til refusion baseret på skatteyderens forhold. Hvis fristen suspenderes i overensstemmelse hermed, suspenderes renteberegningen tilsvarende.

Udbytte (selskaber)

Der indeholdes ikke dansk skat (herunder udbytteskat) af udbytte modtaget på Datterselskabsaktier, hvis beskatning af udbyttet skal frafaldes eller nedsættes i henhold til moder-/datterselskabsdirektivet (2011/96/EU) eller i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst med den jurisdiktion, hvor det investerende selskab er hjemmehørende. Herudover er udbytte modtaget på Koncernselskabsaktier – som ikke er Datterselskabsaktier – fritaget for dansk skat (herunder udbytteskat), hvis det investerende selskab er hjemmehørende i EU eller EØS, og beskatning af udbytte skulle være frafaldet eller nedsat i henhold til moder-/datterselskabsdirektivet (2011/96/EU) eller i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst med det land, hvor det investerende selskab er hjemmehørende, hvis aktierne havde været Datterselskabsaktier. Ovennævnte skattefritagelse for udbytte på Datterselskabsaktier og Koncernselskabsaktier er med forbehold for visse regler mod omgåelse, der ikke vil blive beskrevet nærmere.

Ved udbetaling af udbytte på Skattepligtige Porteføljeaktier (og Datterselskabsaktier og Koncernselskabsaktier, hvis de ikke er skattefri) indeholdes normalt 22% i udbytteskat. Den gældende skattesats for sådant udbytte er dog 27%, hvilket betyder, at udenlandske aktionærer, der er selskaber, kan kræve refusion af mindst 5%. Udenlandske aktionærer, der er selskaber, kan herudover kræve refusion af dansk skat i følgende situationer:

1. Dobbeltbeskatningsoverenskomst

Hvis aktionæren er hjemmehørende i et land, med hvilket Danmark har indgået en dobbeltbeskatningsoverenskomst, og aktionæren opfylder betingelserne for at være omfattet af beskatningsoverenskomsten, kan aktionæren normalt efter visse attestationsprocedurer ansøge de danske skattemyndigheder om refusion af det indeholdte skattebeløb, der overstiger dobbeltbeskatningsoverenskomstens gældende sats, som typisk er 15%. Danmark har et stort netværk af dobbeltbeskatningsoverenskomster. Aktionærers ret til en reduceret skattesats i henhold til en gældende dobbeltbeskatningsoverenskomst er med forbehold for visse regler mod omgåelse, der ikke vil blive beskrevet nærmere.

2. Tilbagesøgning i henhold til dansk skattelovgivning

Hvis aktionæren ejer mindre end 10% af selskabets nominelle aktiekapital, og aktionæren er skattemæssigt hjemmehørende i en jurisdiktion, som har indgået en dobbeltbeskatningsoverenskomst eller en international aftale, konvention eller anden administrativ aftale vedrørende bistand i skattesager, hvorefter den kompetente myndighed i aktionærens hjemland er forpligtet til at udveksle oplysninger med Danmark, beskattes udbytte normalt med 15%. Hvis aktionæren er skattemæssigt hjemmehørende uden for EU, er det en yderligere betingelse for anvendelse af skattesatsen på 15%, at aktionæren sammen med interesseforbundne aktionærer ejer mindre end 10% af den nominelle aktiekapital i selskabet. Bemærk, at den reducerede skattesats ikke påvirker skatteindeholdelsessatsen, hvorfor aktionæren også i denne situation skal ansøge om tilbagebetaling som beskrevet ovenfor for at drage fordel af den reducerede sats.

I forhold til betaling af refusion og dokumentation henvises der til ovenstående beskrivelse "*Udbytte (fysiske personer)*", der tilsvarende gælder for aktionærer, der er selskaber, der er hjemmehørende uden for Danmark.

Aktieafgift og stempelafgift

Der skal ikke betales dansk aktie- eller stempelafgift ved overdragelse af Aktierne.

Forpligtelse til at indeholde skat

En udsteder af aktier er underlagt danske forpligtelser til at indeholde skat i overensstemmelse med gældende dansk ret.

5. Vilkår og betingelser for Udbuddet

5.1 Udbudsbetingelser

Den 21. september 2017 kl. 9 dansk tid vil enhver, der er registreret i VP Securities som aktionær i Selskabet, have ret til og få tildelt tre (3) Tegningsretter for hver Eksisterende Aktie.

Udbuddet er ikke garanteret, men Scheibye Holding ApS, DG-Byg ApS, Christian Rovsing A/S, Daugaard Holding A/S, FR Holding ApS og JRH ApS har afgivet bindende forhåndstilsagn til Selskabet om at tegne for DKK 13.993.074 Nye Aktier i Udbuddet. Se afsnit 5.14 "Forhåndstilsagn".

Hver Tegningsret berettiger indehaveren til at tegne én Ny Aktie. Der kan tegnes Nye Aktier ved anvendelse af en eller flere tegningsblanketter. Eksisterende Aktier, som handles efter den 19. september 2017, vil blive handlet eksklusive Tegningsretter, forudsat at der handles med sædvanlig valør på to dage.

Tegningsretterne og de Nye Aktier leveres elektronisk ved tildeling på konti i VP Securities. De Nye Aktier vil ikke blive udstedt eller optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, før registrering af kapitalforhøjelsen er sket i Erhvervsstyrelsen. De Nye Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid.

Tegningsretterne vil blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq i ISIN DK0060910404. De Eksisterende Aktier er noteret på Nasdaq i ISIN DK0015216675.

De Nye Aktier udstedes i en midlertidig fondskode og forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 20. september 2017 kl. 9.00 dansk tid.

I forbindelse med overgangen til Selskabets nye strategi og Udbuddet vil der ske et såkaldt identitetsskifte i Selskabet i henhold til Nasdaqs Regler for Udstedere af Aktier og Selskabet har på den baggrund ansøgt Nasdaq på ny om at Selskabets aktier forbliver optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, ligesom de Nye Aktier er søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq. Nasdaqs endelige bekræftelse på at Selskabets Aktier kan forblive optaget til handel og officiel notering, og at de Nye Aktier kan optages til handel og officiel notering afhænger af Nasdaqs godkendelse af spredningen af Selskabets Aktier umiddelbart efter offentliggørelse af resultatet af Udbuddet.

Registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen vil ske efter gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 12. oktober 2017, og snarest muligt herefter vil den midlertidige fondskode for de Nye Aktier blive lagt sammen med fondskoden for de Eksisterende Aktier, forventeligt den 13. oktober 2017.

5.2 Provenu fra Udbuddet

Udbuddet omfatter 13.993.074 stk. Nye Aktier a nominelt DKK 1.

Bruttoprovenuet fra Udbuddet vil udgøre i alt ca. DKK 13.993.074 mio. (skønnet nettoprovenu på DKK 13.343.074 mio.).

5.3 Forlodstildeling

Der er ikke foretaget forlodstildeling af nogen aktier.

5.4 Tegningsperiode

De Nye Aktier udbydes til tegning i perioden fra den 22. september 2017 til den 6. oktober 2017, begge dage inklusive.

5.5 Forventet tidsplan for de vigtigste begivenheder

Sidste dag, hvor Aktier handles inkl. Tegningsretter	19. september 2017
Første dag, hvor Aktier handles eksklusive Tegningsretter	20. september 2017
Optagelse af Tegningsretter til handel	20. september 2017
Tildeling af Tegningsretter	21. september 2017
Tegningsperioden for Nye Aktier begynder	22. september 2017 kl. 9.00 dansk tid
Handel med Tegningsretter slutter	4. oktober 2017

Tegningsperioden for Nye Aktier slutter	6. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid
Allokering af Resterende Aktier og offentliggørelse af resultatet af Udbuddet	Forventet ikke senere end 3 handelsdage efter afslutningen af tegningsperioden for Nye Aktier.
Forventet registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen	Forventet ikke senere end den 12. oktober 2017
Første handelsdag for de Nye Aktier	13. oktober 2017
Forventet sammenlægning i VP Securities af den midlertidige ISIN med ISIN for de Eksisterende Aktier	13. oktober 2017

5.6 Tilbagekaldelse eller suspension af Udbuddet

Selskabet kan frit tilbagekalde Udbuddet på et hvilket som helst tidspunkt før registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen, såfremt der indtræffer begivenheder, der efter Ledelsens vurdering vil gøre gennemførelsen af Udbuddet utilrådelig, i strid med lovgivningen eller i øvrigt ikke i Selskabets interesse.

Hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil Tegningsbeløbet for de Nye Aktier blive refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger) til den sidste registrerede ejer af de Nye Aktier på tilbagekaldelsestidspunktet. Handler med Tegningsretter vil ikke blive berørt. Dette medfører, at investorer, der har erhvervet Tegningsretter, vil lide et tab svarende til købesummen for Tegningsretterne samt eventuelle transaktionsomkostninger. Selskabet er ikke ansvarlig for eventuelle tab som investorer måtte lide, herunder eventuelt transaktionsomkostninger eller eventuel mistet renteindtægt på tilbagebetalingsbeløbet, som en tilbagekaldelse af Udbuddet måtte medføre.

En tilbagekaldelse vil i givet fald blive meddelt via en børsmeddelelse til Nasdaq omgående.

5.7 Nedsættelse af tegning

Nedsættelse af tegning er ikke relevant.

5.8 Minimum og/eller maksimum tegningsbeløb

Det mindste antal Nye Aktier en indehaver af Tegningsretter kan tegne vil være et (1) stk. Ny Aktie, hvilket kræver udnyttelse af én (1) Tegningsret og betaling af DKK 1. Der er ingen maksimumgrænse for det antal Nye Aktier en indehaver af Tegningsretter kan tegne. Antallet er dog begrænset til det antal Nye Aktier, der kan tegnes ved udnyttelsen af de Tegningsretter, der indehaves eller erhverves.

5.9 Tilbagekaldelse af tegningsordrer

Instrukser om udnyttelse af Tegningsretter er uigenkaldelige.

5.10 Betaling og levering af Nye Aktier

Ved udnyttelsen af Tegningsretterne skal indehaveren betale DKK 1 pr. Nye Aktie, der tegnes.

Betaling for de Nye Aktier i henhold til Tegningsretter sker i danske kroner på tegningstidspunktet, dog senest den 6. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid mod registrering af de Nye Aktier på erhververens konto i VP Securities. Indehavere af Tegningsretter skal overholde kontoaftalen med vedkommendes danske kontoførende institut eller andre finansielle formidlere, hvorigennem de har Aktier. Finansielle formidlere, hvorigennem en indehaver har Tegningsretter, kan kræve betaling på en tidligere dato.

Betaling for de Resterende Aktier sker i danske kroner på tegningstidspunktet, dog senest den 6. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid mod registrering af de Nye Aktier på erhververens konto i VP Securities.

5.11 Offentliggørelse af resultatet af Udbuddet

Resultatet af Udbuddet vil blive offentliggjort i en selskabsmeddelelse, som forventes offentliggjort via Nasdaq senest 2 handelsdage efter Tegningsperiodens udløb, forventeligt den 6. oktober 2017.

5.12 Gennemførelse af Udbuddet

Tegningsretterne vedrørende de Nye Aktier er godkendt til og vil blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq i ISIN DK0060910404. Indehavere af Tegningsretter, der ønsker at tegne Nye Aktier, skal gøre dette gennem deres kontoførende institut eller anden finansiel formidler i henhold til det pågældende instituts eller den pågældende formidlers regler. Fristen for, hvornår der skal ske meddelelse om udnyttelse, afhænger af indehaverens aftale med det relevante kontoførende institut eller anden finansiel formidler, og tidspunktet kan være tidligere end den sidste dag i Tegningsperioden. Når en indehaver har udnyttet sine Tegningsretter, kan udnyttelsen ikke trækkes tilbage eller ændres.

De Nye Aktier vil forventes godkendt til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017. Efter udnyttelse af Tegningsretterne og betaling af Udbudskursen i løbet af Tegningsperioden, vil de Nye Aktier blive tildelt via VP Securities i en midlertidig ISIN DK0060910677 ved udgangen af en børsdag.

De Nye Aktier kan tegnes i perioden fra den 22. september 2017 kl. 9.00 (dansk tid) til den 6. oktober 2017 kl. 17.00 (dansk tid). De Nye Aktier vil blive udstedt den midlertidig ISIN DK0060910677. Den midlertidige ISIN er ikke søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, idet den alene vil blive oprettet i VP Securities til brug for tegning af Nye Aktier som følge af Udbuddet. De Nye Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid. Registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen vil ske efter gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 12. oktober 2017, og den midlertidige ISIN for de Nye Aktier vil herefter i VP Securities blive lagt sammen med ISIN for de Eksisterende Aktier.

Indehavere, som udnytter deres Tegningsretter, anses for at have erklæret, at de har overholdt al relevant lovgivning. Kontoførende institutter, der udnytter Tegningsretter på vegne af egentlige ejere, anses for at have erklæret, at de har overholdt de udbudsprocedurer, der er angivet i Prospektet. Tegningsperioden udløber den 6. oktober 2017 kl. 17.00 (dansk tid). Såfremt Tegningsretterne til tegning af de Nye Aktier ikke ønskes udnyttet, kan Tegningsretterne sælges i handelsperioden for Tegningsretterne, og erhververen kan anvende de erhvervede Tegningsretter til tegning af Nye Aktier. Indehavere, der ønsker at sælge deres Tegningsretter, skal give deres kontoførende institut eller anden finansiel formidler instrukser herom. Efter udløbet af Tegningsperioden mister Tegningsretterne deres gyldighed og værdi, og indehaverne er ikke berettiget til kompensation.

Resterende Aktier kan uden kompensation til indehaverne af ikke-udnyttede Tegningsretter tegnes af Eksisterende Aktionærer og investorer i øvrigt, der inden Tegningsperiodens udløb har afgivet bindende tilsagn om at tegne Nye Aktier til Udbudskursen. Eksisterende Aktionærer og investorer i øvrigt, der ønsker at tegne Resterende Aktier skal gøre dette ved at give bindende tilsagn gennem deres eget kontoførende institut ved benyttelse af den tegningsblanket, der er vedhæftet Prospektet. Udenlandske Eksisterende Aktionærer skal kontakte deres kontoførende institut. Tegningsblanketten eller bindende tilsagn i øvrigt skal være i den kontoførende institut i hænde i så god tid, at de kan behandles og være Danske Bank i hænde senest den 6. oktober 2017 kl. 17.00 dansk tid. Ordre er bindende og kan ikke ændres eller annulleres.

I tilfælde af at bindende tilsagn afgivet af Eksisterende Aktionærer overstiger antallet af Resterende Aktier, vil de Resterende Aktier blive tildelt pro rata på basis af de aktier, de enkelte Eksisterende Aktionærer ejede pr. Prospektudgivelsen. Allokering herudover vil ske efter en fordelingsnøgle, der fastsættes af Bestyrelsen.

Selskabet kan ikke give sikkerhed for, at investorer eller aktionærer, der ønsker at tegne Nye Aktier, vil få tildelt Resterende Aktier. Sikkerhed for at modtage Nye Aktier i Selskabet kan kun gives til aktionærer og investorer, der erhverver og udnytter Tegningsretter, og kun i tilfælde af at Udbuddet gennemføres. Der vil således kun være Resterende Aktier at tildele, såfremt de Nye Aktier ikke er tegnet af Selskabets Eksisterende Aktionærer ved udnyttelse af deres tildelte eller erhvervede Tegningsretter eller af investorer ved udnyttelse af erhvervede Tegningsretter.

5.13 Jurisdiktioner, hvor Udbuddet gennemføres, og restriktioner knyttet til Udbuddet

Her vil Udbuddet blive fremsat

Udbuddet omfatter et offentligt udbud i Danmark.

Begrænsninger gældende for Udbuddet

Generelle begrænsninger

Udlevering af Prospektet og Udbuddet kan i visse jurisdiktioner være begrænset ved lov og/eller omfattet af andre restriktioner, og dette Prospekt må ikke anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring fra personer i en jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt eller til personer, til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring. Dette Prospekt udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller tegne Nye Aktier i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig. Selskabet forudsætter, at personer, som kommer i besiddelse af dette Prospekt, gør sig bekendt med og overholder alle sådanne begrænsninger, herunder skatteforhold og mulige valutarestriktioner, der måtte være relevante i forbindelse

med Udbuddet. De enkelte investorer opfordres til gennem egne rådgivere at undersøge de skattemæssige konsekvenser af at investere i de Nye Aktier. Selskabet har ikke noget juridisk ansvar for eventuelle overtrædelser af disse begrænsninger fra nogen persons side, uanset om denne person er en Eksisterende Aktionær eller en potentiel køber og/eller tegner af de Nye Aktier.

Udleveringen af Prospektet samt markedsføring af Aktier er i visse lande omfattet af restriktioner. Personer, der kommer i besiddelse af Prospektet, forudsættes selv at indhente oplysninger om sådanne restriktioner samt påse efterlevelsen heraf, herunder skatteforhold og mulige valutarestriktioner, der måtte være relevante i forbindelse med Udbuddet. De enkelte investorer opfordres til gennem egne rådgivere at undersøge de skattemæssige konsekvenser af at investere i de Nye Aktier. Dette Prospekt udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller tegne Nye Aktier i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig.

Der gælder endvidere overdragelses- og videresalgsbegrænsninger for de Nye Aktier i visse jurisdiktioner. En køber eller tegner af Nye Aktier vil, ved køb eller tegning af Nye Aktier, blive anset for at have bekræftet, at Selskabet og dets respektive tilknyttede selskaber og andre personer kan henholde sig til, at de erklæringer, indeståelser, garantier og aftaler, der er indeholdt i dette dokument, er korrekte.

Prospektet må ikke distribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Nye Aktier må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges i USA, Canada, Australien eller Japan, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller et sådant salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet skal modtage tilfredsstillende dokumentation herfor. Prospektet må ikke distribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Nye Aktier må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller sælges i nogen andre jurisdiktioner uden for Danmark, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud, et sådant salg eller en sådan udnyttelse er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet kan anmode om at modtage tilfredsstillende dokumentation herfor. Som følge af sådanne restriktioner i henhold til gældende lovgivning forventer Selskabet, at nogen eller alle investorer hjemmehørende i USA, Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke vil kunne få Prospektet distribueret og muligvis ikke vil kunne tegne de Nye Aktier. Selskabet foretager ikke noget udbud eller opfordring til nogen person under nogen omstændigheder, der kan være ulovlige.

Salgsbegrænsninger i USA

De Nye Aktier er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af det amerikanske børstilsyn (Securities and Exchange Commission), børstilsyn i enkeltstater i USA eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen af de ovenfor nævnte myndigheder har afgivet nogen erklæring om eller udtalt sig om Udbuddet, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt. Enhver erklæring om det modsatte betragtes som en kriminel handling i USA.

De Nye Aktier er ikke blevet og vil ikke blive registreret i henhold til United States Securities Exchange Act of 1933 med senere ændringer ("U.S. Securities Act") eller værdipapirlovgivning i enkeltstater i USA. Ethvert udbud og salg af de Nye Aktier er ikke tilladt undtagen ved udbud og salg i henhold til Regulation S i U.S. Securities Act ("Regulation S").

Enhver person, der ønsker at tegne Nye Aktier, vil blive anset for, ved at acceptere modtagelse af Prospektet og Nye Aktier, at have erklæret, garanteret og aftalt, enten at vedkommende erhverver de Nye Aktier i en offshore transaktion som defineret i Regulation S eller i henhold til en effektiv registreringserklæring i overensstemmelse med U.S. Securities Act, eller i henhold til en undtagelse fra eller i en transaktion, der ikke er underlagt registreringskravene i U.S. Securities Act og i overensstemmelse med gældende værdipapirlove i amerikanske enkeltstater.

Som følge af restriktioner i henhold til gældende lovgivning forventer Selskabet, at nogen eller alle investorer hjemmehørende i USA muligvis ikke vil kunne tegne de Nye Aktier.

Meddelelse til investorer i Storbritannien

Dette Prospekt udleveres og henvender sig alene til 1) personer uden for Storbritannien, eller 2) "investment professionals" som defineret i paragraf 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Bekendtgørelsen") eller 3) "high net worth companies" og andre, til hvem det lovligt kan videreformidles, som defineret i paragraf 49(2)(a) til (d) i Bekendtgørelsen (alle sådanne personer betegnes under ét "Relevante Personer"). De Nye Aktier er kun tilgængelige for Relevante Personer, og enhver opfordring, ethvert tilbud eller enhver aftale om at tegne, købe eller på anden måde erhverve sådanne Nye Aktier vil kun blive indgået med Relevante Personer. Enhver person, der ikke er en Relevant Person, må ikke handle ud fra eller i tillid til dette Prospekt eller indholdet heraf.

Salgsbegrænsninger i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde

I enhver medlemsstat i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde ("EEA") ud over Danmark (hver en "Relevant Medlemsstat") er dette Prospekt alene rettet mod og henvender sig alene til investorer i den pågældende Relevante Medlemsstat, som opfylder kriterierne for fritagelse for forpligtelsen til at offentliggøre et prospekt, herunder

kvalificerede investorer, som defineret i Prospektdirektivet som implementeret i den pågældende Relevante Medlemsstat.

Med undtagelse af det Udbud, der påtænkes i Danmark, er det ved udarbejdelsen af dette Prospekt forudsat, at alle udbud af Nye Aktier foretages i henhold til en fritagelse i henhold til Prospektdirektivet som gennemført i Relevante Medlemsstater fra kravet om at udarbejde et prospekt ved udbud af Nye Aktier.

De Nye Aktier er ikke blevet og vil ikke blive udbudt til offentligheden i nogen Relevant Medlemsstat ud over Danmark. Uanset det foregående kan der foretages et udbud af de Nye Aktier i en Relevant Medlemsstat:

- 1) til enhver kvalificeret investor som defineret i Prospektdirektivet
- 2) til færre end 150 fysiske eller juridiske personer
- 3) til investorer, der erhverver værdipapirer for et samlet vederlag på mindst EUR 100.000 pr. investor for hvert særskilte udbud
- 4) hvis pålydende pr. enhed beløber sig til mindst EUR 100.000, eller
- 5) under alle andre omstændigheder, der er omfattet af artikel 3, stk. 2, i Prospektdirektivet,

under forudsætning af at et sådant udbud af Nye Aktier ikke indebærer et krav om offentliggørelse af et prospekt i henhold til Prospektdirektivets artikel 3.

I forbindelse med foranstående betyder udtrykket et "udbud til offentligheden" vedrørende de Nye Aktier i enhver Relevant Medlemsstat den videregivelse (uanset form og middel) af tilstrækkelige oplysninger om Udbuddets vilkår og de Nye Aktier, som gør investor i stand til at træffe en beslutning om køb af Nye Aktier, som denne definition måtte blive ændret i den pågældende Relevante Medlemsstat ved tiltag, der gennemfører Prospektdirektivet i den pågældende Relevante Medlemsstat.

Udtrykket "Prospektdirektiv" betyder direktiv 2003/71/EF (med senere ændringer, herunder ændringsdirektiv 2010/73/EU) og omfatter alle relevante gennemførelsesforanstaltninger i den Relevante Medlemsstat.

Salgsbegrænsninger i Canada, Australien og Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark

De Nye Aktier er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af udenlandske børstilsyn, ligesom ingen af de nævnte myndigheder har afgivet nogen erklæring eller udtalelser om Udbuddet, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt.

Som følge af restriktioner i henhold til gældende love og regler forventer Selskabet, at visse eller alle investorer hjemmehørende i Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke vil kunne tegne de Nye Aktier.

5.14 Forhåndstilsagn

Følgende har afgivet bindende forhåndstilsagn om at tegne aktier for i alt 13.993.074 stk. Nye Aktier svarende til 100 % af Udbuddet, hvilket svarer til et bruttoprovenu på i alt DKK 13.993.074 mio.:

- Scheibye Holding ApS, CVR nr. 35528482, Marathonvej 10, 2300 København S
- DG-Byg ApS, CVR nr. 10147220, Nørrebrogade 8, 4 tv., 2200 København N
- Christian Rovsing A/S, CVR nr. 18704579, Bindesbøllsvej 14, 2920 Charlottenlund
- Daugaard Holding A/S, CVR nr. 34732779, Hjørringvej 221, 9750 Østervrå
- FR Holding ApS, CVR nr. 27629962, Berlingsbakke 16 A, 2920 Charlottenlund
- JRH ApS, CVR nr. 27980643, Bindesbøllsvej 14, 2920 Charlottenlund

De modtagne forhåndstilsagn fordeler sig således:

Enhed der har afgivet forhåndstilsagn	Nye Aktier, der er givet forhåndstilsagn om at tegne	Bruttoprovenu fra forhåndstilsagn - DKK
Scheibye Holding ApS	4.006.152	4.006.152
DG-Byg ApS	3.627.000	3.627.000
Christian Rovsing A/S	1.399.500	1.399.500
Daugaard Holding A/S	2.453.211	2.453.211
FR Holding ApS	1.225.673	1.225.673
JRH ApS	1.227.538	1.227.538
I alt	13.993.074	13.993.074

5.15 Fordelingsplan

De Nye Aktier kan tegnes forholdsmæssigt af Selskabets Eksisterende Aktionær i henhold til deres besiddelse af Eksisterende Aktier.

5.16 Udbudskurs

De Nye Aktier udbydes til DKK 1 pr. Aktie a nom. DKK 1, franko.

5.17 Betalingsformidlere

Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2 -12, 1060 København K.

5.18 Placering

Selskabet har ikke indgået aftaler om placering af de Nye Aktier.

6. Optagelse til handel

Selskabets Eksisterende Aktier er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq.

De Nye Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på Nasdaq fra den 13. oktober 2017 kl. 9.00 dansk tid.

I forbindelse med overgangen til Selskabets nye strategi og Udbuddet vil der ske et såkaldt identitetsskifte i Selskabet i henhold til Nasdaqs Regler for Udstedere af Aktier og Selskabet har på den baggrund ansøgt Nasdaq på ny om at Selskabets aktier forbliver optaget til handel og officiel notering på Nasdaq, ligesom de Nye Aktier er søgt optaget til handel og officiel notering på Nasdaq. Nasdaqs endelige bekræftelse på at Selskabets Aktier kan forblive optaget til handel og officiel notering, og at de Nye Aktier kan optages til handel og officiel notering afhænger af Nasdaqs godkendelse af spredningen af Selskabets Aktier umiddelbart efter offentliggørelse af resultatet af Udbuddet.

Registrering af de Nye Aktier hos Erhvervsstyrelsen vil ske efter gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 12. oktober, og snarest muligt herefter vil de Nye Aktier blive registreret med fondskoden for de Eksisterende Aktier, forventeligt den 13. oktober 2017.

De Eksisterende Aktier er noteret på Nasdaq under ISIN koden DK0015216675.

6.1 Market making

Der er pr. Prospektdatoen ikke indgået nogen market making aftaler i forbindelse med Udbuddet.

6.2 Stabilisering

Der er ikke lavet nogen stabiliseringsaftaler i forbindelse med Udbuddet.

7. Lock-up

Der er ikke indgået lock-up aftaler i forbindelse med Udbuddet.

8. Omkostninger ved Udbuddet

De anslåede omkostninger i forbindelse med Udbuddet er DKK 650.000.

Bruttoprovenuet fra Udbuddet vil udgøre i alt DKK 13.993.074 (skønnet nettoprovenu på DKK 13.343.074).

9. Udvanding

Pr. 30. juni 2017 udgjorde Selskabets egenkapital DKK -1.365.000 svarende til DKK -0,29 pr. Aktie. Egenkapital pr. Aktie beregnes ved at dividere værdien af egenkapitalen med det samlede antal Aktier. Efter udstedelsen af de Nye Aktier (13.993.074 stk. Nye Aktier) til Udbudskursen på DKK 1 pr. Aktie og efter fradrag af skønnede omkostninger ville Selskabets proforma egenkapital pr. den 30. juni 2017 have udgjort DKK 11.978.074 svarende til DKK 0,86 pr. Aktie. Dette svarer til en umiddelbar forøgelse af egenkapitalen pr. Aktie på DKK 1,15 for Selskabets aktionærer svarende til en negativ udvanding på 397%. Nedenstående opstilling viser den udvanding, som investorer i de Nye Aktier vil opleve:

Udbudskurs pr. Aktie	1
Egenkapital pr. Aktie a nom. DKK 1	-0,29
Stigning i egenkapital pr. Aktie på grund af tegning af de Nye Aktier	1,15
Egenkapital pr. Aktie efter Udbuddet	0,86
Udvanding pr. Aktie	0,14

Udvandingen er beregnet ved at fratrække egenkapital pr. Aktie efter Udbuddet fra Udbudskursen pr. Aktie.

10. Yderligere oplysninger

10.1 Rådgivere

Juridisk rådgiver for Selskabet

Vedrørende dansk ret:
Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø
Danmark

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
Danmark

10.2 Bestilling af Prospektet

Prospektet kan med visse undtagelser, herunder adgangsforbud for personer i USA og andre jurisdiktioner, downloades fra Selskabets hjemmeside: www.victoriaproperties.dk.

11. Definitioner

ABL	Lovbekendtgørelse nr. 1148 af 29. august 2016 om den skattemæssige behandling af gevinst og tab ved afståelse af aktier m.v. (aktieavancebeskatningsloven).
Aktier	Victoria Properties A/S' eksisterende aktier pr. Prospektdatoen, i alt 4.664.358 aktier a nom. DKK 1.
Bankpakke V	Udviklingspakke vedtaget af regeringen med forligspartierne (V, DF, K og LA) i marts 2012.
Bestyrelse	Frederik Røvsing, Christian Bertel Seidelin, Jan Øland og Søren Scheibye
Direktion	Rasmus Bundgaard (administrerende direktør)
DKK	Danske kroner er valutaen i Danmark.
Eksisterende Aktier	4.664.358 Eksisterende Aktier a nom. DKK 1 i Selskabet umiddelbart forud før Udbuddet.
Exchange Act	U.S. Securities Exchange Act of 1934, med senere ændringer.
IFRS	International Financial Reporting Standards.
Ledelsen	Bestyrelsen og Direktionen i Selskabet.
Nasdaq	Nasdaq Copenhagen A/S.
Nye Aktier	De 13.993.074 stk. nye aktier, der udbydes.
Prospektbekendtgørelsen	Bekendtgørelse nr. 1257 af 6. november 2016 udstedt af Finanstilsynet vedrørende krav til prospekter.
Prospektdato	Den 14. september.
Prospektdirektivet	Direktiv 2003/71/EF med senere ændringer.
Prospektet	Dette prospekt dateret den 14. september 2017.
Regulation S	Regulation S i U.S. Securities Act of 1933, med senere ændringer.
Resterende Aktier	Tegning af Nye Aktier, som ikke er blevet tegnet ved udnyttelse af Tegningsretter i Selskabet
Securities Act	U.S. Securities Act of 1933, med senere ændringer.
Selskabet	Victoria Properties A/S, CVR-nummer 55660018
Større Aktionærer	Scheibye Holding ApS, DG-Byg ApS, Christian Røvsing A/S og Hempel Fonden
Tegningsperioden	Den 22. september 2017 til den 6. oktober 2017 kl. 17.
Udbuddet	Rettet udbud af 13.993.074 stk. Nye Aktier hver a nom. DKK 1 til en kurs på DKK 1 pr. Aktie
Udbudskurs	DKK 1 pr. Aktie.
VP Securities	VP Securities A/S.

Tegningsblanket vedr. Resterende Aktier

Victoria Properties A/S

Kun én blanket pr. depot

Tegning af Nye Aktier, som ikke er blevet tegnet ved udnyttelse af Tegningsretter (Resterende Aktier) i Victoria Properties A/S

Instruktion om anvendelse af Tegningsretter skal ikke ske ved anvendelse af nærværende blanket, men på sædvanlig vis ved henvendelse til aktionærens kontoførende institut. Denne tegningsblanket skal alene anvendes af Eksisterende Aktionærer og danske investorer i Victoria Properties A/S, der ønsker at tegne Resterende Aktier.

Denne tegningsblanket skal indleveres til aktionærens eget kontoførende institut til godkendelse og behandling.

ISIN kode Nye Aktier (midlertidig):	DK0060910677
Udbudskurs:	DKK 1
Tegningsperiode:	22. september 2017 til den 6. oktober 2017 kl. 17
Forventet første noteringsdag Nye Aktier:	13. oktober
Betalingsdag:	6. oktober kl. 17 (dansk tid)

Aktionærer i Victoria Properties A/S, der ønsker at tegne Resterende Aktier, skal gøre dette ved at afgive bindende tilsagn gennem deres eget kontoførende institut. Eksisterende Aktionærer og danske investorer kan benytte denne tegningsblanket, der er vedhæftet Prospektet. Udenlandske aktionærer skal kontakte deres kontoførende institut. Tegningsblanketten eller bindende tilsagn i øvrigt skal være det kontoførende institut i hænde i så god tid, at de kan behandles og være Danske Bank ("Udsteder Ansvarlig") i hænde senest den 6. oktober kl. 17.00 dansk tid. Ordre er bindende og kan ikke ændres eller annulleres.

Resterende Aktier kan uden kompensation til indehaverne af ikke-udnyttede Tegningsretter tegnes af aktionærer og nye investorer i Victoria Properties A/S, der inden Tegningsperiodens udløb har afgivet bindende tilsagn om at tegne Nye Aktier til Udbudskursen.

I tilfælde af at bindende tilsagn afgivet af Eksisterende Aktionærer overstiger antallet af Resterende Aktier, vil de Resterende Aktier blive tildelt pro rata på basis af de aktier, de enkelte Eksisterende Aktionærer ejede pr. Prospektdatoen. Allokering herudover vil ske efter en fordelingsnøgle, der fastsættes af Bestyrelsen.

Selskabet kan ikke give sikkerhed for, at aktionærer eller nye investorer i Victoria Properties A/S, der ønsker at tegne Nye Aktier, vil få tildelt Resterende Aktier. Sikkerhed for at modtage Nye Aktier i Selskabet kan kun gives til Eksisterende Aktionærer, der udnytter deres tildelte eller erhvervede Tegningsretter og andre investorer, der erhverver og udnytter Tegningsretter, og kun i tilfælde af at Udbuddet gennemføres. Der vil således kun være Resterende Aktier at tildele, såfremt alle de Nye Aktier ikke er tegnet ved udnyttelse af Tegningsretter.

Aktionær erklæring

Jeg/vi afgiver bindende tegningsordre på op til _____ stk. Resterende Aktier à nominelt DKK 1 i Victoria Properties A/S. Denne tegningsordre afgives på vilkår som anført i Prospektet dateret den 14. september 2017. Afgivelse af tegningsordre er bindende.

Jeg/vi forpligter mig/os til at betale modværdien af de tildelte aktier til Udbudskursen. Betalingen finder sted den 6. oktober 2017 i henhold til nota, der tilsendes mig/os, mod registrering af de tildelte aktier i VP Securities.

Oplysninger og underskrift

Navn:	
Adresse:	VP-konto:
Postnr. og by:	Konto til afregning:
Telefon:	Kontoførende institut:
Dato:	
Underskrift:	

De Nye Aktier vil blive registreret på den pågældende aktionærs VP-konto i VP Securities.

Forbeholdt kontoførende institut	
Reg.nr.:	CD-ident: