

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53



FAST EJENDOM

Fast Ejendom Danmark A/S

(et aktieselskab registreret i Danmark, CVR-nr. 28500971)

Rettet udbud af op til 2.884.211 stk. eksisterende aktier à nom. DKK 2 samt optagelse til handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen A/S

Dette prospekt ("Prospektet") er udarbejdet i forbindelse med et rettet udbud ("Udbuddet") af op til 2.884.211 stk. eksisterende aktier (de "Udbudte Aktier") à nom. DKK 2 i Fast Ejendom Danmark A/S ("Selskabet", der sammen med sine konsoliderede datterselskaber benævnes "Koncernen").

De Udbudte Aktier forventes udloddet som likvidationsprovenu til investorerne i Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a. ("Foreningen") i forbindelse med Foreningens likvidation i forholdet 1:1, derved at Foreningens investorer modtager én Udbudt Aktie for hvert investeringsbevis á nominelt DKK 100 i Foreningen. De Udbudte Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen A/S ("NASDAQ OMX") fra den 27. december 2013, kl. 12:00.

Investorer skal være opmærksomme på, at investeringen i de Udbudte Aktier indebærer risiko. Investorerne bør læse hele Prospektet og i særdeleshed afsnittet "Risikofaktorer" for en beskrivelse af visse forhold, der bør tages i betragtning for en beslutning om modtagelse af de Udbudte Aktier.

De Udbudte Aktier leveres elektronisk ved tildeling på konti i VP Securities A/S ("VP Securities").

Udbuddet omfatter et offentligt udbud i Danmark samt privatplaceringer i visse andre jurisdiktioner.

Der udstedes ikke nye aktier i Selskabet i forbindelse med gennemførelse af Udbuddet og Udbuddet er ikke garanteret.

Prospektet må ikke distribueres i eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Udbudte Aktier må ikke direkte eller indirekte udbydes eller sælges i USA, Canada, Australien eller Japan, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet skal modtage tilfredsstillende dokumentation herfor. Hverken Prospektet, nogen annonce eller noget andet udbudsmateriale må distribueres eller offentliggøres i eller på anden måde gøres tilgængeligt og de Udbudte Aktier må ikke direkte eller indirekte udbydes eller sælges i nogen anden jurisdiktion uden for Danmark, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller 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 disse restriktioner i henhold til gældende love og regler forventer Selskabet, at visse investorer hjemmehørende i USA, Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke vil få udleveret Prospektet og muligvis ikke vil kunne tegne de Udbudte Aktier. Selskabet fremsætter ikke noget tilbud eller nogen opfordring til nogen person i nogen jurisdiktion eller under nogen omstændigheder, der kan være ulovlige. Personer, der kommer i besiddelse af Prospektet, forudsættes selv at indhente oplysninger om og overholde disse begrænsninger. Manglende overholdelse af disse restriktioner kan udgøre en overtrædelse af værdipapirlovgivningen i en sådan jurisdiktion. Der henvises til "Del II - Udbuddet—Udbudsbetingelser—Jurisdiktioner, hvor Udbuddet gennemføres, og restriktioner knyttet til Udbuddet" for yderligere oplysninger om måden, hvorpå Udbudte Aktier vil blive distribueret, og overdragelsesbegrænsninger knyttet til Aktierne.

De Udbudte Aktier er ikke og vil ikke blive registeret i henhold til US Securities Act of 1933 med senere ændringer eller værdipapirlovgivning i nogen enkeltstat i USA og må ikke udbydes eller sælges undtagen ved udbud eller salg i henhold til Regulation S i Securities Act., jf. "Del II - Udbuddet—Udbudsbetingelser—Jurisdiktioner, hvor Udbuddet gennemføres, og restriktioner knyttet til Udbuddet".

Dette Prospekt er dateret 18. november 2013 ("Prospektdatoen")

1 **Vigtig Meddelelse**

2
3 Prospektet er udarbejdet med henblik på Udbuddet samt optagelse til handel og officiel notering af de Udbudte
4 Aktier på NASDAQ OMX i henhold til danske love og regler, herunder lovbekendtgørelse nr. 982 af 6. august
5 2013 om værdipapirhandel med senere ændringer ("Værdipapirhandelsloven"), Kommissionens forordning (EF)
6 nr. 809/2004 af 29. april 2004 med senere ændringer, Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 643 af 10. marts
7 2012 om prospekter for værdipapirer, der optages til handel på et reguleret marked og ved offentlige udbud af
8 værdipapirer over 5.000.000 euro og NASDAQ OMX' regler for udstedere af aktier.

9
10 Prospektet er udarbejdet på dansk. Distribution af Prospektet og Udbuddet er i visse jurisdiktioner begrænset
11 ved lov, og Prospektet må ikke anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring til personer i
12 en jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt, eller til personer, til hvem det
13 er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring. Prospektet udgør ikke et tilbud om eller en
14 opfordring til at tegne Udbudte Aktier i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er
15 ulovlig. Personer, som kommer i besiddelse af Prospektet, skal gøre sig bekendt med og overholde alle sådanne
16 begrænsninger. Selskabet tager ikke noget juridisk ansvar for en eventuel overtrædelse af disse begrænsninger
17 fra nogen persons side, uanset om denne person er en potentiel modtager af Udbudte Aktier. Der henvises til
18 "Del II - Udbuddet - Udbudsbetingelser - Jurisdiktioner, hvor Udbuddet gennemføres, og restriktioner knyttet til
19 Udbuddet" for en nærmere beskrivelse af visse begrænsninger i forbindelse med Udbuddet.

20 **Meddelelse til investorer i USA**

21 De Udbudte Aktier er ikke blevet godkendt af det amerikanske børstilsyn (Securities and Exchange
22 Commission), noget børstilsyn i nogen enkeltstat i USA eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder, ligesom
23 ingen af disse tilsynsmyndigheder har afgivet nogen erklæring om eller udtalt sig om Udbuddet eller
24 nøjagtigheden og fuldstændigheden af Prospektet. Enhver erklæring om det modsatte er strafbar i USA.

25
26 De Udbudte Aktier hverken er eller vil blive registreret i henhold til Securities Act eller nogen
27 værdipapirlovgivning i nogen enkeltstat i USA. De Udbudte Aktier må ikke udbydes eller sælges i USA,
28 medmindre de er registreret i henhold til Securities Act, eller der foreligger fritagelse for sådanne
29 registreringskrav i henhold til Regulation S i Securities Act.

30 **Meddelelse til investorer i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde**

31 I relation til de enkelte medlemsstater i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, der har
32 implementeret Prospektdirektivet (hver især en "Relevant Medlemsstat"), foretages intet udbud af Udbudte
33 Aktier til offentligheden i nogen Relevant Medlemsstat inden offentliggørelse af et prospekt vedrørende de
34 Udbudte Aktier, der er godkendt af den kompetente myndighed i den pågældende Relevante Medlemsstat eller,
35 hvor det er relevant, godkendt i en anden Relevant Medlemsstat og meddelt til den kompetente myndighed i
36 den pågældende Relevante Medlemsstat, alt i henhold til Prospektdirektivet, bortset fra at der med virkning fra
37 og med den dato, hvor Prospektdirektivet er implementeret i den pågældende Relevante Medlemsstat, kan
38 foretages et udbud af de Udbudte Aktier til offentligheden i den pågældende Relevante Medlemsstat til enhver
39 tid i henhold til følgende fritagelser fra Prospektdirektivet:

- 40
41 a) til enhver kvalificeret investor som defineret i Prospektdirektivet,
42
43 b) til færre end 150 fysiske eller juridiske personer (bortset fra "kvalificerede investorer" som defineret i
44 Prospektdirektivet),
45
46 c) til investorer, der erhverver værdipapirer for et samlet vederlag på mindst EUR 100.000 pr. investor for
47 hvert særskilt udbud,
48
49 d) hvis pålydende pr. enhed beløber sig til mindst EUR 100.000, eller
50
51 e) under alle andre omstændigheder, der falder ind under artikel 3, stk. 2 i Prospektdirektivet
52
53 under forudsætning af at et sådant udbud af Udbudte Aktier ikke indebærer et krav om offentliggørelse fra
54 Selskabets side af et prospekt i henhold til Artikel 3 i Prospektdirektivet.

55 I forbindelse med foranstående betyder udtrykket "udbud af Udbudte Aktier til offentligheden" vedrørende de
56 Udbudte Aktier i enhver Relevant Medlemsstat den videregivelse (uanset form og middel) af tilstrækkelige
57 oplysninger om vilkårene for Udbuddet og de Udbudte Aktier, der gør en investor i stand til at træffe beslutning
58 om modtagelse af de Udbudte Aktier. Udtrykket "Prospektdirektiv" betyder direktiv 2003/71/EF (og ændringer
59 hertil, herunder ændringsdirektiv 2010/73/EU) og omfatter alle relevante implementeringsprocedurer i de
60 enkelte Relevante Medlemsstater.
61
62
63
64

1 **Meddelelse til investorer i Canada, Australien og Japan**

2 Prospektet må ikke distribueres eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Udbudte Aktier må ikke direkte eller
3 indirekte udbydes eller sælges i Canada, Australien eller Japan, medmindre en sådan distribution, et sådant
4 udbud, salg eller en sådan erhvervelse er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende
5 jurisdiktion, og Selskabet modtager tilfredsstillende dokumentation herfor.
6

7 Som følge af disse restriktioner i henhold til gældende love og regler forventer Selskabet, at visse investorer
8 hjemmehørende i Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner muligvis ikke vil kunne modtage Prospektet
9 og muligvis ikke vil kunne erhverve de Udbudte Aktier. Selskabet fremsætter ikke noget tilbud eller nogen
10 opfordring til nogen person i nogen jurisdiktion eller under nogen omstændigheder, der ville være ulovlige.
11

12 **Tvangsfuldbyrdelse af domme**

13 Fast Ejendom Danmark A/S er et aktieselskab registreret i henhold til dansk lovgivning og har hjemsted i
14 Hellerup, Danmark.
15

16 Bestyrelsen og direktionen, der er anført i Prospektet, er bosiddende i Danmark. Alle eller en væsentlig del af
17 Selskabets og sådanne personers aktiver befinder sig i Danmark. Som følge heraf kan investorer muligvis ikke
18 få forkyndt stævninger udenfor Danmark mod disse personer eller Selskabet, eller få tvangsfuldbyrdet domme
19 imod disse personer eller Selskabet afsagt af domstole udenfor Danmark på baggrund af gældende lovgivning i
20 jurisdiktioner udenfor Danmark.
21
22

1	Indholdsfortegnelse	
2	Vigtig Meddelelse	2
3	Indholdsfortegnelse	4
4	Ansvar og erklæringer	6
5	Resumé	7
6	Risikofaktorer	17
7	Generelle oplysninger	22
8	Del I. Beskrivelse af Selskabet	25
9	1. <i>Ansvarlige</i>	25
10	2. <i>Revisorer</i>	25
11	3. <i>Udvalgte regnskabsoplysninger</i>	25
12	4. <i>Risikofaktorer</i>	25
13	5. <i>Oplysninger om Selskabet</i>	25
14	6. <i>Virksomheds- og markedsbeskrivelse</i>	26
15	7. <i>Organisationsstruktur</i>	33
16	8. <i>Ejendomme, anlæg og udstyr</i>	34
17	9. <i>Gennemgang af drift og regnskaber</i>	34
18	10. <i>Kapitalressourcer og pengestrømme</i>	34
19	11. <i>Forskning og udvikling, patenter og licenser</i>	35
20	12. <i>Trendoplysninger</i>	35
21	13. <i>Resultatforventninger</i>	35
22	14. <i>Bestyrelse og Direktion</i>	37
23	15. <i>Aflønning og goder</i>	41
24	16. <i>Bestyrelsens og direktionens arbejdspraksis</i>	42
25	17. <i>Medarbejdere</i>	44
26	18. <i>Større aktionærer</i>	45
27	19. <i>Transaktioner med nærtstående parter</i>	45
28	20. <i>Oplysninger om aktiver og passiver, finansiell stilling og resultater</i>	46
29	<i>Totalindkomstopgørelse</i>	46
30	<i>Balance</i>	47
31	<i>Pengestrømsopgørelse</i>	47
32	<i>Nøgletal</i>	47
33	21. <i>Yderligere oplysninger</i>	49

1	22. Væsentlige kontrakter.....	52
2	23. Oplysninger fra tredjemand, ekspertudtalelser og interesseerklæringer.....	52
3	24. Dokumentationsmateriale.....	53
4	25. Oplysninger om kapitalbesiddelser.....	53
5	26. Definitioner og ordliste.....	53
6	Del II – Udbuddet.....	56
7	1. Ansvarlige for Udbuddet.....	56
8	2. Risikofaktorer i forbindelse med Udbuddet.....	56
9	3. Nøgleoplysninger om kapitalisering og anvendelse af provenu.....	56
10	4. Oplysninger om de Udbudte Aktier.....	57
11	5. Udbudsbetingelser.....	64
12	6. Optagelse til handel og officiel notering	68
13	7. Sælgende aktionærer og lock-up-aftaler.....	68
14	8. Nettoprovenue og samlede omkostninger	68
15	9. Udvanding.....	68
16	10. Yderligere oplysninger.....	68
17		
18		

1 **Ansvar og erklæringer**

2
3 Fast Ejendom Danmark A/S har ansvaret for Prospektet i henhold til dansk lov.

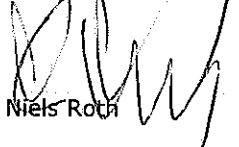
4 **Ledelsens erklæring**

5 Vi erklærer herved, at vi, som de ansvarlige for dette Prospekt på vegne af Selskabet, har gjort vores bedste
6 for at sikre, at oplysningerne i Prospektet efter vores bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at
7 der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold.

8 Hellerup, 18. november 2013

9 **Fast Ejendom Danmark A/S**


10 **Bestyrelsen**

11 
Niels Roth

(Formand)


Flemming Borreskov

(Næstformand)


Peter Olsson

12

13 **Direktion**

14 
Lars Frederiksen

(Administrerende direktør)

15

16 Niels Roth er direktør og professionelt bestyrelsesmedlem.

17 Flemming Borreskov er professionelt bestyrelsesmedlem.

18 Peter Olsson er ejendomsinvesteringschef.

19 Lars Frederiksen er administrerende direktør.

20

21

22

1 Resumé

2
3 Resuméer består af oplysningskrav, der benævnes "Elementer". Disse Elementer er nummereret i afsnittene A
4 - E (A.1 - E.7).

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

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

10

Afsnit A - Indledning og advarsler		
A.1	Advarsel til investorer	<p>Dette resumé bør læses som en introduktion til Prospektet.</p> <p>Enhver beslutning om investering i de Udbudte Aktier bør træffes på baggrund af Prospektet som helhed.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
A.2	Anvendelse af Prospektet ved videresalg eller endelig placering af værdipapirer via finansielle formidlere	<p>Ikke relevant. Der er ikke indgået nogen aftale vedrørende anvendelse af Prospektet i forbindelse med et efterfølgende salg eller en endelig placering af de Udbudte Aktier.</p>

11

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garantier		
B.1	Navn	<p>Selskabet er registreret under CVR nr. 28500971 med det juridiske navn Fast Ejendom Danmark A/S og binavnet Fast Ejendom Holding A/S.</p>
B.2	Hjemsted, selskabsform og indregistreringsland	<p>Selskabets hjemsted er Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup, Danmark. Fast Ejendom Danmark A/S er stiftet som et aktieselskab i henhold til og underlagt dansk ret.</p> <p>Fast Ejendom Danmark A/S er registreret i Erhvervsstyrelsen.</p>
B.3	Virksomhedsbeskrivelse	<p>Selskabet er et ejendomsselskab, der gennem de 100% ejede datterselskaber, Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS, ejer en portefølje af investeringsejendomme i Danmark.</p> <p>Det er i det nuværende danske ejendomsmarked Koncernens strategi gennem en aktiv forvaltning med fokus på forbedring af udlejningssituationen og reduktion af omkostningerne at</p>

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garantier

		<p>generere det bedst mulige cash flow af ejendomsporteføljen.</p> <p>Pr. 30. september 2013 er den samlede dagsværdi af Koncernens portefølje DKK 968,5 mio. fordelt på 34 ejendomme og 2 mindre byggegrunde med et samlet udlejningsareal på 161.936 m². Knap halvdelen af porteføljens samlede dagsværdi er beliggende i Hovedstadsregionen og lidt over halvdelen af porteføljens dagsværdi udgøres af ejendomme til kontorformål. 2 ejendomme, med en dagsværdi svarende til cirka 13,8% af porteføljens samlede dagsværdi, indeholder boliger, mens de øvrige ejendomme anvendes til erhverv.</p> <p>Det er et selvstændigt fokusområde for Koncernen at sikre en passende lav lejeledighed, såkaldt tomgang, i porteføljen.</p> <p>Det er Ledelsens vurdering, at Selskabet er en alternativ investeringsfond i henhold til FAIF-loven. Dette indebærer, at Selskabet enten skal indgå aftale om at blive forvaltet af en forvalter af alternative investeringsfonde, der er meddelt tilladelse af Finanstilsynet, eller være en selvforvaltende alternativ investeringsfond. Såfremt Koncernens aktivmasse ikke bringes under EUR 100 mio. inden den 22. juli 2014, forventer Koncernen at indgå aftale med DEAS koncernen, således at DEAS koncernen også yder porteføljeforvaltning i overensstemmelse med FAIF-lovens regler om ekstern forvaltning. DEAS koncernen forventes at opnå tilladelse dertil fra Finanstilsynet inden den 22. juli 2014.</p>
B.4a	Trendoplysninger	<p>Siden afslutningen af regnskabsåret 2012 har der ikke fundet væsentlige ændringer sted for så vidt angår tendenser for Koncernen, herunder indenfor markedsforhold, finansiering, ejendomsværdier eller omkostninger.</p> <p>Koncernen har gennem de senere år konstateret en tendens til svag efterspørgsel efter erhvervslejemål og lejeniveauer under nedadgående pres. Tomgangen for erhvervsjendomme er relativt høj og i en række segmenter fortsat med stigende tendens.</p> <p>Særligt for ejendomme med sekundær beliggenhed uden for Storkøbenhavn og Århus, som udgør 38% af Koncernens portefølje, er efterspørgslen svag, både fra lejere og fra investorer. Kombinationen heraf betyder en fortsat nedadgående tendens for ejendomsværdierne.</p>
B.5	Organisationsstruktur	<p>Selskabet har to 100% ejede datterselskaber: Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS.</p>
B.6	Storaktionærer	<p>Foreningen ejer pr. Prospektdatoen samtlige aktier udstedt i Selskabet og har de dertil knyttede stemmerettigheder. Foreningen vil blive likvideret i forbindelse med gennemførelse af Udbuddet og vil herefter ikke eje aktier i Selskabet.</p> <p>Foreningens større investorer, FSP Invest F.m.b.a. og Realdania, har begge skriftligt meddelt, at de vil stemme for den endelige likvidation af Foreningen, og at de ønsker at modtage Udbudte Aktier i Selskabet. FSP Invest F.m.b.a. forventes at eje 13,63% aktier og Realdania forventes at eje 11,37% aktier i Selskabet efter gennemførelse af Udbuddet. FSP Invest F.m.b.a. og</p>

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garantier	
	<p>Realdania ejer pr. Prospektdatoen henholdsvis 13,63% og 11,37% af beviserne i Foreningen, mens Arbejdernes Landsbank holder 5,74%.</p> <p>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.</p> <p>De større aktionærer vil ikke have forskellige stemmerettigheder, da Selskabet alene har én aktieklasse.</p>
8.7	<p>Resumé af regnskabsoplysninger</p> <p>Selskabet har for 2012 og 2011 aflagt årsregnskab for moderselskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet har ikke udarbejdet koncernregnskab, da det har anvendt årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse, der medfører at der ikke er krav om koncernregnskab, når selskabet indgår i koncernregnskabet for en modervirksomhed, som aflægger koncernregnskab. Selskabet har indgået i koncernregnskabet for Foreningen.</p> <p>Der er i forbindelse med Udbuddet udarbejdet koncernregnskab og årsregnskab for Selskabet efter IFRS, som godkendt af EU. Selskabet har siden før 1. januar 2011 ejet 100% af aktierne i datterselskaberne Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS, hvorfor koncernregnskabet er identisk med det koncernregnskab, som ville have været udarbejdet for 2011 og 2012, såfremt Selskabet havde valgt at udarbejde et koncernregnskab.</p> <p>Koncernregnskabet og årsregnskabet er udarbejdet efter reglerne i IFRS 1, hvor sammenligningstallene for 2011 ligeledes er udarbejdet efter IFRS, som godkendt af EU. Koncernregnskabet og årsregnskabet er revideret af KPMG.</p> <p>Det skal bemærkes, at Selskabets lovpligtigt aflagte årsrapporter er årsrapporterne for 2012 og 2011, som kan rekvireres på www.fastejendom.dk. Koncern- og årsregnskabet for 2012 er et IFRS koncern- og årsregnskab, som viser det juridiske struktur på konsolideret niveau og efter IFRS, som godkendt af EU i stedet for årsregnskabsloven. Der er ingen indregnings og målingsforskelle mellem årsregnskabsloven og IFRS for Selskabet.</p> <p>Endvidere er der udarbejdet urevideret delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2013 med sammenligningstal for den tilsvarende periode i 2012, i overensstemmelse med IAS 34, præsentation af delårsrapporter, som godkendt af EU.</p>

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garantier

Totalindkomstopgørelse

tkr.	1. jan. - 30. sept. 2013	1. jan. - 31. dec. 2012	1. jan. - 30. sept. 2012	1. jan. - 31. dec. 2011
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	61.391	82.967	62.514	84.845
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-18.246	-26.967	-19.471	-21.634
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-66.100	-84.466	-8.866	-34.188
Bruttoresultat	-22.955	-28.466	34.177	29.023
Administrationsomkostninger	-4.440	-5.992	-4.614	-6.092
Resultat af primær drift	-27.395	-34.458	29.563	22.931
Finansielle indtægter	5.206	166	260	156
Finansielle omkostninger	-13.643	-25.195	-19.603	21.332
Resultat før skat	-35.832	-59.487	10.220	1.755
Skat af årsresultat	8.958	12.256	-2.810	-1.830
Årets resultat	-26.874	-47.231	7.410	-75
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	-26.874	-47.231	7.410	-75

Balance

tkr.	30. sept. 2013	31. dec. 2012	31. dec. 2011
Langfristede aktiver	989.714	1.046.856	1.114.300
Kortfristede aktiver	33.524	5.476	5.969
Aktiver	1.023.238	1.052.332	1.120.269
Egenkapital i alt	195.722	214.519	210.750
Langfristede forpligtelser	788.600	785.337	786.042
Kortfristede forpligtelser	38.916	52.476	123.477
Passiver	1.023.238	1.052.332	1.120.269

Pengestrømsopgørelse

tkr.	1. jan. - 30. sept. 2013	1. jan. - 31. dec. 2012	1. jan. - 30. sept. 2012	1. jan. - 31. dec. 2011
Pengestrøm fra driftsaktivitet	26.791	35.494	26.057	34.148
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	-35.615	-26.043	-32.606
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.431	-1.890	-1.448	1.981
Periodens pengestrøm	25.360	-2.011	-1.434	3.523
Likvider 01.01	2.236	4.247	4.247	724
Likvider 31.12	27.596	2.236	2.813	4.247

Nøgletal

	1. jan. - 30. sept. 2013	1. jan. - 31. dec. 2012	1. jan. - 30. sept. 2012	1. jan. - 31. dec. 2011
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	3,85	4,64	3,45	5,05
Dagsværdirisiko (mio.kr.)	121	130	141	141
Renterisiko (Lkr.)	7.858	9.692	7.858	7.861
Udlæjningsgrad (pct.)	83,7	86,3	85,7	85,1
Resultat af ejendomme inkl. værdireg. (kr.pr.kvm)	-169	-204	246	211
Dagsværdi af ejendomme (kr.pr.kvm)	5.981	6.389	6.836	6.881
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	1,27	1,97	1,51	2,69
Loan to Value	78,6	75,7	70,5	70,2

Lejeindtægter udgør for perioden 1. januar - 30. september 2013 DKK 61,4 mio. imod DKK 62,5 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012. Faldet kan henføres til generelt faldende lejeniveau samt lejerabatter.

Lejeindtægter udgjorde DKK 83,0 mio. i regnskabsåret 2012 i forhold til DKK 84,8 mio. i regnskabsåret 2011. Faldet i koncernens lejeindtægter kan henføres til et generelt faldende lejeniveau samt lejerabatter.

Driftsomkostningerne for perioden 1. januar - 30. september 2013 udgør i alt DKK 18,2 mio. imod DKK 19,2 mio. for perioden

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garanter

1. januar - 30. september 2012. Faldet i 2013 kan henføres til færre omkostninger til renovering og ombygninger af lejemål.

Driftsomkostninger udgjorde DKK 27,0 mio. i regnskabsåret 2012 i forhold til DKK 21,6 mio. i 2011. Stigningen i driftsomkostningerne kan henføres til årets ombygninger og renoveringer af lejemål, i forbindelse med genudlejning og forlængelse af eksisterende lejekontrakter.

Finansielle omkostninger, netto udgjorde i perioden 1. januar - 30. september 2013 DKK 8,4 mio. imod DKK 19,3 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012. For perioden 1. januar 2013 - 30. september 2013 indgår en positiv regulering af tre renteswaps med DKK 5,2 mio. imod en negativ dagsværdiregulering af tre renteswaps med i alt DKK 7,8 mio. i perioden 1. januar - 30. september 2012.

Finansielle omkostninger, netto udgjorde DKK 25,0 mio. i regnskabsåret 2012 i forhold til DKK 21,2 mio. i 2011. Stigningen kan henføres til negativ dagsværdiregulering af tre renteswaps med i alt DKK 9,7 mio., mens renteudgifterne til prioritets- og bankgæld er faldet fra DKK 19,3 mio. i 2011 til DKK 15,5 mio. i 2012.

Koncernen har for perioden 1. januar - 30. september 2013 realiseret et underskud på i alt DKK 26,9 mio. imod et overskud på DKK 7,4 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012. Underskuddet for perioden 1. januar - 30. september 2013 kan henføres til en negativ dagsværdiregulering af investeringsejendommene med i alt DKK 66,1 mio., mens den negative dagsværdiregulering udgjorde DKK 8,9 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012.

Koncernen realiserede i 2012 et underskud på DKK 47,2 mio. efter skat. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendommene med i alt DKK 84,5 mio. samt en negativ værdiregulering af tre renteswaps på DKK 9,7 mio.

For perioden 1. januar - 30. september 2013 har koncernen genereret positive pengestrømme fra primær drift på i alt DKK 36,8 mio. imod DKK 37,9 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012. Pengestrømmen fra driftsaktiviteterne var positive med i alt DKK 26,8 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2013 imod DKK 26,1 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012.

Koncernen har genererede positive pengestrømme fra primær drift på i alt DKK 51,0 mio. i 2012 imod DKK 53,4 mio. i 2011, samt positive pengestrømme fra driftsaktivitet på DKK 35,5 mio. i 2012 imod DKK 34,1 mio. i 2011.

Koncernens aktiver udgør i alt DKK 1.023,2 mio. pr. 30. september 2013, hvoraf investeringsejendommene udgør i alt DKK 968,5 mio. Koncernens egenkapital udgør pr. 30. september 2013 i alt DKK 195,7 mio., hvorved koncernens soliditet udgør 19,1%.

Afsnit B - Udsteder og eventuelle garantier		
B.8	Proformaregnskabsoplysninger	Ikke relevant. Der præsenteres ikke proforma-regnskabsoplysninger i dette Prospekt.
B.9	Resultatforventninger	For året 2013 forventes et resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster og skat i niveauet DKK 45 mio. Resultatet er påvirket af omkostninger i forbindelse med den besluttede omstrukturering af Koncernen på DKK 4-6 mio. Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet forventes i 2013 at være positivt i niveauet DKK 35 mio.
B.10	Forbehold i revisionspåtegningen	Ikke relevant. Revisionspåtegningerne på de historiske regnskabsoplysninger, der indgår direkte eller ved henvisning i dette Prospekt, er afgivet uden forbehold.
B.11	Forklaring hvis udsteders driftskapital ikke er tilstrækkelig til at dække Selskabets nuværende behov	Ikke relevant. Det er Ledelsens vurdering, at driftskapitalen pr. Prospektdatoen er tilstrækkelig til at dække finansieringsbehovet i mindst 12 måneder fra den første handelsdag på NASDAQ OMX, hvilket forventes at være den 27. december 2013.

1

Afsnit C - Værdipapirer		
C.1	Værdipapirtype og ISIN-koder	De Udbudte Aktier udgør 100% af Selskabets aktier og er alle af samme klasse. De Udbudte Aktier har fondskoden DK0060522746.
C.2	Valuta	Udbuddet gennemføres, og handel med de Udbudte Aktier finder sted i danske kroner.
C.3	Aktiekapital før og efter Udbuddet	Pr. Prospektdatoen udgør Selskabets nominelle aktiekapital DKK 3.001.000, fordelt på 1.500.500 stk. aktier hver à nominelt DKK 2. Alle aktier er udstedt og fuldt indbetalt. Selskabets aktiekapital forventes forhøjet med op til DKK 1.383.711 aktier à nominelt DKK 2 inden Udbuddet gennemføres, når det er kendt, hvor mange investorer i Foreningen, der ønsker at modtage kontant betaling i stedet for Udbudte Aktier, forventeligt den 2. december 2013. Der udstedes ikke aktier i Selskabet i forbindelse med gennemførelsen af Udbuddet.
C.4	Aktiernes rettigheder	Alle aktier har samme rettigheder, herunder i forhold til udbytte. De Udbudte Aktier bærer ret til udbytte, der udloddes af Selskabet fra og med regnskabsåret 2013. Hver aktie à nominelt DKK 2 giver ret til én stemme på Selskabets generalforsamlinger.
C.5	Indskrænkninger i omsætteligheden	Ikke relevant. Der er ikke i henhold til dansk ret eller Selskabets vedtægter restriktioner i forhold til salg eller omsættelighed af de Udbudte Aktier.
C.6	Optagelse til handel og officiel notering	De Udbudte Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på NASDAQ OMX fra den 27. december 2013 kl. 12 dansk tid.
C.7	Udbyttepolitik	Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel udlodning eller i form af

Afsnit C – Værdipapirer	
	<p>tilbagekøb af Selskabets aktier.</p> <p>Udlodning og tilbagekøb af aktier fastsættes altid med udgangspunkt i Selskabets resultatforventninger og skal ske under hensyntagen til Selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer. Udlodning og tilbagekøb tilrettelægges desuden under hensyn til bestyrelsens langsigtede målsætning om at nedbringe Selskabets netto Loan-to-Value Ratio til et niveau omkring 60. Pr. 30. september 2013 var Selskabets Loan-to-Value Ratio 73,14.</p> <p>Der er endnu ikke truffet beslutning om gennemførelse af udlodning eller tilbagekøb i 2014.</p>

1

Afsnit D - Risici	
D.1	<p>Væsentligste risici forbundet med Selskabet</p> <p>Selskabet vurderer, at nedenstående risici er forbundet med Selskabets forretningsaktiviteter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lejeindtægter og afkastkrav kan udvikle sig negativt for Koncernen • Tomgang og genudlejningsproblemer • Stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger • Tekniske forhold, herunder miljøforhold, som ikke kan dækkes af en forsikring, kan betyde tab og ekstra omkostninger for Koncernen • Lejeres dårlige eller manglende betalingsevner kan betyde tab i forbindelse med retablering og genudlejning • Strukturændringer i kommune- og lokalplaner kan medføre, at ejendommenes værdier påvirkes negativt • Manglende finansieringsmuligheder og rentestigninger kan påvirke Koncernen negativt • Lovændringer, herunder FAIF-loven, kan få negative konsekvenser for Koncernen samt stille krav til Koncernens organisering • Manglende mulighed for realisation af fast ejendom • Manglende eksekvering af Koncernens strategi • Afhængighed af nøglepersoner, som ikke kan varetage jobbet, kan få negative konsekvenser for Koncernen • Afhængighed af samarbejdspartnere, som opsiges samarbejdet, kan få negative konsekvenser for Koncernen • Tvister, som Koncernen ikke får medhold i, kan påvirke Koncernen negativt • Uforudsete begivenheder, f.eks. naturkatastrofer, kan få negative konsekvenser for Koncernen • Såfremt der i forbindelse med likvidationen af Foreningen, der hidtil har været den øverste juridiske enhed i Koncernen, fra investorer, der tilsammen repræsenterer en betydelig del af Foreningens kapital, stilles krav om kontant betaling i stedet for vederlæggelse i Udbudte Aktier i Selskabet, kan det påvirke Selskabets likviditet negativt. Selskabet forbeholder sig sammen med Foreningens likvidator ret til at afbryde Udbuddet, såfremt krav om kontant indfrielse viser sig at være i et niveau, som vil få væsentlig negativ effekt på Koncernens finansielle stilling, idet der ikke vil være tilstrækkelig likviditet til rådighed til at honorere et sådant krav, og Koncernen kan derfor i en sådan situation være nødsaget til at afhænde ejendomme på et markedsdækkende uhensigtsmæssigt tidspunkt med betydelige værditab til følge eller beslutte en annullation

Afsnit D - Risici		
		af Udbuddet. Såfremt det besluttet at annullere Udbuddet som følge deraf, forbeholder likvidator sig ret til at aflyse den ekstraordinære generalforsamling i Foreningen, som planlægges afholdt den 3. december 2013. Antallet af investorer, der anmoder om kontant indfrielse og antallet af beviser i Foreningen, der således skal indfris kontant i forbindelse med Foreningens likvidation, samt den samlede betaling som Foreningen skal foretage i den forbindelse, forventes meddelt i en selskabsmeddelelse den 2. december 2013.
D.3	Risici forbundet med Selskabets Aktier og Udbuddet	<p>Foruden de risici, der er forbundet med Selskabets virksomhed og branche, er der risici forbundet med de Udbudte Aktier, herunder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktierne har ikke tidligere været handlet offentligt, og kursen kan være volatil og svinge betydeligt som reaktion på en række faktorer. • Forskelle i valutakurser kan få væsentlig negativ indvirkning på en aktiebeholdnings værdi og på udlodning af udbytte. • Amerikanske og andre udenlandske aktionærer vil muligvis ikke kunne udnytte fortegningsrettigheder eller deltage i fremtidige fortegningsmissioner. • Investorenes rettigheder som aktionærer vil være underlagt dansk ret, som på visse områder adskiller sig fra aktionærers rettigheder i henhold til andre landes lovgivning.

1

Afsnit E - Udbud		
E.1	Nettoprovenu og samlede omkostninger	<p>Udbuddet vil ikke generere noget provenu hverken til Selskabet eller Foreningen.</p> <p>Selskabets omkostninger i forbindelse med Udbuddet forventes at udgøre i niveauet DKK 4 mio. Selskabet vil ikke pålægge investorerne omkostninger. Investorerne skal dog betale sædvanlige transaktions- og ekspeditionsgebyrer til deres kontoførende institutter.</p>
E.2a	Baggrund for Udbuddet og anvendelse af provenu	<p>Foreningen, hvis beviser i dag er optaget til handel på NASDAQ OMX, er etableret og registreret i henhold til Lov om Erhvervsdrivende Virksomheder. Som følge af ændringer i Lov om Erhvervsdrivende Virksomheder opfylder Foreningen imidlertid ikke længere betingelserne for at være registreret i henhold til denne lov og da det ikke er vurderet at være hensigtsmæssigt hverken for Foreningen eller Foreningens investorer at ændre Foreningens vedtægter og struktur, så disse kommer i overensstemmelse med de nugældende krav i Lov om Erhvervsdrivende Virksomheder, planlægges det at lade Foreningen omstrukturere til et børsnoteret aktieselskab. Denne omstrukturering planlægges at ske ved at likvidere Foreningen og udlodde Foreningens aktiebeholdning i Selskabet, der er 100% ejet af Foreningen, til Foreningens investorer som et rettet Udbud ("Omstruktureringen").</p> <p>Når Omstruktureringen er gennemført vil Selskabet være den børsnoterede enhed i Koncernen, Foreningen vil være ophørt og Foreningens investorer vil være aktionærer i Selskabet.</p> <p>Det rettede Udbud vil ikke generere noget provenu hverken til Selskabet eller Foreningen.</p>

Afsnit E - Udbud

E.3	<p>Vilkår og betingelser for Udbuddet</p>	<p>Ved afslutningen af likvidationen af Foreningen, der forventes at ske den 27. december 2013, udloddes aktierne i Selskabet til Foreningens investorer, således at investorerne bliver aktionærer i Selskabet i samme forhold som i Foreningen forud for likvidationen.</p> <p>Investorerne modtager 1 aktie á nominelt DKK 2 for hvert bevis af nominelt DKK 100, der ejes i Foreningen. Tildeling af de Udbudte Aktier forventes at ske umiddelbart efter endelig godkendelse af likvidation af Foreningen, forventeligt den 27. december 2013 og de Udbudte Aktier vil herefter blive leveret elektronisk gennem VP Securities fra omkring den 3. januar 2014, hvor beviser i Foreningen samtidigt vil blive annulleret.</p> <p>Foreningens beviser forventes afnoteret fra NASDAQ OMX den 27. december, kl. 12:00, fra hvilket tidspunkt handel med de Udbudte Aktier forventes at starte.</p> <p>Investorer i Foreningen, der ikke ønsker at modtage Udbudte Aktier i Selskabet, har mulighed for at modtage kontant betaling for deres beviser i Foreningen i stedet. Den kontante betaling vil udgøre DKK 45,96 pr. bevis af nominelt DKK 100 i Foreningen, svarende til den gennemsnitlige børskurs, som Foreningens beviser er handlet til på NASDAQ OMX i de 5 forudgående børsdage før Prospektdatoen.</p> <p>Investorer, der ønsker at modtage kontant betaling for deres beviser i Foreningen i stedet for Udbudte Aktier i Selskabet skal give meddelelse herom ved brug af blanketten indeholdt bagerst i dette Prospekt, som er bindende og ikke kan ændres eller annulleres, og investorer, som ønsker kontant indfrielse, påtager sig således ikke at overdrage sine beviser efter indgivelse af blanketten. Som led i Omstruktureringen er det forventningen, at handlen med Foreningens beviser suspenderes i perioden 29. november 2013 kl. 16 og indtil tildeling af de Udbudte Aktier i Selskabet har fundet sted og Foreningen er ophørt. Blanketten skal i udfyldt stand sendes til Nykredit Bank A/S, attn. Finn Reenberg, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V, fax nr. 33 77 21 25, således at blanketten er modtaget senest 29. november 2013, kl. 16.</p> <p>Investorer, der har anmodet om kontant betaling i stedet for Udbudte Aktier i Selskabet, forventes at modtage den kontante betaling på den i blanketten angive konto den 27. december 2013 mod samtidig levering af investors beviser i Foreningen til Foreningen.</p> <p>Der udbydes op til 2.884.211 Udbudte Aktier á nominelt DKK 2 i forbindelse med Udbuddet. Det præcise antal Udbudte Aktier vil blive offentliggjort via NASDAQ OMX, når det er kendt, hvor mange investorer i Foreningen, der ønsker at modtage kontant betaling i stedet for Udbudte Aktier i Selskabet, forventeligt den 2. december 2013.</p> <p>Udbuddet kan tilbagekaldes af Selskabet og Foreningen til enhver tid indtil tildeling af de Udbudte Aktier har fundet sted. En eventuel tilbagekaldelse af Udbuddet vil straks bilve offentliggjort via NASDAQ OMX.</p>
E.4	<p>Fysiske og juridiske personers interesse i Udbuddet</p>	<p>Ikke relevant. Foreningen ejer forud for Udbuddet samtlige aktier i Selskabet. Foreningen ophører i forbindelse med gennemførelse af Udbuddet og modtager ikke noget provenu i forbindelse med Udbuddet.</p>

Afsnit E - Udbud

		<p>Alle medlemmer af Foreningens og Selskabets bestyrelse og direktion, samt ledelsen i Administrationsselskabet, der ejer beviser i Foreningen, har skriftligt meddelt, at de vil stemme for den endelige likvidation af Foreningen og at de ønsker at modtage Udbudte Aktier i Selskabet.</p> <p>Foreningens større investorer, FSP Invest F.m.b.a. og Realdania, har skriftligt meddelt, at de vil stemme for den endelige likvidation af Foreningen, og at de ønsker at modtage Udbudte Aktier i Selskabet.</p>
E.5	Sælgende værdipapirejere og lock-up-aftaler	Ikke relevant. Foreningen ejer forud for Udbuddet samtlige aktier i Selskabet. Foreningen ophører i forbindelse med gennemførelse af Udbuddet.
E.6	Udvanding	Ikke relevant. Der udstedes ikke aktier til investorer, som ikke er investorer i Foreningen, i forbindelse med Udbuddet.
E.7	Anslåede udgifter, som investor pålægges af Selskabet eller Foreningen	Ikke relevant. Hverken Selskabet eller Foreningen vil pålægge investorerne omkostninger i forbindelse med Udbuddet.

1

1 Risikofaktorer

2
3 *Modtagelse og investering i de Udbudte Aktier indebærer en risiko. Følgende risikofaktorer, der af Selskabet*
4 *vurderes som væsentlige, bør sammen med de øvrige oplysninger i Prospektet overvejes omhyggeligt, inden*
5 *der træffes en investeringsbeslutning vedrørende de Udbudte Aktier.*

6 *De beskrevne risici er ikke de eneste, Koncernen står overfor. De bør tages som et udtryk for de risikofaktorer,*
7 *som Selskabet på nuværende tidspunkt vurderer som særligt væsentlige og relevante for Koncernen. Hvis*
8 *nogen af nedenstående risici indtræder, kan det få væsentlig negativ indvirkning på Koncernens virksomhed,*
9 *driftsresultat og finansielle stilling. Dog kan yderligere risici og usikkerhedsmomenter, som Selskabet i*
10 *øjeblikket ikke kender til eller som Selskabet på nuværende tidspunkt betragter som uvæsentlige, også få*
11 *væsentlig negativ indvirkning på Koncernens virksomhed, driftsresultat og finansielle stilling. Kursen på*
12 *Aktierne kan falde, og investor kan miste hele eller en del af sin investering. Endvidere indeholder dette afsnit*
13 *en beskrivelse af visse risici i forbindelse med Udbuddet, som også kan få væsentlig negativ indvirkning på*
14 *Aktierne. Prospektet indeholder også fremadrettede udsagn, der kan påvirkes af fremtidige begivenheder og er*
15 *forbundet med risici og usikkerhed. Koncernens faktiske resultater kan afvige væsentligt fra dem, der*
16 *forudsiges i disse fremadrettede udsagn som følge af mange faktorer, herunder, men ikke begrænset til, de*
17 *risici, som Koncernen er udsat for, og som er beskrevet nedenfor og andetsteds i Prospektet.*

18 *Nedennævnte risikofaktorer er ikke anført i prioriteret rækkefølge efter betydning eller sandsynlighed. Det er*
19 *ikke muligt at kvantificere betydningen af de enkelte risikofaktorer for Koncernen, idet hver af de nævnte*
20 *risikofaktorer kan indtræde i større eller mindre omfang og få væsentlig negativ indvirkning på Koncernens*
21 *virksomhed, driftsresultat og finansielle stilling.*

22 Risici relateret til forretningsaktiviteterne

23 **Lejeindtægter og afkastkrav**

24 Højere afkastkrav til de enkelte ejendomme og/eller en negativ udvikling i lejeindtægterne vil have en
25 væsentlig negativ effekt på bruttoresultatet. Afkastkravet fastlægges løbende i samarbejde med eksterne
26 valuarer. Ved udgangen af 2012 var det gennemsnitligt vægtede afkastkrav på 7,14 %. En stigning på 1,0
27 procentpoint vil medføre et fald på ca. DKK 130 mio. i dagsværdien af Koncernens ejendomsportefølje.
28 Udviklingen i markedslejeniveauet afhænger af såvel inflationen som den generelle udbuds- og
29 efterspørgselsudvikling på den del af det danske ejendomsmarked, som Koncernen opererer i.

30
31 Da Koncernen primært har investeret i ejendomme med sekundær beliggenhed, er risikoen for svigtende
32 lejeindtægter i form af længerevarende tomgang eller faldende lejeniveau højere end ved investering i
33 ejendomme med primær beliggenhed.

34 **Tomgang og genudlejning**

35
36 En generel økonomisk afmatning vil have en negativ udvikling på muligheden for genudlejning, hvorved
37 tomgangen kan øges eller påvirke muligheden for at opnå genudlejning på eksisterende lejeniveauer. Ved
38 udgangen af 1. halvår 2013 udgjorde tomgangen, målt på estimeret lejeindtægt, 14,4 %.

39
40 Desuden vil ændringer i efterspørgslen efter de specifikke ejendomme og beliggenheder, der er repræsenteret i
41 Selskabets ejendomsportefølje, påvirke tomgangen. Det er forhold, der ikke primært er betinget af den
42 generelle økonomiske udvikling, men af ændrede konkurrenceforhold og andre vilkår for erhvervslivet,
43 eksempelvis produktionsformer, distributionsmetoder, lejemålsbehov eller lokalisering.

44
45 Da Koncernen primært har investeret i ejendomme med sekundær beliggenhed, er risikoen for svigtende
46 lejeindtægter i form af længerevarende tomgang eller faldende lejeniveau højere end ved investering i
47 ejendomme med primær beliggenhed.

48
49 Selskabet tager ved værdiansættelse af ejendommene højde for fremtidig tomgang, idet der generelt er indlagt
50 en tomgangsperiode på 12 måneder for alle erhvervslejemål. Desuden er der fra og med værdiansættelsen pr.
51 1. oktober 2013 indlagt en strukturel, langsigtet tomgangsgrad på 10,0% for alle erhvervslejemål. For
52 boliglejemål, hvor der typisk kun er tomgangsperioder på 1-2 måneder, anvendes en langsigtet tomgangsgrad
53 på 3,0%. Ændringer i den anvendte, langsigtede tomgangsgrad vil påvirke dagsværdien af
54 ejendomsporteføljen. En stigende tomgangsgrad vil således resultere i faldende dagværdier for
55 ejendomsporteføljen, medens en faldende tomgangsgrad vil resultere i stigende dagværdier for
56 ejendomsporteføljen. Hvis den langsigtede tomgangsgrad eksempelvis stiger eller falder med 1,0 procentpoint,
57 vil porteføljens dagsværdi, alt andet lige, falde, henholdsvis stige, med DKK 5.925.000.

1
2 **Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger**
3
4 Stigende omkostninger til drift af investeringsejendomme, herunder skatter, afgifter og vedligeholdelse, vil
5 reducere afkastet af den enkelte investeringsejendom og dermed dagsværdien, medmindre disse omkostninger
6 kan kræves betalt af lejerne. Eksempelvis kan en stigning i materialepriser og/eller håndværkerudgifter ud over
7 den almindelige prisudvikling medføre en uforudset forøgelse af omkostningerne til bygningsvedligehold.
8
9 **Tekniske forhold, herunder miljø**
10 Ved investering i den enkelte ejendom sker der en byggeteknisk og miljømæssig gennemgang, ligesom der
11 tegnes sædvanlige forsikringer. Det kan ikke udelukkes, at der efterfølgende konstateres fejl eller mangler,
12 herunder forurening, som ikke kan føres tilbage til sælger, eller er forsikringsdækket. I forbindelse med større
13 forsikringsbegivenheder, f.eks. brand kan der forekomme yderligere tab af leje og ekstra omkostninger i
14 forbindelse med genopretning af ejendommen, som ikke altid er fuldt forsikringsdækket.
15
16 **Lejers betalingsevne**
17 Der indgås lejekontrakter med en aftalt opsigelsesperiode. Lejer vil normalt have stillet kontant depositum
18 eller garanti for tre til seks måneders leje. Koncernens forretningsstrategi er at begrænse afhængigheden af
19 den enkelte lejer. Det ændrer imidlertid ikke på, at det kan forekomme, at en lejer træder i betalingsstandsning
20 eller går konkurs og ikke længere kan opfylde lejekontraktens bestemmelser, hvilket kan medføre tab i
21 forbindelse med retablering og genudlejning.
22
23 **Strukturændringer**
24 Kommunerne skal udarbejde kommune- og lokalplaner. Disse planer regulerer bl.a. byudviklingen, herunder
25 hvor butikker, kontorer og ejendomme i øvrigt må bygges. Planerne kan få væsentlig indflydelse på værdien af
26 Koncernens ejendomme, hvis der igangsættes en udvikling, som betyder at handels- eller bosætningsmønstret i
27 området ændres væsentligt. Om det betyder reduceret eller forøget værdi afhænger af, om Koncernens
28 ejendomme ligger i de områder, der begunstiges eller generes af den byudvikling, som myndighederne
29 fremmer.
30
31 **Finansiering og rente**
32 Koncerne optager realkreditlån eller anden langsigtet finansiering. Renten kan være fast eller variabel. Hidtil
33 har Koncernen udelukkende optaget variabelt forrentede lån, og derefter tilpasset den ønskede varighed ved
34 hjælp af renteswaps. Pr. 30. september 2013 udgjorde varigheden på Koncernens gældsportefølje 1,37 år.
35
36 Hvis den nominelle rente stiger, stiger Koncernens rentebetaling. Er rentestigningen et resultat af stigende
37 inflation, er det sandsynligt, at lejeindtægterne også vil stige, men det er langt fra sikkert, at det sker samtidigt
38 eller i samme takt. Er rentestigningen afledt af andre forhold end stigende inflation, er det ikke sikkert, at
39 lejeindtægterne kan øges og slet ikke i samme takt som renten.
40
41 Ændringer i den nominelle rente vil også have indflydelse på kursværdien af Koncernens restgæld. Hvis den
42 nominelle rente stiger, vil kursværdien af restgælden falde, og hvis den nominelle rente falder, vil kursværdien
43 af restgælden omvendt stige. På grund af det korte interval for rentefastsættelse af Koncernens gæld, vil
44 effekten dog være relativt begrænset. Hvis den nominelle rente eksempelvis stiger med 1,0 procentpoint, vil
45 kursværdien af restgælden falde med DKK 10,2 mio. Hvis den nominelle rente derimod falder med 1,0
46 procentpoint, vil kursværdien af restgælden tilsvarende stige med DKK 10,7 mio.
47
48 Af Koncernens samlede realkreditgæld er 98% optaget med udskudt amortisering. I henhold til lånevilkårene
49 skal amortiseringen påbegyndes 10 år efter låneoptagelsen, hvilket tidspunkt vil indtræde i årene 2016-18, idet
50 alle lån ikke er optaget på samme tidspunkt. Afhængig af, i hvilket omfang der på det relevante tidspunkt kan
51 opnås refinansiering med udskudt amortisering, vil amortiseringen påvirke Koncernens likviditetsmæssige
52 situation.
53
54 **Lovændringer**
55 Der kan komme ændringer i lovgivning eller anden offentligretlig regulering, herunder selskabs- og
56 skattelovgivning, regnskabsregulering, planlægningslovgivning, belåningsregler m.v. der har indflydelse på
57 Koncernen og dets aktiviteter. Dette kan få væsentlig negativ indflydelse på Koncernens driftsresultater.
58

1 Koncernen aflægger regnskab efter IFRS (International Financial Reporting Standards) som godkendt af EU.
2 Selskabets forventninger er baseret på de nugældende regler i henhold til IFRS. Disse regler og fortolkningen
3 heraf kan ændres i fremtiden, og særligt ændring af reglerne om indregning og måling af
4 investeringsejendomme, skat og gæld vil kunne have væsentlig indflydelse på den regnskabsmæssige
5 behandling af disse poster.

6 7 *FAIF-loven*

8 Den 22. juli 2013 trådte FAIF-loven i kraft, som indebærer visse administrative krav til forvaltere af alternative
9 investeringsfonde. Reglerne indebærer, at en dansk forvalter af en alternativ investeringsfond som minimum
10 skal registreres hos Finanstilsynet. Selvfølgelig er alternative investeringsfonde underlagt samme regulering
11 som forvaltere af alternative investeringsfonde. Afhængig af størrelsen af aktiver under administration vil
12 forvalteren ikke alene skulle registreres, men også have en eller have ansøgt om tilladelse fra Finanstilsynet,
13 inden administrationen kan påbegyndes. Såfremt forvalteren alene har ansøgt om tilladelse, når
14 administrationen påbegyndes, og såfremt tilladelse efterfølgende ikke opnås, vil forvalteren skulle ophøre med
15 sin aktivitet straks når afslaget modtages. En forvalter skal have tilladelse fra Finanstilsynet, hvis der samlet
16 forvaltes værdier, der overstiger (i) 100 millioner euro, eller (ii) 500 millioner euro, hvis forvalteren alene
17 forvalter fonde, der ikke har gearret sine investeringer og såfremt ingen investorer har ret til at blive indløst i en
18 periode på minimum 5 år efter datoen for investeringen i fonden. Forvaltere, der driver virksomhed den 22. juli
19 2013 og som blev omfattet af reglerne i loven (tilladelse eller registrering), skal indrette deres virksomhed, så
20 den overholder lovens krav og indsende ansøgning om tilladelse eller registrering senest den 22. juli 2014.

21
22 Koncernen forventes at blive omfattet af reglerne, idet Koncernens aktivmasse per Prospektdatoen er over EUR
23 100 mio. Reglerne indebærer, at Koncernen enten skal indgå aftale om at blive forvaltet af en forvalter af
24 alternative investeringsfonde, der er meddelt tilladelse af Finanstilsynet, eller være en selvforvaltende alternativ
25 investeringsfond. Uanset hvad vil Selskabet blive underlagt Finanstilsynets tilsyn, såfremt Koncernens
26 aktivmasse ikke bringes under EUR 100 mio., og vil blive underlagt en række omfattende krav, herunder i
27 relation til organisering og administration, kapital, anvendelse af depotbank samt investorrapportering og
28 indberetninger til Finanstilsynet mv. Disse krav vil sandsynligvis øge Selskabets omkostninger til administration
29 og kapitalforvaltning og dermed reducere nettoafkastet af Selskabets investeringer. En række
30 fortolkningsmæssige forhold af væsentlig betydning for indvirkningen af de kommende regler udestår dog
31 fortsat, hvorfor den præcise indvirkning for Selskabet endnu er usikker.

32 33 **Realisation**

34 Fast ejendom er et relativt illikvidt aktiv og omsætningen er begrænset i perioder med stort udbud og/eller
35 svag efterspørgsel. Omsætningen er desuden behæftet med omkostninger og afgifter. Koncernens strategi er
36 ikke afhængig af realisation af ejendomme på bestemte tidspunkter.

37 **Manglende eksekvering af Koncernens strategi**

38 Det er Koncernens strategi at optimere ejendommenes driftsresultat og kapitalværdi med henblik på fortsat
39 ejerskab eller, hvis der fremkommer gunstige tilbud, salg og realisering af gevinster. Hvis hele eller dele af
40 strategien ikke eksekveres, vil det have konsekvenser for selskabets resultater.

41 **Afhængighed af nøglepersoner**

42 Koncernen er en mindre organisation med 1 ansat, som er Selskabets direktør. Skulle der indtræffe
43 begivenheder, som gør, at den ansatte ikke kan varetage arbejdet, kan det medføre at aktiviteter ikke udføres
44 rettidigt med en negativ konsekvens for indtjeningen, indtil andre kan overtage de pågældende
45 arbejdsfunktioner.

46 **Afhængighed af samarbejdsparter**

47 Koncernen har udelegeret en række arbejdsopgaver i relation til den daglige administration og drift af
48 ejendomsporteføljen til administrationsselskabet DEAS. Skulle der indtræffe begivenheder, som gør, at DEAS
49 ikke kan varetage én eller flere af de uddelegerede opgaver, herunder at DEAS ikke har fornødne tilladelser
50 under FAIF-loven dertil, kan det nedsætte den løbende indtjening, indtil andre kan overtage den eller de
51 pågældende opgaver. Der er desuden usikkerhed forbundet med prisfastsættelsen af de pågældende ydelser,
52 såfremt der skal indgås aftale med en anden leverandør end DEAS.

53 Såfremt Koncernens aktivmasse er over EUR 100 mio, og Koncernen vælger at blive eksternt forvaltet i henhold
54 til FAIF-loven, vil Koncernen være afhængigt af, at den eksterne forvalter er meddelt tilladelse under FAIF-

1 loven dertil af Finanstilsynet, samt at den eksterne forvalter overholder FAIF-loven og tilladelsen derunder.
2 Endvidere er der en risiko for, at Koncernen ikke inden den 22. juli 2014 vil kunne indgå en aftale med en
3 ekstern forvalter, idet ingen selskaber endnu er meddelet tilladelse som ekstern forvalter under FAIF-loven.
4 Selskabet har indgået en aftale med DEAS koncernen, i henhold til hvilken DEAS koncernen har påtaget sig at
5 være daglig administrator af Koncernens ejendomme. Såfremt Koncernens aktivmasse ikke bringes under EUR
6 100 mio. inden den 22. juli 2014, forventer Koncernen at indgå aftale med DEAS koncernen, således at DEAS
7 koncernen også yder porteføljevaltning i overensstemmelse med FAIF-lovens regler om ekstern forvaltning.
8 DEAS koncernen forventes at opnå tilladelse dertil fra Finanstilsynet inden den 22. juli 2014, men der kan ikke
9 gives sikkerhed herfor.

10 ***Tvister***

11 Koncernen kan fra tid til anden som led i sin almindelige drift blive involveret i, eller blive truet med, retssager,
12 voldgiftssager eller sager anlagt af det offentlige. Hvis Koncernen ikke får medhold i sådanne sager, kan
13 Koncernen pådrage sig forpligtelser eller økonomiske tab, som ikke er forsikringsdækket eller ikke er
14 forsikringsdækket fuldt ud.

15 ***Uforudsete begivenheder***

16 Koncernen kan blive udsat for uforudsete begivenheder som f.eks. naturkatastrofer, sabotage,
17 arbejdsmarkedskonflikter, forureningsulykker og andre ulykker. Såfremt Koncernen rammes af sådanne
18 uforudsete begivenheder, kan det få en væsentlig negativ indvirkning på Koncernens drift, økonomiske stilling
19 og driftsresultat.

20 ***Krav om kontant indfrielse***

21 Såfremt der i forbindelse med likvidationen af Foreningen, der hidtil har været den øverste juridiske enhed i
22 Koncernen, fra investorer, der tilsammen repræsenterer en betydelig del af Foreningens kapital, stilles krav om
23 kontant betaling i stedet for vederlæggelse i Udbudte Aktier i Selskabet, kan det påvirke Selskabets likviditet
24 negativt. Selskabet forbeholder sig sammen med Foreningens likvidator ret til at afbryde Udbuddet, såfremt
25 krav om kontant indfrielse viser sig at være i et niveau, som vil få væsentlig negativ effekt på Koncernens
26 finansielle stilling, idet der ikke vil være tilstrækkelig likviditet til rådighed til at honorere et sådant krav, og
27 Koncernen kan derfor i en sådan situation være nødsaget til at afhænde ejendomme på et markedsmæssigt
28 uhensigtsmæssigt tidspunkt med betydelige værditab til følge eller beslutte en annullation af Udbuddet.
29 Såfremt det besluttet at annullere Udbuddet som følge deraf, forbeholder likvidator sig ret til at aflyse den
30 ekstraordinære generalforsamling i Foreningen, som planlægges afholdt den 3. december 2013. Antallet af
31 investorer, der anmoder om kontant indfrielse og antallet af beviser i Foreningen, der således skal indfris
32 kontant i forbindelse med Foreningens likvidation, samt den samlede betaling som Foreningen skal foretage i
33 den forbindelse, forventes meddelt i en selskabsmeddelelse den 2. december 2013.

34 ***Risici forbundet med Selskabets Aktier og Udbuddet***

35 ***Aktierne har ikke tidligere været handlet offentligt, og kursen kan være volatil og svinge betydeligt***
36 ***som reaktion på en række faktorer.***

37 Selskabets aktier handles i øjeblikket ikke offentligt, og det er muligt, at der ikke vil udvikles eller kunne
38 fastholdes et aktivt og likvidt marked efter Udbuddet og de Udbudte Aktiers optagelse til handel og officiel
39 notering. Kursen på aktierne kan efterfølgende være forskellig fra den indre værdi (det vil sige Selskabets
40 formue opgjort til dagsværdi delt med antal aktier udstedt i Selskabet). Aktiernes markedskurs kan variere som
41 følge af mange forskellige faktorer, herunder udefrakommende faktorer, som er uden for Selskabets kontrol.

42 Endvidere kan aktiemarkedet, herunder NASDAQ OMX, opleve markante udsving i kurser og volumen, som det
43 har været tilfældet i de senere år, hvilket kan få væsentlig negativ indvirkning på aktiernes markedskurs og
44 medføre en risiko for, at investorerne muligvis ikke er i stand til at sælge deres aktier.

45 ***Forskelle i valutakurser kan få væsentlig negativ indvirkning på en aktiebeholdnings værdi og på***
46 ***udlodning af udbytte.***

47 De Udbudte Aktier vil udelukkende være denomineret i danske kroner, og et eventuelt udbytte vil blive udbetalt
48 i danske kroner. Aktionærer bosiddende uden for Danmark vil derfor muligvis opleve en væsentlig negativ
49 indvirkning på værdien af deres aktiepost og deres udbytte, når disse veksles til en anden valuta, hvis danske
50 kroner falder i værdi over for den pågældende valuta.

1 **Amerikanske og andre udenlandske aktionærer vil muligvis ikke kunne udnytte**
2 **fortegningsrettigheder eller deltage i fremtidige fortegningsmissioner.**

3 Ejere af de Udbudte Aktier vil have visse fortegningsrettigheder ved visse udstedelser af Aktier, medmindre en
4 generalforsamlingsbeslutning undlader at gøre disse rettigheder gældende, eller de pågældende aktier udstedes
5 på baggrund af en bemyndigelse til bestyrelsen, der giver bestyrelsen ret til ikke at gøre
6 fortegningsrettighederne gældende. Værdipapirlovgivningen kan i visse jurisdiktioner begrænse muligheden for
7 aktionærer i den pågældende jurisdiktion til at deltage i fremtidige udstedelser i Aktierne med fortegningsret.

8 Aktionærer i USA samt i visse andre lande vil muligvis ikke være i stand til at udnytte deres
9 fortegningsrettigheder eller deltage i en fortegningsmission, herunder i forbindelse med et udbud under
10 markedskursen, medmindre Selskabet beslutter sig for at iagttage lokale krav, samt, for USA, medmindre der
11 findes en registreringserklæring, eller der er givet fritagelse fra registreringskravene i U.S. Securities Act
12 vedrørende sådanne rettigheder. I sådanne tilfælde kan aktionærer bosiddende i en udenlandsk jurisdiktion
13 opleve udvanding af deres aktiepost, og muligvis uden, at en sådan udvanding opvejes af et eventuelt vederlag
14 for tegningsretter. Der kan ikke gives sikkerhed for, at lokale krav vil blive overholdt, eller at der vil blive
15 indgivet en registreringserklæring i USA eller anden relevant jurisdiktion, eller at det vil være muligt at få en
16 sådan registreringsfritagelse med henblik på, at de pågældende aktionærer kan udnytte deres fortegningsret
17 eller deltage i en eventuel fortegningsmission.

18 **Investorenes rettigheder som aktionærer vil være underlagt dansk ret, som på visse områder**
19 **adskiller sig fra aktionærers rettigheder i henhold til andre landes lovgivning.**

20 Selskabet er et aktieselskab, der er stiftet og registreret i henhold til dansk ret. Aktionærernes rettigheder
21 reguleres af Selskabets Vedtægter samt dansk lovgivning. Disse rettigheder kan i visse henseender afvige fra
22 de rettigheder, der gælder for aktionærer i selskaber registreret uden for Danmark. Det kan desuden være
23 vanskeligt for investorer at få medhold i et krav mod Selskabet i henhold til, eller som hviler på
24 værdipapirlovgivningen i jurisdiktioner uden for Danmark.

25

1 **Generelle oplysninger**

2 Henvisninger i Prospektet til "Selskabet" henviser til Fast Ejendom Danmark A/S, og henvisninger til
3 "Koncernen" henviser til Fast Ejendom Danmark A/S sammen med dens konsoliderede datterselskaber, Fast
4 Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS, medmindre andet fremgår af konteksten. Der
5 henvises til "Del I - Beskrivelse af Selskabet - Definitioner og Ordliste" for en liste over hyppigt anvendte
6 termer og definitioner i Prospektet.

7 Det er ikke hensigten, at Prospektet skal danne grundlag for kredit- eller andre vurderinger, og det må ikke
8 betragtes som en anbefaling fra Selskabets side om, at modtagere af Prospektet bør modtage eller erhverve
9 Udbudte Aktier. Investorer bør ved deres investeringsbeslutning henholde sig til deres egen vurdering af
10 Selskabet, egne forhold og vilkårene for Udbuddet som beskrevet i dette Prospekt, herunder fordele og
11 risikofaktorer. Ethver modtagelse af de Udbudte Aktier bør foretages på grundlag af de vurderinger af
12 oplysningerne i Prospektet, som den pågældende investor måtte finde nødvendige, herunder det juridiske
13 grundlag og de juridiske konsekvenser af Udbuddet samt mulige skattemæssige konsekvenser, før der træffes
14 beslutning om modtagelse af de Udbudte Aktier. Investorer bør alene henholde sig til oplysningerne i dette
15 Prospekt, herunder de risikofaktorer, der er beskrevet heri, og eventuelle meddelelser offentliggjort af
16 Selskabet i henhold til gældende lovgivning eller NASDAQ OMX' regler for udstedere af aktier.

17 Investorerne må alene benytte Prospektet i forbindelse med overvejelse af modtagelse af de Udbudte Aktier,
18 der er beskrevet i Prospektet. Oplysningerne i Prospektet stammer fra Selskabet og andre kilder, der er
19 identificeret i Prospektet. Investorer må hverken helt eller delvist gengive eller distribuere Prospektet, og
20 investorer må ikke videregive noget af indholdet i Prospektet eller anvende nogen oplysninger i Prospektet til
21 andre formål end overvejelse om at modtage de Udbudte Aktier.

22 Udlevering af Prospektet og modtagelse af de Udbudte Aktier kan under ingen omstændigheder betragtes som
23 en tilkendegivelse af, at oplysningerne i Prospektet er korrekte på noget tidspunkt efter Prospektdatoen, eller at
24 der ikke er sket nogen ændringer i Koncernens forhold efter denne dato. Enhver væsentlig ændring i forhold til
25 Prospektets indhold vil blive offentliggjort som tillæg hertil i henhold til gældende love og regler.

26 Investorer anerkender endvidere at de alene har henholdt sig til oplysninger indeholdt heri, og at det ikke er
27 tilladt nogen at give nogen oplysninger eller fremsætte erklæringer vedrørende Koncernen eller de Udbudte
28 Aktier (ud over hvad der er indeholdt heri), og sådanne oplysninger eller erklæringer kan i givet fald ikke
29 påberåbes som tiltrådt af Selskabet.

30 Prospektet må ikke videresendes, gengives eller på anden måde videredistribueres af andre end Selskabet. De
31 Udbudte Aktier kan være underlagt begrænsninger i omsættelighed og videresalg i henhold til gældende
32 værdipapirlovgivning i visse jurisdiktioner og må ikke erhverves, overdrages, udnyttes eller videresælges,
33 medmindre det er tilladt i henhold til gældende værdipapirlovgivning. Personer, som måtte komme i besiddelse
34 af Prospektet, forpligter sig til at gøre sig bekendt med og overholde sådanne begrænsninger. Selskabet har
35 ikke noget juridisk ansvar for eventuelle overtrædelser af disse begrænsninger fra nogen persons side, uanset
36 om denne person er en potentiel modtager eller erhverver af de Udbudte Aktier.

37 Hverken Selskabet eller nogen af dets repræsentanter, afgiver i forbindelse med Udbuddet erklæring til nogen
38 modtager af Udbudte Aktier vedrørende lovligheden af en investering i de Udbudte Aktier fra en sådan
39 modtagers side i henhold til den for den pågældende modtager eller køber gældende lovgivning. Potentielle
40 modtagere af de Udbudte Aktier bør selv vurdere det juridiske grundlag for og konsekvenserne af Udbuddet,
41 herunder mulige skattemæssige konsekvenser og mulige valutarestriktioner, før de træffer beslutning om at
42 modtage de Udbudte Aktier. Investorer bør hver især rådføre sig med deres egne rådgivere vedrørende de
43 juridiske, skattemæssige, forretningsmæssige, økonomiske og relaterede aspekter af at modtage de Udbudte
44 Aktier.

45 Modtagere af de Udbudte Aktier skal overholde alle gældende love og bestemmelser i lande eller områder, hvor
46 vedkommende modtager eller sælger de Udbudte Aktier eller er i besiddelse af eller distribuerer Prospektet og
47 skal indhente samtykke, godkendelse eller tilladelse, som det måtte kræves, for at modtage de Udbudte Aktier.
48

49 **Præsentation af regnskabsoplysninger og visse andre oplysninger**

50 Årsregnskabet for Selskabet for regnskabsårene 2011 og 2012 er aflagt efter årsregnskabsloven. Selskabet har
51 ikke aflagt koncernregnskab, men årsregnskab for moderselskabet i overensstemmelse med
52 årsregnskabsloven. Der er i forbindelse med Udbuddet udarbejdet koncernregnskab og årsregnskab for

1 Selskabet for 2012 med sammenligningstal for 2011 i overensstemmelse med IFRS, som godkendt af EU.
2 Koncernregnskabet og årsregnskabet er Selskabets første koncernregnskab og årsregnskab efter IFRS, som
3 godkendt af EU og er således udarbejdet efter reglerne i IFRS 1, førstegangsimplicering af International
4 Standard Financial Reporting Standards. Koncernregnskabet og årsregnskabet aflagt i overensstemmelse med
5 IFRS, som godkendt af EU er revideret og vedlagt som bilag 1 til Prospektet.
6

7 Endvidere er der udarbejdet urevideret delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2013 med
8 sammenligningstal for den tilsvarende periode 2012, aflagt efter IAS 34, præsentation af delårsrapporter, som
9 godkendt af EU. Anvendelsen af IAS 34 medfører, at principperne for indregning og måling i de internationale
10 regnskabsstandarder (IFRS) er fulgt, men at præsentationen er mere begrænset end ved aflæggelse af et
11 fuldstændigt koncernregnskab. Delårsrapporten for 2013 er vedlagt som bilag 2 til Prospektet.

12 Tidligere offentliggjorte regnskabsoplysninger kan afvige fra senere offentliggjorte regnskabsoplysninger for
13 samme periode som følge af gennemførelse med tilbagevirkende kraft af efterfølgende ændringer i
14 regnskabspraksis og andre justeringer med tilbagevirkende kraft i overensstemmelse med IFRS som godkendt
15 af EU.
16

17 En række af tabellerne i Prospektet indeholder afrundede regnskabstal. Dette medfører i visse tilfælde, at
18 summen af tallene i en kolonne eller række ikke stemmer helt med de samlede tal i den pågældende kolonne
19 eller række. Visse af de procentsatser, der vises i tabellerne i Prospektet, repræsenterer endvidere beregninger,
20 som er baseret på de underliggende oplysninger før afrunding, og det er således muligt, at de ikke stemmer
21 helt overens med de procentsatser, der ville fremkomme, hvis den pågældende beregning var foretaget på
22 grundlag af de afrundede tal.
23

24 I Prospektet er alle henvisninger til "danske kroner" eller "DKK" henvisninger til den gældende møntfod i
25 Danmark.
26

27 **Fremadrettede udsagn**

28 Visse udsagn i Prospektet er baseret på Selskabets opfattelse samt Selskabets forudsætninger og de
29 oplysninger, der i øjeblikket er til rådighed for Selskabet, og disse udsagn kan udgøre fremadrettede udsagn.
30 Disse fremadrettede udsagn (med undtagelse af udtalelser om historiske kendsgerninger) vedrørende
31 Koncernens fremtidige driftsresultater, finansielle stilling, pengestrømme, forretningsstrategi, planer og
32 Ledelsens mål for den fremtidige drift er generelt kendetegnet ved ord som "har som målsætning", "mener",
33 "vurderer", "forventer", "har til hensigt", "agter", "planlægger", "søger", "vil", "kan", "skønner", "ville", "vil
34 kunne" "fortsætter" eller lignende udtryk samt negative former heraf.

35 Disse fremadrettede udsagn er forbundet med kendte og ukendte risici, usikkerheder og andre væsentlige
36 forhold, der kan få Koncernens faktiske resultater, udvikling eller præstationer eller branchens resultater til at
37 afvige væsentligt fra de fremtidige resultater, udviklingen eller præstationerne, der er udtrykt eller
38 underforstået i forbindelse med disse fremadrettede udsagn. Disse risici, usikkerheder og andre væsentlige
39 forhold omfatter blandt andet

- 40 ▪ ændringer i de generelle samfundsøkonomiske og forretningsmæssige betingelser
- 41 ▪ ændringer i efterspørgslen efter de specifikke ejendomme og beliggenheder, der er repræsenteret i
42 Selskabets ejendomsportefølje
- 43 ▪ ændrede konkurrenceforhold og andre vilkår for erhvervslivet, eksempelvis produktionsformer,
44 distributionsmetoder, lejemålsbehov eller lokalisering
- 45 ▪ ændringer i udviklingen inden for ejendomsbranchen
- 46 ▪ ændringer i værdien af fast ejendom
- 47 ▪ ændringer i forretningsstrategi eller udviklingsplaner
- 48 ▪ ændringer i muligheden for at finde kvalificeret personale/samarbejdspartnere
- 49 ▪ ændringer i muligheden for at optage lån, refinansiere og at få afdragsfrihed
- 50 ▪ ændringer i, eller undladelse af eller manglende evne til at opfylde, offentlig regulering eller ændre
51 andre faktorer, der omtales i Prospektet

- 1 ▪ politiske, statslige og lovgivningsmæssige ændringer eller ændringer i politiske eller sociale forhold
2

3 Hvis en eller flere af disse faktorer eller usikkerhedsmomenter udløses, eller hvis en underliggende
4 forudsætning viser sig at være forkert, kan Koncernens faktiske driftsresultater eller finansielle stilling afvige
5 væsentligt fra det, der er beskrevet som forudsat, vurderet, skønnet eller forventet i Prospektet. Investorer
6 opfordres til at læse afsnittene heri benævnt "Risikofaktorer", "Del I - Beskrivelse af Selskabet - Virksomheds-
7 og markedsbeskrivelse" og "Del I - Beskrivelse af Selskabet - Gennemgang af drift og regnskaber" for en mere
8 fyldestgørende omtale af de forhold, der kan påvirke Koncernens fremtidige resultater og den branche,
9 Selskabet driver virksomhed i.

10 Selskabet agter ikke og påtager sig ikke nogen forpligtelse til at opdatere de fremadrettede udsagn i
11 Prospektet, ud over hvad der måtte kræves i henhold til lovgivningen. Alle efterfølgende skriftlige og mundtlige
12 fremadrettede udsagn, der kan henføres til Selskabet eller til personer, der handler på Selskabets vegne, skal
13 udtrykkeligt vurderes i sammenhæng med de forbehold, der er taget ovenfor og andre steder i Prospektet. De
14 fremadrettede udsagn i Prospektet gælder alene pr. datoen herfor. Bortset fra eventuelle prospekttillæg, som
15 Selskabet måtte være forpligtet til at offentliggøre i henhold til dansk ret, agter Selskabet ikke og påtager sig
16 ikke nogen forpligtelse til at opdatere de fremadrettede udsagn i Prospektet efter Prospektdatoen.

- 1 **Del I. Beskrivelse af Selskabet**
2
- 3 **1. Ansvarlige**
4 Der henvises til afsnittet "Ansvar og erklæringer" andetsteds i Prospektet.
- 5 **2. Revisorer**
6 Selskabets eksterne revisor er:
- 7 KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
8 CVR nr. 30700228
9 Osvald Helmuths Vej 4
10 Postboks 250
11 2000 Frederiksberg
12 Danmark
- 13 KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er repræsenteret ved statsautoriseret revisor Peter Gath og
14 statsautoriseret revisor Anders Stig Lauritsen.
- 15 Statsautoriseret revisor Peter Gath og statsautoriseret revisor Anders Stig Lauritsen har revideret og
16 underskrevet Selskabets årsrapport for 2012 og statsautoriseret revisor Per Gunslev og statsautoriseret revisor
17 Anders Stig Lauritsen har revideret og underskrevet Selskabets årsrapport for 2011. Statsautoriseret revisor
18 Per Gunslev og statsautoriseret revisor Christian Noe Oest har revideret og underskrevet Selskabets årsrapport
19 for 2010. Selskabets årsrapporter for 2012, 2011 og 2010 indeholder ikke forbehold eller supplerende
20 oplysninger. Selskabets årsrapporter for 2012, 2011 og 2010 er aflagt efter regnskabsklasse B. Selskabets
21 årsrapporter for 2012, 2011 og 2010 kan forefindes på www.fastejendom.dk.
- 22 Endvidere har Statsautoriseret revisor Peter Gath og statsautoriseret revisor Anders Stig Lauritsen revideret og
23 underskrevet Selskabets koncernregnskab og årsregnskab for 2012, aflagt i overensstemmelse med IFRS, som
24 godkendt af EU.
- 25 De statsautoriserede revisorer, som har underskrevet årsrapporterne, koncernregnskabet og årsregnskabet, er
26 medlemmer af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer.
- 27 **3. Udvalgte regnskabsoplysninger**
28 Der henvises til Del I, afsnit 20 "Oplysninger om aktiver og passiver, finansielle stilling og resultater".
- 29 **4. Risikofaktorer**
30 For en beskrivelse af risikofaktorer henvises der til afsnittet "Risikofaktorer".
- 31 **5. Oplysninger om Selskabet**
32
- 33 **5.1. Navn og hjemsted mv.**
34 Fast Ejendom Danmark A/S
35 CVR-nummer 28500971
36 Tuborg Havnevej 19
37 2900 Hellerup
38 Telefon: +45 70 27 17 88
39 Hjemmeside: www.fastejendom.dk
40 (Indholdet af Selskabets hjemmeside udgør ikke en del af Prospektet)
41
- 42 Selskabet har binavnet: Fast Ejendom Holding A/S.
43
44 Selskabets hjemsted er Gentofte Kommune.
- 45 Fast Ejendom Danmark A/S er underlagt dansk lovgivning.
- 46 **5.2. Stiftelsesdato og lovvalg**
47 Selskabet blev stiftet og er registreret den 24. februar 2005.

5.3. Væsentlige begivenheder i udsteders forretningsmæssige udvikling

Selskabet blev stiftet i forbindelse med etableringen og børsnoteringen af Foreningen primo 2005 og Selskabet har siden sin stiftelse været 100% ejet af Foreningen og fungerer som holdingselskab for Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS.

Foreningen, hvis beviser i dag er optaget til handel på NASDAQ OMX, er etableret og registreret i henhold til Lov om Erhvervsdrivende Virksomheder. Som følge af ændringer i Lov om Erhvervsdrivende Virksomheder opfylder Foreningen imidlertid ikke længere betingelserne for at være registreret i henhold til denne lov og da det ikke er vurderet at være hensigtsmæssigt hverken for Foreningen eller Foreningens investorer at ændre Foreningens vedtægter og struktur, så disse kommer i overensstemmelse med de nugældende krav i Lov om Erhvervsdrivende Virksomheder, planlægges det at lade Foreningen omstrukturere til et børsnoteret aktieselskab. Omstruktureringen planlægges at ske ved at likvidere Foreningen og udlodde Foreningens aktiebeholdning i Selskabet til Foreningens investorer som et rettet Udbud og samtidigt optage Selskabets aktier til handel og officiel notering på NASDAQ OMX.

5.4. Investeringer

Koncernen har som følge af de seneste års vanskelige ejendomsmarked ikke købt eller solgt ejendomme i årene siden 2009. Der blev i 2012 afholdt DKK 4,8 mio. til forbedringer af investeringsejendomme. I 2011 var det tilsvarende tal DKK 3,3 mio.

Koncernen har heller ikke igangværende køb eller salg, ligesom Koncernen ikke har forpligtet sig til fremtidige køb eller salg.

6. Virksomheds- og markedsbeskrivelse

Selskabet er et ejendomsselskab, der gennem de 100% ejede datterselskaber, Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS, ejer en portefølje af investeringsejendomme i Danmark.

6.1. Strategi

Det er i det nuværende danske ejendomsmarked Koncernens strategi gennem en aktiv forvaltning med fokus på forbedring af udlejningssituationen og reduktion af omkostningerne at generere det bedst mulige cash flow af ejendomsporteføljen.

Der arbejdes således målrettet med istandsættelse og opgradering af ledige lejemål, der udbydes til konkurrencedygtige lejeniveauer. Der indgås samarbejdsaftaler med ejendomsmæglere, der er incentiveret til at sikre den bedst mulige markedsføring og udlejning af lejemålene. Ejendomsmæglerne udvælges efter en samlet vurdering, hvor væsentlige kriterier ved vurderingen er markedskendskab, organisationens størrelse, erfaring med den eller de pågældende ejendomstyper, generelle faglige kvalifikationer, honorarstruktur og dokumenterede resultater. Koncernen vurderer løbende, om der bør ændres på udbudsvilkår, markedsføring eller mægleraftaler.

I samarbejde med Selskabets ejendomsadministrator arbejdes der kontinuerligt med at sikre de lavest mulige driftsudgifter i forhold til det ønskede vedligeholdelsesniveau. Der foretages desuden løbende udbud af forsikrings- og serviceaftaler for at sikre den mest effektive drift.

Udover indretning, om- og tilbygning af eksisterende ejendomme og byggegrunde forventer Koncernen ikke væsentlige nyinvesteringer i de kommende år. Såfremt der måtte vise sig mulighed for at afhænde én eller flere ejendomme til attraktive priser, vil dette finde sted.

Koncernen har ved opbygningen af den eksisterende portefølje fokuseret på investering i såkaldte sekundære ejendomme. Sekundære ejendomme er typisk karakteriseret ved en beliggenhed uden for centrum af de større byer, et flertal af korte til mellemlange lejekontrakter og et højere direkte afkast end primære ejendomme. Det har ved de enkelte ejendoms køb og tilrettelæggelse af finansieringen været afgørende, at det løbende cash flow er i stand til at servicere finansieringen.

Da Koncernen primært har investeret i ejendomme med sekundær beliggenhed, er risikoen for svigtende lejeindtægter i form af længerevarende tomgang eller faldende lejeniveau højere end ved investering i ejendomme med primær beliggenhed.

Denne risiko er håndteret ved at opbygge en portefølje af mindre ejendomme på flere lokaliteter udlejet til en række lejere i forskellige brancher. Det er et selvstændigt mål for Koncernen at undgå at påtage sig for stor enkeltrisiko ved investering i en enkelt beliggenhed, anvendelse og/eller virksomhed.

1 Koncernen har investeret både i erhvervs- og boligejendomme og i blandede ejendomme med bolig og erhverv
 2 og ejer pr. Prospektdatoen 34 ejendomme og to mindre byggegrunde. Investeringerne er koncentreret i
 3 Storkøbenhavn, Fyn, Århus og Trekantområdet og ejendomsporteføljen er bred og varieret både med hensyn til
 4 størrelse, anvendelse og beliggenhed.

5
 6 *Porteføljesammensætning fordelt på ejendomstype pr. 30. september 2013*
 7

Ejendomstype	Andel (pct. af værdi)	Langsigtet ramme
Bolig	13,77	0-20
Kontor	38,97	20-60
Produktion	18,37	20-60
Lager	23,80	20-60
Detail	4,96	0-20
Øvrigt	0,13	0-20

8 Kilde: Selskabet

9
 10 **6.2. Markedet og markedsudvikling**

11 Det danske ejendomsmarked er fortsat præget af den finansielle og realøkonomiske krise. Generelt er
 12 efterspørgslen efter erhvervslejemål svag og lejeniveauerne fortsat under pres. Tilsvarende er tomgangen
 13 relativt høj og i nogle segmenter fortsat stigende, hvilket Selskabet tager højde for ved værdiansættelse af
 14 ejendommene.

15
 16 Særligt for ejendomme med sekundær beliggenhed uden for Storkøbenhavn og Århus, som udgør 38% af
 17 Koncernens portefølje, er efterspørgslen svag, både fra lejere og fra investorer. Kombinationen heraf betyder
 18 en fortsat nedadgående tendens for ejendomsværdierne.

19
 20 De eneste ejendomssegmenter, der har klaret sig fri af den økonomiske krise, er de institutionelle
 21 erhvervs- og boligejendomme samt boligudlejningsejendomme med central beliggenhed i København og Århus.
 22 Efterspørgslen efter disse erhvervs- og boligejendomme synes at være drevet af den generelle tendens til
 23 koncentration af både bosætning og arbejdspladser i de store bysamfund og en tilsvarende affolkning af
 24 landdistrikter og udkantsområder.

25
 26 **6.3. Koncernens eksisterende ejendomsportefølje**

27 Pr. 30. september 2013 er den samlede dagsværdi af Koncernens portefølje DKK 968,5 mio. fordelt på 34
 28 ejendomme og 2 mindre byggegrunde med et samlet udlejningsareal på 161.936 m². Knap halvdelen af
 29 porteføljens samlede dagsværdi er beliggende i Hovedstadsregionen. 2 ejendomme, med en dagsværdi
 30 svarende til cirka 13,8% af porteføljens samlede dagsværdi, indeholder boliger, mens de øvrige ejendomme
 31 anvendes til erhverv.

32
 33 *Ejendomsporteføljen*
 34

Ejendom/type	Dagsværdi	Portefølje- andel	Udlejnings- areal i m ²
Kontor			
Produktionsvej 12	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 14	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 24	2600	Glostrup	1.404
Produktionsvej 26	2600	Glostrup	1.487
Lykkesholms Allé 100-102	8260	Viby J	1.800
Tomsagervej 3	8230	Åbyhøj	550
Tomsagervej 7	8230	Åbyhøj	750
Sydmarken 42	2860	Søborg	2.917

Baltorpvej 154-158	2750	Ballerup	13.377
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Hejrevej 37-39	2200	København NV	5.143
Kontor i alt			377.400.000 39,0 % 36.423
Butik			
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense	5.173
Butik i alt			48.000.000 5,0 % 7.619
Lager og produktion			
Hjulmagervej 6	7100	Vejle	7.036
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J	3.220
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260	Viby J	2.091
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260	Viby J	1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J	1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260	Viby J	4.119
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J	1.703
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J	1.234
Mørupvej 9	7400	Herning	9.777
Hvidelvej 19	7400	Herning	3.806
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg	12.363
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J	5.036
Handelsvej 21	5260	Odense	11.678
Handelsvej 28	5260	Odense	8.199
Handelsvej 30-32	5260	Odense	6.340
Vesterlundvej 6	2730	Herlev	3.260
Bredbjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	13.988
Lager og produktion i alt			408.400.000 42,2 % 109.433
Bolig			
Skipperstræde	6000	Kolding	5.911
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund	2.550
Bolig i alt			133.400.000 13,8 % 8.461
Andre ejendomme			
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J	0
Tomsagervej 5	8230	Åbyhøj	0

Andre ejendomme i alt	1.300.000	0,1 %	0
Grand total	968.500.000	100,0 %	161.936

Kilde: Selskabet

Koncernens ejendomme værdiansættes kvartårligt af Selskabets egen administration ved anvendelse af Discounted Cash Flow metoden (DCF-metoden) efter de regler for værdiansættelse, der er fastlagt af Dansk Ejendomsindeks og Finanstilsynet.

Finanstilsynets regler for værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi anviser, at ejendomme skal værdiansættes ved hjælp af enten sammenlignelige priser, 1. års afkast modellen eller DCF-metoden. DCF-metoden indebærer, at der udarbejdes et budget for en længere årrække for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for udsving i ejendommens indtægter og udgifter. Betalingsstrømmen diskonteres til nutidsværdi og anvendes sammen med det krav til inflationskorrigeret startforrentning, der gælder for den enkelte ejendom, til beregning af ejendommens aktuelle markedsværdi.

Ansættelsen resulterer i en beregnet, aktuel dagsværdi for hver enkelt ejendom. Denne værdiansættelse sker på basis af den enkelte ejendoms likviditetsstrømme, kontraktforhold, markedsudviklingen, herunder gældende afkastkrav korrigeret for inflation, og under indtryk af de eksterne vurderinger af Koncernens øvrige ejendomme. Selskabet vil kvartalsvis meddele Koncernens indre værdi i en selskabsmeddelelse, så investorerne løbende kan følge værdiudviklingen af porteføljen.

En gang årligt, i forbindelse med aflæggelse af Koncernens årsregnskab, vurderes ejendomsporteføljen af et uafhængigt ejendomsmæglerfirma eller valuar. Værdiansættelsen pr. 31. december 2012 blev foretaget af DTZ. Koncernen og DTZ har ikke øvrige relationer, og det betalte honorar fastsættes uafhængigt af værdiansættelsen.

Koncernens investeringsejendomme blev nedskrevet med DKK 84,5 mio. i 2012, DKK 34,2 mio. i 2011, DKK 7,9 mio. i 2010, DKK 49,9 mio. i 2009 og DKK 62,3 mio. i 2008.

De fem største ejendomme

Porteføljens fem største ejendomme, målt på dagsværdi, udgør pr. Prospektdatoen tilsammen 45,1% af porteføljens samlede dagsværdi. De fem ejendommers samlede udlejningsareal udgør 47.731 m², svarende til 29,5% af porteføljens samlede udlejningsareal.

Baltorpevej 154-158, 2750 Ballerup

Erhvervsjendom på 13.594 m² erhvervet af Koncernen i 2006 og indrettet til kontor- og laboratorieførmål. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Baltorpevej og Vestbuen tæt ved Ballerup Station. Lejemålene er udlejet på langtidskontrakter til Skanska Danmark A/S, Ballerup Kommune samt to biotekselskaber. Der er desuden tre mindre lejemål. Kontrakten med Skanska Danmark er opsagt til 2016, mens kontrakten med Ballerup Kommune (som pr. Prospektdatoen er uopsagt) kan opsiges til ophør i 2015.

Bredebjergvej 1, 2630 Taastrup

Logistik og kontorejendom på 12.436 m² opført i 2002 og erhvervet af Koncernen i 2007. Ejendommen ligger umiddelbart op til Transportcenter Taastrup og tæt på en række store lager- og logistikvirksomheder i området. En stor del af ejendommen (9,215 m²) er udlejet på langtidskontrakt til Danske Fragtmænd A/S. Lejekontrakten med Danske Fragtmænd A/S er uopsigelig til 2020.

Skipperstræde, 6000 Kolding

Bolig- og erhvervsjendom på 5.474 m² erhvervet af Koncernen i 2006. Ejendommen indeholder 59 beboelseslejligheder og to erhvervslejemål. Byggeriet er centralt beliggende i Kolding bymidte med adgang fra Buen og Sdr. Havnegade. Bebyggelsen orienterer sig mod Kolding Å med store syd- og vestvendte altaner og opholdsarealer. Lejlighederne spænder fra 1-rumsboliger på 52 m² til 4 rumsboliger på 140 m². Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder.

Aldersrogade 6 C, 2100 København Ø

1 Ejendommen, der er erhvervet af Koncernen i 2007, består af 4 erhvervsejerlejligheder med et samlet
2 udlejningsareal på 3.644 m². Lejemålene er udlejet på langtidskontrakter til Total Danmark og Rigshospitalet.
3 Lejekontrakterne med Rigshospitalet er uopsigelige til 2019, mens kontrakten med Total Danmark er uopsigelig
4 til 2017. Aldersrogade ligger ud til Vibehus Runddel og Jagtvej med god trafiktilgængelighed både for kollektiv
5 og individuel transport. Området er præget af virksomheder indenfor undervisning, kontor og serviceerhverv,
6 arkitekter, konsulentfirmaer og boliger.

7 Sletvej 38-40, 8310 Tranbjerg

8 Logistik- og kontorejendom, opført i 1974 henholdsvis 2003 og erhvervet af Koncernen i 2006. Ejendommens
9 12.364 m² er indrettet til kontor, showroom, montage og lager. Sletvej ligger i Tranbjerg, umiddelbart syd for
10 Gunnar Clausens Vej, i et erhvervsområde hvor Koncernen ejer en række ejendomme. Området har forbindelse
11 med motorvejen syd for Århus.

12 **Lejerforhold**

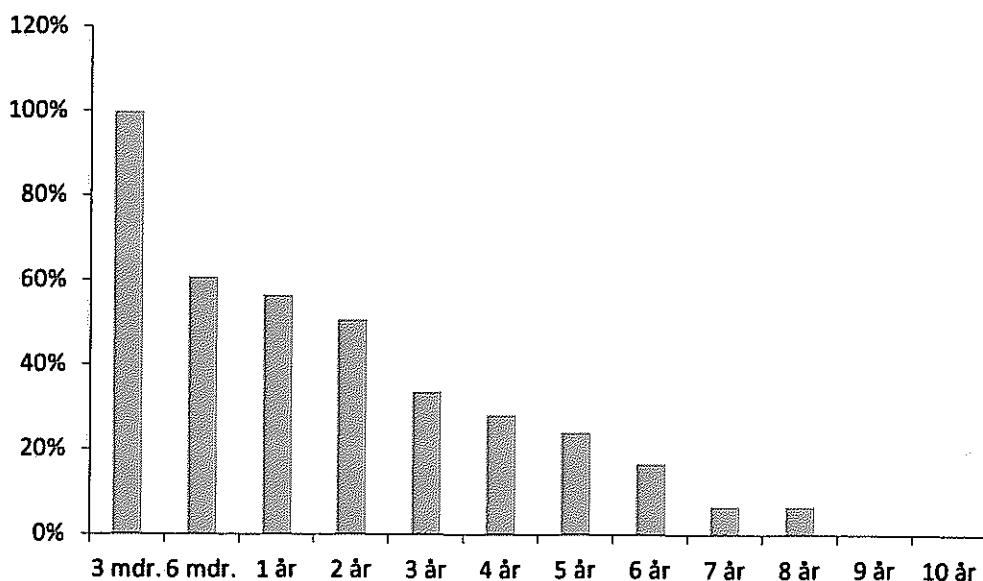
13 Lejernes betalingsevne og fordeling på brancher samt lejemålenes pris og størrelse er af betydning for
14 ejendommens evne til at generere afkast og deres følsomhed over for ændrede konjunkturer og den generelle
15 erhvervsudvikling. Såfremt Koncernen vurderer, at lejen er lavere end markedslejen, indgår det i ejendommens
16 handlingsplan, hvordan og hvornår lejen kan forhøjes til gældende markedsleje. Såfremt lejen er højere end
17 markedslejen, lægges der særlig vægt på lejers bonitet og længden af lejekontrakten. Samtidig tages der højde
18 herfor ved beregning af ejendommens øjeblikkelige markedsværdi og forventningerne til den fremtidige
19 udvikling. Ved erhvervslejekontrakter lægges der generelt vægt på lejers betalingsevne og eventuelle
20 garantistillelser. Disse krav øges, hvis en genudlejning af lejemålet anses for vanskelig eller forbundet med
21 særlige omkostninger.

22 Porteføljens fem største lejekontrakter målt på den årlige leje udgør pr. Prospektdatoen tilsammen 28,0% af
23 porteføljens samlede lejeindtægt.

24 Koncernens ejendomsportefølje er generelt udlejet på kontrakter med korte opsigelsesvarsler. Det er en
25 fordel, når lejeniveauerne er stigende, men omvendt en ulempe i tider som disse, med faldende leje og
26 stigende tomgang.

27 Koncernen har ikke indgået lejekontrakter, der kan opsiges med kortere varsel end tre måneder, mens 40% af
28 kontrakterne kan opsiges med seks måneders varsel. Koncernen har ikke lejekontrakter med et
29 opsigelsesvarsel ud over 9 år, idet alle boliglejemål kan opsiges med et varsel på 1 år eller derunder. Nedenfor
30 er illustreret, hvordan den kontraktuelle restløbetid fordeler sig i procent af lejeindtægten.

31 *Oversigt over kontraktuel restløbetid af Koncernens lejekontrakter pr. 30. september 2013*



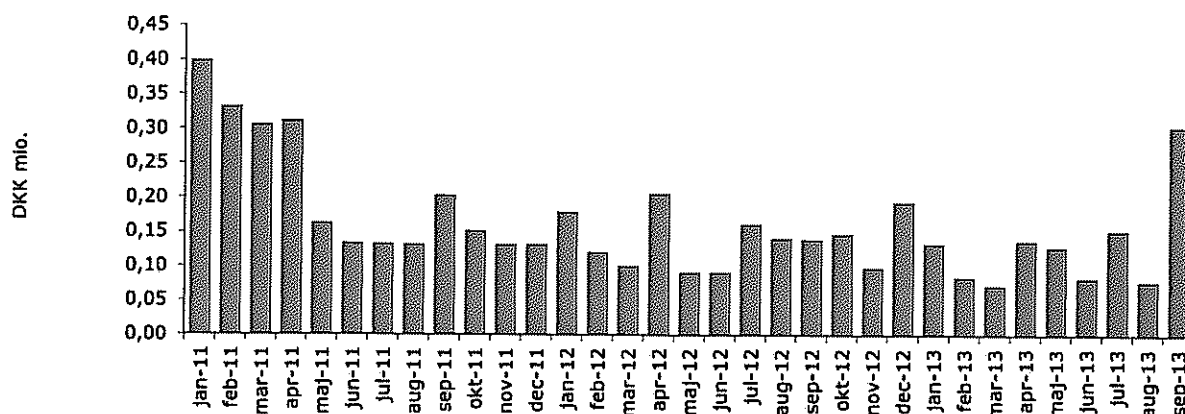
32 Kilde: Selskabet

33 De 10 største lejere bidrog i 1. halvår 2013 med 41,7% af periodens lejeindtægt. Heraf udgør den største lejer
34 7,1%. Dette lejemål er opsagt til ophør ultimo 2016, men er allerede nu delvis genudlejet. Desuden er to
35 lejemål opsagt til ophør i 2013. Disse lejemål udgør tilsammen 10,1% af den budgetterede lejeindtægt for
36

1 2013. Der er på nuværende tidspunkt forhandlinger om udlejning af dele af de pågældende ejendomme, men
2 det kan ikke garanteres, at disse forhandlinger vil føre til genudlejning i 2013.

3 Koncernens huslejerestancer ligger på et lavt niveau set i forhold til den samlede lejeindtægt. Udviklingen i
4 lejerestancer er typisk et godt billede af kommende misligholdelse og tomgang.
5

Huslejelejerestancer



6 Kilde: Selskabet

7 8 9 6.4. Tomgang

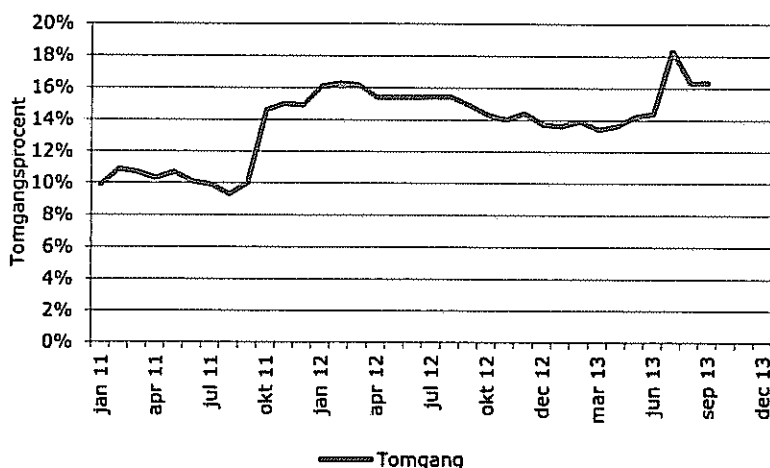
10 Det er et selvstændigt fokusområde for Koncernen at sikre en passende lav lejeledighed, såkaldt tomgang, i
11 porteføljen. Som konsekvens af finanskrisen og den efterfølgende realøkonomiske krise, har tomgangen i
12 Koncernens portefølje været stigende i de seneste år. På det seneste har tomgangen stabiliseret sig omkring
13 15%, men der er allerede nu afgivet yderligere opsigelser, der kan medføre en ny stigning i tomgangen på 6-12
14 måneders sigt, estimeret til 3-5 procentpoint, forudsat der ikke forinden sker genudlejning af nogle af de større
15 ledige lejemål. Tomgangen ultimo 2013 (forudsat, at der ikke sker yderligere genudlejning) er estimeret til
16 19,4%.

17 Selskabet tager højde for tomgang ved værdiansættelserne af ejendommene, idet der generelt indlægges en
18 tomgangsperiode på 12 måneder for alle erhvervslejemål. Desuden indlægges der en strukturel, langsigtet
19 tomgang på 10,0%. For boliglejemål, hvor der typisk kun er meget korte tomgangsperioder på 1-2 måneder,
20 anvendes en langsigtet tomgang på 3,0%. Ændringer i den anvendte langsigtede tomgangsgrad vil påvirke
21 dagsværdien af ejendomsporteføljen. En stigende tomgangsgrad vil resultere i faldende dagværdier for
22 ejendomsporteføljen, medens en faldende tomgangsgrad vil resultere i stigende dagværdier for
23 ejendomsporteføljen. Hvis den langsigtede tomgangsgrad eksempelvis stiger eller falder med 1,0 procentpoint
24 vil ejendommenes dagsværdi alt andet lige falde, henholdsvis stige, med DKK 5.925.000.
25

26
27 Ultimo juni 2013 var tomgangen, målt som mulig yderligere lejeindtægt i forhold til den samlede lejeindtægt af
28 alle ejendomme, på 14,4% mod 15,4% på samme tidspunkt året før. Pr. 30. september 2013 var den samlede
29 tomgang på 16,3%.

30 Tomgang, Koncernens portefølje, jan. 2007 – juni 2013 (% af lejeindtægt)
31
32

Tomgang



Kilde: Selskabet

En betydelig del af den aktuelle tomgang stammer fra ejendommene Kærup Industrivej (et lagerlejemål, der pr. 30. september 2013 udgør 24,6 procentpoint af den samlede tomgang målt på værdi), Handelsvej, (lager der pr. 30. september 2013 udgør 20,3% af den samlede tomgang målt på værdi) og Bredebjergvej (kontor, der udgør pr. 30. september 2013 13,0% af den samlede tomgang målt på værdi). Tomgangen hidrører primært fra lager og produktionslokaler (89,9% af den samlede tomgang målt på værdi) og sekundært fra kontorlejemål (10,1% af den samlede tomgang målt på værdi).

6.5. Ejendomsforvaltning

Dagsværdien af Koncernens ejendomme kan kun fastholdes og øges gennem en aktiv forvaltning med konstant fokus på udlejning af ledige arealer, genforhandling af lejekontrakter, en ændret udnyttelse eller lignende.

Foreningen har på vegne af Koncernen den 1. juli 2005 indgået en administrationsaftale med DEAS. I henhold til denne aftale, som fortsættes af Selskabet, har DEAS koncernen påtaget sig daglig administration og drift af Koncernens ejendomme. Såfremt Koncernens aktivmasse ikke bringes under EUR 100 mio. inden den 22. juli 2014, forventer Koncernen at indgå aftale med DEAS koncernen, således at DEAS koncernen også yder porteføljeadministration i overensstemmelse med FAIF-lovens regler om ekstern forvaltning. DEAS koncernen forventes at opnå tilladelse dertil fra Finanstilsynet inden den 22. juli 2014. Hovedparten af det opsøgende arbejde, herunder markedsføring og udlejning af ledige lejemål samt kontakt til ejendomsmæglere og større lejere, udføres af Koncernen selv. Servicering af lejerne er et fokusområde for Koncernen. Det er Ledelsens vurdering, at en høj grad af kvalitet og omhu i udførelsen af denne opgave medvirker til øget lejertilfredshed og forlænger den periode, hver enkelt lejer ønsker at forblive i en af Koncernens ejendomme. Fastholdelse af eksisterende lejere er af væsentlig betydning med henblik på at undgå tomgang og deraf følgende omkostninger til genudlejning.

Større ombygninger og renoveringer eksempelvis i forbindelse med genudlejning eller en ændret anvendelse af ejendommen varetages af Koncernen i samarbejde med DEAS. Der henvises i øvrigt til aftalen med DEAS under afsnittet "Væsentlige Kontrakter".

6.6. Forsikringsforhold

Alle ejendomme i porteføljen er forsikret til deres fulde nyværdi. Forsikringer udbydes med jævne mellemrum for at sikre det bedst mulige forhold mellem pris og forsikringsdækning. Selskabet har desuden tegnet forsikring for professionelt ansvar, bestyrelsesansvar og kriminalitet.

6.7. Afhændelse af ejendomme

Afhændelse af ejendomme finder sted i det omfang, Koncernen vurderer, at der ikke indenfor en rimelig tidshorison kan tilføres den enkelte ejendom yderligere værdi. Beslutning om afhændelse af ejendomme træffes af bestyrelsen.

6.8. Patenter, licenser mv.

Koncernen er ikke afhængig af patenter, licenser, industri- eller handelskontrakter eller nye fremstillingsprocesser. Koncernens ejendomme er belånt med realkreditlån optaget på almindelige markedsmæssige vilkår.

1 **6.9. Grundlaget for eventuelle udtalelser fra Selskabet om dets konkurrencesituation**
2 Prospektet indeholder ikke udtalelser om eller vurderinger af Koncernens konkurrencemæssige situation.
3

4 **6.10. Regulering**

5 Den 22. juli 2013 trådte FAIF-loven i kraft. FAIF-loven implementerer Direktiv 2011/61/EU om forvaltere af
6 alternative investeringsfonde i dansk ret.
7

8 FAIF-loven indfører krav om, at forvaltere af alternative investeringsfonde skal søge om tilladelse hos
9 Finanstilsynet og være underlagt tilsyn. FAIF-loven indeholder desuden regler om bl.a. forvalterens
10 kapitalforhold, vilkår for drift, organisation, værdiansættelse, delegation, depositarfunktion samt
11 oplysningsforpligtelser overfor investorer og Finanstilsynet.
12

13 Det er Ledelsens vurdering, at Selskabet er en alternativ investeringsfond i henhold til FAIF-loven. Dette
14 indebærer, at Selskabet enten skal indgå aftale om at blive forvaltet af en forvalter af alternative
15 investeringsfonde, der er meddelt tilladelse af Finanstilsynet, eller være en selvforvaltende alternativ
16 investeringsfond. Såfremt Selskabet vælger at være en selvforvaltende alternativ investeringsfond, vil FAIF-
17 lovens regler for forvaltere gælde tilsvarende for Selskabet med de fornødne tilpasninger, jf. FAIF-lovens § 4,
18 stk. 1, 2. pkt.
19

20 FAIF-lovens § 193, stk. 1, indeholder en overgangsregel, hvorefter virksomheder, der drev virksomhed den 22.
21 juli 2013, og som bliver omfattet af FAIF-loven, kan fortsætte deres virksomhed indtil den 22. juli 2014.
22 Sådanne virksomheder skal træffe alle nødvendige foranstaltninger for at indrette deres virksomhed, så den er i
23 overensstemmelse med FAIF-loven og indsende en ansøgning om tilladelse eller lade sig registrere inden den
24 22. juli 2014. Virksomheden kan herefter fortsætte sin virksomhed her i landet uden tilladelse, indtil
25 Finanstilsynet har truffet afgørelse om ansøgningen.
26

27 Selskabet kan benytte denne overgangsregel, hvilket indebærer, at Selskabet inden den 22. juli 2014 skal have
28 indgået aftale om at blive forvaltet af en forvalter af alternative investeringsfonde, der er meddelt tilladelse af
29 Finanstilsynet, selv have ansøgt Finanstilsynet om tilladelse som selvforvaltende alternativ investeringsfond
30 eller have nedbragt Koncernens aktivmasse til under EUR 100 mio. Såfremt Koncernens aktivmasse ikke
31 bringes under EUR 100 mio. Inden den 22. juli 2014, forventer Koncernen at indgå aftale med DEAS koncernen,
32 således at DEAS koncernen også yder porteføljeforvaltning i overensstemmelse med FAIF-lovens regler om
33 ekstern forvaltning. DEAS koncernen forventes at opnå tilladelse dertil fra Finanstilsynet inden den 22. juli
34 2014.
35

36 **7. Organisationsstruktur**

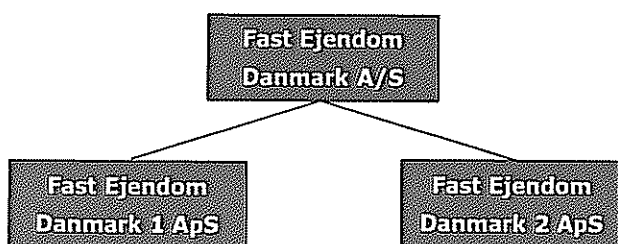
37 **7.1. Koncernstruktur**

38 Selskabet blev stiftet i forbindelse med etableringen og børsnoteringen af Foreningen i 2005 og Selskabet har
39 siden sin stiftelse været 100% ejet af Foreningen og fungerer som holdingselskab for Fast Ejendom Danmark 1
40 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS.
41

42 Pr. Prospektdatoen ejes alle aktierne i Selskabet fortsat af Foreningen, men i forbindelse med gennemførelse af
43 Udbuddet, vil aktierne i Selskabet blive udloddet til Foreningens investorer og Foreningen vil blive likvideret.

44 Koncernens organisationsstruktur, herunder datterselskaber, er vist nedenfor:

45 *Koncernstruktur*



46
47 Kilde: Selskabet

48 **7.2. Datterselskaber**

49 Selskabet er holdingselskab for og ejer 100% af anparterne i Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom
50 Danmark 2 ApS, der begge er registreret i Danmark.

8. Ejendomme, anlæg og udstyr

Der henvises til Del I, afsnit 6 "Virksomheds- og markedsbeskrivelse" for en beskrivelse af Koncernens ejendomsportefølje.

Koncernen ejer ikke anlægsaktiver udover ejendomsporteføljen.

Ledelsen er ikke bekendt med miljøforhold, der i væsentlig grad kan påvirke værdien eller den aktuelle eller planlagte benyttelse af Koncernens ejendomme.

9. Gennemgang af drift og regnskaber

Der henvises til Del I, afsnit 20 "Oplysninger om aktiver og passiver, finansielle stilling og resultater".

Selskabet er ikke bekendt med eventuelle statslige, økonomiske, skattemæssige, monetære eller politiske initiativer, der har eller kan få væsentlig direkte eller indirekte indflydelse på Selskabets virksomhed.

10. Kapitalressourcer og pengestrømme

Koncernens primære anvendelse af likviditet vedrører renteudgifter på lån og tilbagebetaling af lån, omkostninger vedrørende drift, vedligeholdelse og forbedring af investeringsejendomme, samt administration og skattebetalinger.

Koncernens primære kilde til likviditet er lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme. Koncernen havde i regnskabsåret 2012 positive pengestrømme fra driftsaktiviteten på DKK 35.494.000. Årets samlede pengestrøm udgjorde i alt DKK -2.011.000 efter nedbringelse af mellemværende med moderforeningen på DKK 30.849.000.

Koncernen havde pr. 30. september 2013 prioritetsgæld for i alt DKK 789,1 mio., hvor DKK 788,6 mio. heraf er langfristet gæld. Finansieringen er foretaget ved låneoptagelse med pant i ejendomme ved 30-årige realkreditlån (SDRO). Af prioritetsgælden på DKK 789,1 mio. er DKK 15,6 mio. optaget med 10 års udsat amortisering. Amortiseringen af realkreditlåne begyndes i årene 2016, 2017 og 2018, medmindre der foretages refinansiering. Nedenfor er illustreret den maksimale afdragsbyrde på eksisterende gæld i årene 2016, 2017 og 2018, idet det her er forudsat, at långiver kræver fuldt afvikling.

Afdrag på gældsportefølje 2016-2018 (mio. kr.)			
	2016	2017	2018
Afdrag	-5	-19	-30

I forbindelse med Omstruktureringen er Koncernens gæld til Foreningen konverteret til egenkapital. Foreningens tilbageværende likviditet, efter indfrielse af investorer, der i forbindelse med Omstruktureringen ønsker sig kontant indløst, planlægges tilført Selskabet i forbindelse med en kapitalforhøjelse.

Koncernen har indgået tre renteswaps hver á DKK 87 mio. til en fast rente i perioden 29. juni 2012 til 30. juni 2017. Markedsværdien af de tre renteswaps udgør pr. 30. september 2013 DKK -5,2 mio.

Koncernen har ikke optaget bankgæld.

Pr. 30. september 2013 var Selskabets Loan-to-Value Ratio 73,14.

Såfremt Selskabet bliver selvforvaltende under FAIF-loven, kan Selskabet ifølge FAIF-lovens § 16, stk. 7, placere sit kapitalgrundlag i kapitalandele og obligationer, som er optaget til handel på et reguleret marked, eller i andele i UCITS og kapitalforeninger, der opfylder betingelserne i § 162, stk. 1, nr. 8, i lov om finansiel virksomhed. De aktiver, som kapitalgrundlaget investeres i, skal være likvide og let omsættelige og må ikke omfatte spekulative positioner.

Foruden ovenstående er Selskabet ikke bekendt med begrænsninger i brugen af kapitalressourcerne, der har eller kan få væsentlig direkte eller indirekte indflydelse på Selskabets virksomhed.

1 **11. Forskning og udvikling, patenter og licenser**

2
3 Koncernen har ikke forsknings- og udviklingsaktiviteter, der giver anledning til registrerbare immaterielle
4 rettigheder, og har ikke afholdt omkostninger i den henseende i de seneste to regnskabsår.

5 **12. Trendoplysninger**

6
7 Siden afslutningen af regnskabsåret 2012 har der ikke fundet væsentlige ændringer sted for så vidt angår
8 tendenser for Koncernen, herunder indenfor markedsforhold, finansiering, ejendomsværdier eller omkostninger.

9
10 Koncernen har gennem de senere år konstateret en tendens til svag efterspørgsel efter erhvervslejemål og
11 lejeniveauer under nedadgående pres. Tomgangen for erhvervsjendomme er relativt høj og i en række
12 segmenter fortsat med stigende tendens.

13
14 Særligt for ejendomme med sekundær beliggenhed uden for Storkøbenhavn og Århus, som udgør 38% af
15 Koncernens portefølje, er efterspørgslen svag, både fra lejere og fra investorer. Kombinationen heraf betyder
16 en fortsat nedadgående tendens for ejendomsværdierne.

17
18 **13. Resultatforventninger**

19
20 **13.1. Ledelsens erklæring vedrørende resultatforventninger for Koncernen for 2013**

21
22 **Ledelsens erklæring**

23
24 Ledelsens resultatforventninger til 2013 er præsenteret nedenfor i Del I, afsnit 13.3 "Resultatforventninger for
25 2013". Resultatforventningerne er udarbejdet til brug for Prospektet og er udarbejdet på grundlag af den
26 metodik og de væsentlige forudsætninger, som er beskrevet nedenfor, og på baggrund af Selskabets
27 regnskabspraksis som beskrevet i koncernregnskabet for 2012 for Selskabet aflagt i overensstemmelse med
28 IFRS, som godkendt af EU og vedlagt som bilag 1 til Prospektet.

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

32
33 De regnskabsmæssige forventninger bygger på en række forudsætninger, hvoraf Ledelsen har indflydelse
34 på nogle og ikke på andre. De metoder, der er anvendt til udarbejdelsen af de regnskabsmæssige forventninger
35 og de underliggende forudsætninger for oplysningerne, er angivet i afsnittet "Metodik og forudsætninger"
36 nedenfor.

37
38 De fremadrettede regnskabsmæssige oplysninger repræsenterer Ledelsens bedste skøn over Koncernens
39 resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster, gennemsnitlig tomgang og pengestrøm fra
40 driftsaktivitet for regnskabsåret 2013. De regnskabsmæssige forventninger indeholder fremadrettede udsagn
41 vedrørende Koncernens økonomiske stilling, der er behæftet med betydelig usikkerhed. De faktiske resultater
42 vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og
43 afvigelserne kan være væsentlige. Ud over de i afsnittet "Metodik og forudsætninger" omtalte, omfatter
44 potentielle risici og usikkerheder bl.a. de der er anført i afsnittet "Risikofaktorer".

45
46 Hellerup, 18. november 2013

47 Fast Ejendom Danmark A/S

48 Bestyrelsen

Niels Roth
(Formand)

Flemming Borreskov
(Næstformand)

Peter Olsson

50 Direktion

Lars Frederiksen
(Administrerende direktør)

1 13.2. Den uafhængige revisors erklæring om resultatforventninger for 2013

2
3 **Erklæring afgivet af Fast Ejendom Danmark A/S' uafhængige revisor om de fremadrettede**
4 **konsoliderede finansielle oplysninger for regnskabsåret 2013**

5
6 **Til læserne af dette Prospekt**

7 Vi har undersøgt de fremadrettede konsoliderede finansielle oplysninger for regnskabsåret 2013, der fremgår af
8 afsnittet "Resultatforventninger for 2013".

9
10 Denne erklæring er krævet af Prospektforordningen og afgives ikke med andet formål end overholdelse af
11 denne. Erklæringen er udarbejdet i overensstemmelse med dansk praksis for sådanne erklæring og er alene
12 til brug for aktionærer og potentielle investorer i forbindelse med den påtænkte optagelse til handel og officiel
13 notering på NASDAQ OMX Copenhagen A/S af aktier i Selskabet.

14
15 **Ledelsens ansvar**

16 Selskabets bestyrelse og direktion har ansvaret for at udarbejde de fremadrettede konsoliderede finansielle
17 oplysninger for regnskabsåret 2013 på grundlag af de væsentlige forudsætninger, som er oplyst i afsnittet
18 "Metodik og forudsætninger vedrørende resultatforventninger for 2013" og i overensstemmelse med Selskabets
19 anvendte regnskabspraksis for indregning og måling, som er anvendt i regnskabsåret 2012 i henhold til
20 koncernregnskabet for Selskabet, vedlagt som bilag 1 til Prospektet.

21
22 Selskabets bestyrelse og direktion har endvidere ansvaret for valgte forudsætninger, som de fremadrettede
23 konsoliderede finansielle oplysninger for regnskabsåret 2013 er baseret på.

24
25 **Revisors ansvar**

26 Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om de fremadrettede konsoliderede finansielle oplysninger for
27 regnskabsåret 2013 på grundlag af vores undersøgelser. Vi har udført vores undersøgelser af de fremadrettede
28 konsoliderede finansielle oplysninger for regnskabsåret 2013 i overensstemmelse med ISAE 3000 DK "Andre
29 erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle informationer og yderligere
30 krav ifølge dansk revisorlovgivning" med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, om de fremadrettede
31 konsoliderede finansielle oplysninger for regnskabsåret 2013 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på
32 grundlag af de oplyste forudsætninger og i overensstemmelse med den gældende regnskabspraksis for
33 indregning og måling for Selskabet. Som led i vores undersøgelser har vi efterprøvet, om de fremadrettede
34 konsoliderede finansielle oplysninger er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger og den gældende
35 regnskabspraksis for Selskabet, herunder kontrolleret den indre talmæssige sammenhæng i de fremadrettede
36 konsoliderede finansielle oplysninger for regnskabsåret 2013.

37
38 Det er vores opfattelse, at de udførte undersøgelser giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

39
40 **Konklusion**


41 Det er vores opfattelse, at de fremadrettede konsoliderede finansielle oplysninger for regnskabsåret 2013 i alle
42 væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de i prospektets afsnit "Metodik og forudsætninger
43 vedrørende resultatforventninger for 2013" oplyste forudsætninger og i overensstemmelse med den gældende
44 regnskabspraksis for Selskabet som beskrevet i koncernregnskabet 2012 for Selskabet.

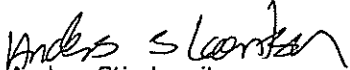
45
46 De faktiske resultater for regnskabsåret 2013 vil sandsynligvis afvige fra de i de fremadrettede konsoliderede
47 finansielle oplysninger for regnskabsåret 2013 angivne, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som
48 forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Vores undersøgelser har ikke omfattet en vurdering af, om de
49 anvendte forudsætninger er velbegrundede, eller om de fremadrettede konsoliderede finansielle oplysninger for
50 regnskabsåret 2013 kan realiseres, og vi udtrykker derfor ingen konklusion herom.

51
52 København 18. november 2013

53
54 **KPMG**

55 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

56
57 
58 Peter Gath
59 statsaut. revisor

60
61 
62 Anders Stig Lauritsen
63 statsaut. revisor

64
65 13.3. Resultatforventninger for 2013

66
67 **Metodik og forudsætninger vedrørende resultatforventninger for 2013**

1 Forventninger til fremtiden er udarbejdet på grundlag af Koncernens anvendte regnskabspraksis for 2012, der
2 er beskrevet i koncernregnskabet, aflagt efter IFRS, som godkendt af EU, for Selskabet for 2012, vedlagt som
3 bilag 1, jf. afsnittet "Historiske Regnskabsoplysninger" nedenfor.
4
5 Koncernens forventninger er baseret på en række forudsætninger og skøn, som, selvom de er præsenteret med
6 specifikke tal, og Ledelsen anser dem for rimelige, er forbundet med væsentlig forretningsmæssig, driftsmæssig
7 og økonomisk usikkerhed, og hvoraf Koncernen efter Ledelsens vurdering alene har direkte indflydelse på
8 forudsætningerne vedrørende: køb og salg af ejendomme, større renovering af ejendomme, opførelse af
9 ejendomme på ubebyggede grunde og administrationsomkostninger.
10
11 Selskabet har ved udarbejdelsen af forventninger grundlæggende forudsat:
12 - Ingen køb og salg af ejendomme
13 - Ingen større renovering af ejendomme i porteføljen i form af projekter, der overstiger DKK 5 mio.
14 - Ingen opførelse af ejendomme på ubebyggede grunde
15 - En gennemsnitlig tomgang i 2013 på 16,7 % målt på bruttolejeindtægter
16 - Genudlejning til forventet markedsleje (relateret til budgetteret tomgang)
17 - Inflationskorrektion af ejendomsomkostninger med 2,0 % p.a.
18 - Omkostninger til ekstern forvaltning DKK 6,5 mio.
19 - Omkostninger til ejendomsadministration på 1,00 % - 2,25 %, dog minimum DKK 33.707 pr.
20 ejendom og maksimalt DKK 122.459
21 - Omkostninger til omstrukturering af Koncernen, herunder børsnotering af Selskabet, på DKK 4-6
22 mio. kr.
23 - Ingen tab på lejetilgodehavender
24 Forventningerne til fremtidige perioder er desuden udarbejdet på baggrund af forudsætninger vedrørende
25 fremtidige forretningsmæssige beslutninger, som muligvis ikke bliver truffet som forudsat.
26
27 Forventningerne til 2013 repræsenterer Ledelsens bedste skøn pr. Prospektdatoen. Forventningerne
28 indeholder skøn og fremadrettede udsagn, der blandt andet som følge af udvikling i de makroøkonomiske
29 forhold er behæftet med usikkerhed.
30
31 De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra forventningerne til 2013, idet forudsatte begivenheder ofte
32 ikke indtræder som forventet.
33
34 Forventningerne for regnskabsåret 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med Koncernens normale
35 interne procedurer for udarbejdelse af skøn for fremtidige perioder.
36
37 **Resultatforventninger for 2013**
38 For året 2013 forventes et resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster og skat i niveauet
39 DKK 45 mio. Resultatet er påvirket af omkostninger i forbindelse med den besluttede omstrukturering af
40 Koncernen på DKK 4-6 mio.
41
42 Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet forventes i 2013 at være positivt i niveauet DKK 35 mio.
43
44 **14. Bestyrelse og Direktion**
45
46 **14.1. Bestyrelse**
47 Bestyrelsen har det overordnede ansvar for ledelsen af Selskabet og fører tilsyn med direktionen.
48 Ledelsesstrukturen indebærer, at bestyrelsen fastlægger de overordnede principper for Koncernens
49 anliggender. Direktionen udgør øverste, daglige ledelse og skal herved følge de retningslinjer og anvisninger,
50 som bestyrelsen har givet. Dispositioner, der efter Selskabets forhold er af usædvanlig art eller stor betydning,

1 kan kun foretages efter særlig bemyndigelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen skal endvidere tage stilling til, om
2 Selskabets kapitalberedskab til enhver tid er forsvarligt i forhold til Selskabets drift, samt påse, at bogføringen
3 og formueforvaltningen kontrolleres på en efter Selskabets forhold tilfredsstillende måde.

4 Bestyrelsen, som består af 3 - 5 medlemmer, p.t. 3, vælges af Selskabets generalforsamling, for et år ad
5 gangen. Bestyrelsesmedlemmer skal trække sig tilbage senest på førstkommande ordinære generalforsamling
6 efter, at de er fyldt 70 år. Til Selskabets bestyrelse kan kun vælges personer, som er yngre end 70 år på
7 valgtidspunktet.

8 De nuværende bestyrelsesmedlemmer er:

9

Navn	Fødselsår	Funktion	Bestyrelsesmedlem siden
Niels Roth	1957	Formand	2005
Flemming Borreskov	1949	Næstformand	2005
Peter Olsson	1966	Bestyrelsesmedlem	2013

10

11 Forretningsadressen for bestyrelsesmedlemmerne er Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup.

12

13 **NIELS ROTH**

14 Niels Roth har siden 2005 været formand for bestyrelsen og har en baggrund som administrerende direktør for
15 Carnegie Bank (1989 - 2004) heraf Group Head of Investment Banking i Carnegie gruppen (2001 - 2002). Niels
16 Roth er uddannet Cand.polit.

17

18 **Stilling**

19 Professionelt bestyrelsesmedlem

20

21 **Direktionshverv**

22 Zira Invest II ApS

23 Zira Invest III ApS

24

25 **Direktionshverv inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**

26 Ingen

27

28 **Bestyrelsesformand**

29 Selskabet

30 TK Development A/S

31 Friheden Invest A/S

32 Small Cap Danmark A/S

33 Porteføljeselskab A/S

34

35 **Bestyrelsesformand inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**

36 Foreningen (fratrådt i forbindelse med beslutning om at lade Foreningen likvidere)

37 NPC A/S (opløst ved erklæring)

38 PP Capital Holding A/S

39 PP Capital Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

40

41 **Bestyrelsesmedlem**

42 Arvid Nilssons Fond

43 Realdania

44 A/S Rådhusparken

45 A/S Sadolinparken

46 Investeringsforeningen SmallCap Danmark

47

48 **Bestyrelsesmedlem indenfor de seneste fem år (fratrådte stillinger)**

49 Brøndbyernes I.F. Fodbold A/S

50 FFH Invest A/S

51 Porteføljeselskab A/S

52 Small Cap Danmark A/S

53 TK Development A/S

54

- 1 **Øvrige tillidshverv**
2 Likvidator i Foreningen
3
- 4 **Øvrige tillidshverv inden for de seneste fem år (fratrådt)**
5 Ingen
6
- 7 **FLEMMING BORRESKOV**
8 Flemming Borreskov har siden 2005 været næstformand i bestyrelsen. Flemming Borreskov er uddannet cand.
9 polit.
10
- 11 **Stilling**
12 Professionelt bestyrelsesmedlem
13
- 14 **Direktionshverv**
15 Ingen
16
- 17 **Direktionshverv inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**
18 Realdania
19
- 20 **Bestyrelsesformand**
21 Catalytic Society ApS
22 Dansk Arkitektur Center (fond)
23 Carlsberg Byen Ejendomme I P/S
24 Carlsberg Byen Ejendomme P/S
25 Carlsberg Byen Komplementar Byggefelt 8 ApS
26 Carlsberg Byen Komplementar I ApS
27 Carlsberg Byen I A/S
28 Carlsberg Byen Komplementar ApS
29 Carlsberg Byen P/S
30
- 31 **Bestyrelsesformand inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**
32 Realdania By A/S
33 Realdania Byg A/S
34 Byggeriets Evaluerings Centers Fond
35 Bolius Boligejernes Videncenter A/S
36 Nebuk P/S
37 Arena CPHX P/S
38 Arena CPHX Komplementar A/S
39
- 40 **Bestyrelsesmedlem**
41 Selskabet
42 DADES A/S
43
- 44 **Bestyrelsesmedlem inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**
45 Foreningen (fratrådt i forbindelse med beslutning om at lade Foreningen likvidere)
46 Catalytic Society A/S
47 Dansk Arkitektur Center (fond)
48
- 49 **Øvrige tillidshverv**
50 Præsident for International Federation for Housing and Planning (IFHP). Flemming Borreskov er desuden
51 formand for Mission Design Montreal - Urban Design Committee, medlem af Lee Kuan Yew World City Prize
52 Council, Singapore, og særlig rådgiver for UN Global Compact, NYC.
53
- 54 **Øvrige tillidshverv inden for de seneste fem år (fratrådt)**
55 Ingen
56
- 57 **PETER OLSSON**
58 Peter Olsson har været medlem af bestyrelsen siden 2013. Peter Olsson er Ejendomsinvesteringsschef i AP
59 Pension. Peter Olsson er uddannet cand. oecon.
60
- 61 **Stilling**
62 Ejendomsinvesteringsschef
63
- 64 **Direktionshverv**
65 Komplementarselskabet Nordbassinet ApS

1
2 **Direktionshverv inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**

3 Ingen

4

5 **Bestyrelsesformand**

6 K/S Kristensen Partners I

7 Green Power Partners K/S

8 Green Power Partners II K/S

9

10 **Bestyrelsesformand inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**

11 Ingen

12

13 **Bestyrelsesmedlem**

14 Selskabet

15 P/S Nordbassinet

16 Dansk Farmland K/S

17 Core German Residential II Kommanditaktieselskab

18 Core German Residential II nr. 1 A/S

19 Core German Residential II nr. 2 A/S

20 Core German Residential II nr. 3 A/S

21 Core German Residential II nr. 4 A/S

22 Core German Residential II nr. 5 A/S

23 Core German Residential II nr. 6 A/S

24 Core German Residential II nr. 7 A/S

25

26 **Bestyrelsesmedlem inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**

27 K/S Kristensen Partners I

28 Green Power Partners K/S

29

30 **Øvrige tillidshverv**

31 Ingen

32

33 **Øvrige tillidshverv inden for de seneste fem år (fratrådt)**

34 Ingen

35

36 **14.2. Direktion**

37

38 Direktionen forestår den daglige ledelse af Koncernen inden for de rammer, der udstikkes af bestyrelsen.

39 Direktionen består af:

40

Navn	Fødselsår	Funktion	Har besiddet hvervet siden
Lars Frederiksen	1961	Administrerende direktør	2005

41 Forretningsadressen for Direktionen er Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup.

42

43 **LARS FREDERIKSEN**

44 Lars Frederiksen tiltrådte som direktør i Selskabet i 2005. Lars Frederiksen er uddannet cand.jur.

45

46 **Stilling**

47 Administrerende direktør

48

49 **Direktionshverv**

50 Selskabet

51 Fast Ejendom Danmark 1 ApS

52 Fast Ejendom Danmark 2 ApS

53 Cura Management A/S

54 Cura Capital ApS

- 1 L. Frederiksen Holding ApS
2
3 **Direktionshverv inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**
4 Fast Ejendom Danmark 3 ApS (fusioneret)
5 CIR 1 ApS
6 CIR 1 Holding ApS
7
8 **Bestyrelsesformand**
9 Ingen
10
11 **Bestyrelsesformand inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**
12 Ingen
13
14 **Bestyrelsesmedlem**
15 Cura Management A/S
16 Ejendomsforeningen Danmark
17
18 **Bestyrelsesmedlem inden for de seneste fem år (fratrådte stillinger)**
19 3XN A/S
20
21 **Øvrige tillidshverv**
22 Medlem af Investment Advisory Committee, Rockspring Pan European Property Limited Partnership
23
24 **Øvrige tillidshverv inden for de seneste fem år (fratrådt)**
25 Ingen
26

14.3. Erklæring om domme, anklager og interessekonflikter

27 Inden for de seneste fem år har ingen af medlemmerne af bestyrelsen eller direktionen 1) været dømt for
28 svingagtige lovovertrædelser eller 2) været genstand for offentlige anklager og/eller offentlige sanktioner fra
29 myndigheder eller tilsynsorganer (herunder udpegede faglige organer) eller 3) blevet frataget retten til at
30 fungere som medlem af en udsteders bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan eller til at varetage en udsteders
31 ledelse eller andre anliggender.
32

33 Inden for de seneste fem år har hverken medlemmer af bestyrelsen eller direktionen deltaget i direktionen eller
34 bestyrelsen, tilsynsorganer eller været ledende medarbejder i et selskab, som har indledt konkursbehandling
35 eller anden bobehandling eller er trådt i likvidation, bortset fra Foreningen og NPC A/S (opløst ved erklæring).

36 Der foreligger ikke aktuelle eller potentielle interessekonflikter mellem de pligter, der påhviler medlemmerne af
37 bestyrelsen og direktionen og disse personers personlige interesser eller andre pligter.

38 Der eksisterer Selskabet bekendt intet slægtskab mellem nogle af medlemmerne af bestyrelsen eller
39 direktionen.

40 Selskabet er ikke bekendt med, at medlemmer af bestyrelsen eller direktionen er blevet udnævnt i henhold til
41 en aftale eller overenskomst med Selskabets større aktionærer, kunder, leverandører eller andre parter.
42

43 **15. Aflønning og goder**

44 **15.1. Aflønning til Bestyrelsen**

45 Bestyrelsens medlemmer har for regnskabsåret 2012 ikke modtaget aflønning m.v. fra Selskabet, men har fra
46 Foreningen modtaget aflønning m.v. for i alt DKK 375.000 fordelt med DKK 250.000 til bestyrelsesformanden
47 og DKK 125.000 til næstformanden. Peter Olsson er indtrådt i bestyrelsen i 2013.
48
49

50 **15.2. Aflønning til Direktionen**

51 Direktionen har ikke i regnskabsåret 2012 modtaget aflønning eller anden vederlæggelse. Direktionen er blevet
52 honoreret gennem Foreningens managementaftale med Cura Management A/S, hvor direktionen har været
53 partner og direktør. Det samlede vederlag til Cura Management A/S i regnskabsåret 2012 udgjorde DKK
54 6.741.000.
55

56 Selskabet har ikke henlagt eller opsparet til pensioner, fratrædelse og lignende goder.

16. Bestyrelsens og direktionens arbejdspraksis

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse, fastlægger mål og strategier samt godkender budgetter og handlingsplaner for Koncernen. Desuden fører bestyrelsen tilsyn med Selskabet og fører kontrol med, at dette ledes af direktionen på forsvarlig vis og i overensstemmelse med lovgivningen og Selskabets vedtægter.

De generelle retningslinjer for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden, som gennemgås mindst én gang årligt.

Den daglige ledelse af Selskabet varetages af direktionen og er fastlagt i bestyrelsens instruks til direktionen.

Outsourcing af væsentlige aktiviteter behandles og godkendes af bestyrelsen. Direktionen rapporterer kvartalsvist til bestyrelsen om den udførte kontrol med outsourcing.

Direktionen rapporterer kvartalsvist om Koncernens kommercielle og økonomiske forhold til bestyrelsen. Desuden afholdes der i fornødent omfang møder mellem direktionen og Selskabets formandskab.

Der afholdes bestyrelsesmøder efter en fastlagt plan, normalt 5 gange årligt. Bestyrelsens formand forbereder og tilrettelægger bestyrelsens arbejde i samarbejde med direktionen.

16.1. Ansættelseskontrakter med bestyrelsen

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

16.2. Ansættelseskontrakter med Direktionen

Selskabet har indgået en ansættelseskontrakt med Selskabets direktør, i henhold til hvilken Selskabets direktør er berettiget til et årligt vederlag på DKK 1,2 mio. Derudover er direktøren berettiget til at modtage bonus fra Selskabet baseret på Selskabets resultat efter skat. Selskabets direktør er derudover ikke berettiget til goder el.lign. fra Selskabet. Ansættelseskontrakten med direktøren kan opsiges med 6 måneders varsel fra direktørens side og 6 måneders varsel fra Selskabets side.

16.3. Udvalg, herunder revisions- og aflønningsudvalg

Der er etableret et revisions- og aflønningsudvalg bestående af den samlede bestyrelse. Som formand for udvalget er valgt bestyrelsesformand Niels Roth. Udvalgets ansvarsområder og kompetence er fastlagt i et kommissorium, der gennemgås og ajourføres mindst en gang årligt af bestyrelsen. Selskabet har ikke etablerede yderligere udvalg henset til Selskabets begrænsede organisation.

Det er blandt andet revisionsudvalgets opgave at overvåge og vurdere den finansielle rapportering med henblik på at sikre, at den er dækkende og giver et retvisende billede.

Udvalgets møder afholdes i forbindelse med bestyrelsens møder mindst fire gange årligt. Desuden mødes revisionsudvalget mindst én gang årligt med den eksterne revisor uden deltagelse af Selskabets Direktion.

Bestyrelsen har bemyndiget revisionsudvalget til at gennemgå, undersøge og vurdere ethvert forhold, der ligger inden for kommissoriet, indhente nødvendig information fra Direktionen og de eksterne revisorer og indhente råd, vejledning og bistand fra eksterne rådgivere, når det skønnes nødvendigt eller hensigtsmæssigt for varetagelse af udvalgets opgaver.

16.4. Beskrivelse af ledelsesrapporteringssystemer og interne kontrolsystemer

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for Koncernens risikostyring og interne kontrol, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering (compliance).

Koncernens væsentligste aktivitetsområde vedrører porteføljepleje. Såfremt Koncernens aktivmasse ikke bringes under EUR 100 mio. inden den 22. juli 2014 og Selskabet indgå en aftale med DEAS koncernen, således at DEAS koncernen også yder porteføljeforvaltning i overensstemmelse med FAIF-lovens regler om ekstern forvaltning, vil en række af Koncernens aktivitetsområder varetages af DEAS koncernen som ekstern forvalter, hvor bestyrelsen vil overvåge, at der hos DEAS er etableret hierarkisk adskillelse mellem risikostyringsfunktionen og porteføljefunktionen.

Koncernens risikostyrings- og interne kontrolsystemer, herunder bl.a. IT og skat er designet med henblik på effektivt at styre snarere end at eliminere risikoen for fejl og mangler.

1 Koncernens risikostyrings- og interne kontrolsystemer kan alene skabe rimelig, men ikke absolut sikkerhed for,
2 at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler undgås.

3
4 Bestyrelsen og revisionsudvalget vurderer løbende væsentlige risici og interne kontroller i forbindelse
5 med Koncernens aktiviteter.

6
7 Bestyrelsen har vedtaget politikker og retningslinjer inden for væsentlige aktivitetsområder, der understøttes af
8 etablerede forretningsgange.

9
10 Som konsekvens af FAIF-loven, arbejder Koncernen på at indgå aftale med en depositar, sådan som krævet i
11 lovgivningen uanset, om Selskabet bliver selvforvaltende eller eksternt forvaltet, såfremt Koncernens
12 aktivmasse ikke bringes under EUR 100 mio. inden den 22. juli 2014. Som følge af der på nuværende tidspunkt
13 er et begrænset udbud af depositarer, har Selskabet ikke indgået en konkret aftale.

14 15 **Risikovurdering og -styring**

16 Det er bestyrelsens opgave at kontrollere, at der sker en effektiv risikostyring, herunder at væsentlige risici
17 identificeres, samt at der fastlægges risikopolitik og risikorammer. Reglerne for den operationelle og finansielle
18 risikostyring vedtages af bestyrelsen, og rapportering vedrørende væsentlige risici indgår i den løbende
19 rapportering til bestyrelsen. Bestyrelsen identificerer endvidere risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen,
20 og der redegøres herfor i årsrapporten.

21
22 Bestyrelsen og revisionsudvalget foretager mindst årligt en vurdering af Koncernens risici.

23
24 Bestyrelsen tager som led i risikovurderingen årligt stilling til risikoen for besvigelser og til de foranstaltninger,
25 der skal tages med henblik på at styre henholdsvis eliminere og/eller reducere risiciene.

26
27 Som konsekvens af den nye lovgivning om forvaltere af alternative investeringsfonde, arbejder Koncernen på at
28 indgå en aftale med en ekstern forvalter, som har etableret en risikostyringsfunktion, som vil være funktionelt
29 og hierarkisk adskilt fra de operative enheder, herunder porteføljeplejefunktionen. Formålet hermed vil være, at
30 sikre forebyggelse af interessekonflikter, samt konsekvent og effektivt at blive i stand til at påvise, måle, styre
31 og overvåge alle risici, som er relevante i forhold til de investeringsstrategier, målsætninger og risikoprofiler,
32 som Koncernen følger.

33 34 **Kontrolaktiviteter**

35 Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i risikovurderingen. Målet med Koncernens kontrolaktiviteter er
36 at sikre, at de af bestyrelsen udstukne mål, politikker og retningslinjer, opfyldes og rettidigt at
37 forebygge, opdage og rette eventuelle fejl, afvigelser, mangler m.v.

38
39 Herudover har Koncernen etableret procedurer og forretningsgange for Koncernens compliance-aktiviteter, med
40 henblik på at sikre at lovgivning og regler overholdes.

41
42 Koncernen har outsourcet den daglige administration af Koncernens ejendomme og lejemål. Såfremt
43 Koncernens aktivmasse ikke bringes under EUR 100 mio. inden den 22. juli 2014 og Selskabet indgår aftale
44 med DEAS koncernen, således at DEAS koncernen også yder porteføljeforvaltning i overensstemmelse med
45 FAIF-lovens regler om ekstern forvaltning, vil direktionen føre behørigt tilsyn med de outsourcete aktiviteter og
46 den eksterne forvalter med henblik på at sikre, at administrationen sker indenfor de aftalte rammer og i
47 overensstemmelse med bestyrelsens godkendelse. Direktionen vil rapportere løbende til bestyrelsen om den
48 udførte overvågning.

49 50 **Information og kommunikation**

51 Bestyrelsen har overordnet fastlagt politik og retningslinie til den eksterne finansielle rapportering i
52 overensstemmelse med lovgivningen og forskrifterne herfor.

53
54 Et af målene med de fastlagte krav er at sikre, at gældende oplysningsforpligtelser overholdes, og at de
55 afgivne oplysninger er dækkende, fuldstændige og præcise.

56
57 Koncernens risikostyrings- og compliancefunktion vil overvåge Koncernens overholdelse af relevante
58 oplysningsforpligtelser.

59 60 **Overvågning**

61 Bestyrelsen og revisionsudvalget modtager løbende rapportering fra direktionen om overholdelse af politikker,
62 udstukne retningslinjer m.v. og om konstaterede svagheder, mangler og/eller overtrædelser af vedtagne
63 politikker, forretningsgange og interne kontroller.

64
65 Den generalforsamlingsvalgte revisor rapporterer i revisionsprotokollen til bestyrelsen om væsentlige

1 svagheder i Koncernens interne kontrolsystemer.

2
3 Bestyrelsen og revisionsudvalget overvåger, at direktionen reagerer effektivt på eventuelle svagheder og/eller
4 mangler, og at aftalte tiltag i relation til styrkelse af risikostyring og interne kontroller implementeres som
5 planlagt.

6 7 **16.5. Corporate governance**

8 Selskabet følger Anbefalingerne for god selskabsledelse, som er udarbejdet af Komitéen for God
9 Selskabsledelse og offentliggjort på www.corporategovernance.dk bortset fra, at Selskabet ikke offentliggør
10 årsrapporter og selskabsmeddelelser på engelsk, idet det vurderes, at Selskabets investorsammensætning, som
11 denne vil være umiddelbart efter gennemførelse af Udbuddet, ikke nødvendiggør dette. Selskabet vurderer
12 jævnlige, om der er anledning til at begynde offentliggørelse på engelsk.

13 14 **16.6. Retningslinjer for incitamentsaflønnning**

15 Selskabets bestyrelse har, som nævnt i vedtægternes pkt. 10.5, i henhold til selskabslovens § 139 og
16 Anbefalingerne for god selskabsledelse udarbejdet en overordnet vederlagspolitik for bestyrelsen og
17 direktionen, der omfatter principper for vederlæggelse af bestyrelsen og direktionen samt overordnede
18 retningslinjer for incitamentsaflønnning af bestyrelsen og direktionen. Vederlagspolitikken er godkendt af
19 Selskabets generalforsamling den 18. november 2013. I henhold til vederlagspolitikken modtager bestyrelsen
20 et fast årligt vederlag og er hverken omfattet af aktiebaserede eller ikke-aktiebaserede
21 incitamentsprogrammer, idet der dog kan finde tillægshonorering sted for særligt belastende arbejdsopgaver.
22 Bestyrelsesformanden fremsætter forslag vedrørende direktionens vederlag, idet sådant forslag til vederlag
23 behandles og besluttet af bestyrelsen. Vederlagspakken består af en fast del og en variabel del. Den variable
24 aflønning består af en kortsigtet incitamentsordning. Den samlede lønpakke består af (i) fast løn, (ii) bonus og
25 (iii) mobiltelefon. Værdien af hvert af disse elementer oplyses i årsrapporten for Selskabet. Direktionen
26 modtager ikke pensionsbidrag.

27
28 Bestyrelsen ser det som formålstjenstligt at der forefindes incitamentsprogrammer for selskabets direktion. Det
29 medvirker til at sikre overensstemmelse mellem direktionens incitament og værdiskabelsen for aktionærerne.
30 Den kortsigtede incitamentsordning består af en årlig kontant bonus. Direktionens bonus er fastsat i
31 direktionens bonusaftale, hvor det er fastsat, at direktionen modtager en årlig bonus på 2% af selskabets
32 resultat efter skat, og efter der er reserveret for en egenkapitalforrentning på 5%. Selskabet har ret til i helt
33 særlige tilfælde at kræve helt eller delvis tilbagebetaling af kontant bonus, der er udbetalt på grundlag af
34 oplysninger, der efterfølgende dokumenteres fejlagtige. Direktøren kan på basis af bonusaftalen opnå en bonus
35 pr. år svarende til maksimalt DKK 600.000.

36 37 **17. Medarbejdere**

38 39 **17.1. Oversigt over ansatte**

40 Udover den administrerende direktør, har Koncernen ingen ansatte.

41 42 **17.2. Incitamentsprogrammer for medarbejdere**

43 Der er ikke etableret incitamentsprogrammer vedr. Selskabets kapital for Koncernens medarbejdere. Der er
44 etableret incitamentsprogram for Selskabets direktion, som beskrevet i afsnittet "Retningslinjer for
45 incitamentsaflønnning" ovenfor.

46 47 **17.3. Besiddelser af værdipapirer**

48 Bestyrelsen og direktionen besidder ikke aktier i Selskabet pr. Prospektdatoen. Efter Udbuddet forventes
49 bestyrelsens og direktionens besiddelser af aktier i Selskabet at være:

50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	Navn	Antal Aktier (stk.)	Nominal værdi
	Niels Roth	5.000	5.000
	Flemming Borreskov	5.000	5.000
	Peter Olsson	0	0

Direktionen

Lars Frederiksen 0 0

Bestyrelsen og direktionen har samme ejerandel i Foreningen pr. Prospektdataen, som de forventes at få i Selskabet efter Udbuddet.

Hverken bestyrelsen eller direktionen er underlagt restriktioner vedrørende afhændelse af deres aktiebeholdninger i Selskabet.

18. Større aktionærer

Foreningen ejer pr. Prospektdataen samtlige aktier udstedt i Selskabet og har de dertil knyttede stemmerettigheder. Foreningen vil blive likvideret i forbindelse med gennemførelse af Udbuddet og vil herefter ikke eje aktier i Selskabet.

Følgende aktionærer i Selskabet vil efter gennemførelse af Udbuddet eje mindst 5% af aktiekapitalen og stemmerettighederne i Selskabet, forudsat de vælger at modtage Udbudte Aktier:

Større Aktionærer

Aktionær	Antal Aktier efter Udbuddet (stk.)	Ejerandel efter Udbuddet	Stemmeret efter Udbuddet
FSP Invest F.m.b.a.	393.118*	13,63	13,63
Realdania	327.934*	11,37	11,37
Arbejdernes Landsbank	165.553*	5,74	5,74

* Forudsat, at antallet af aktier i Selskabet efter Udbuddet er forhøjet med 1.383.711 aktier à nominelt DKK 2 den 2. december 2013.

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. FSP Invest F.m.b.a. og Realdania har begge skriftligt meddelt, at de vil stemme for den endelige likvidation af Foreningen, og at de ønsker at modtage Udbudte Aktier i Selskabet. FSP Invest F.m.b.a. og Realdania ejer pr. Prospektdataen henholdsvis 13,63% og 11,37% af beviserne i Foreningen, mens Arbejdernes Landsbank ejer 5,74.

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.

De større aktionærer vil ikke have forskellige stemmerettigheder, da Selskabet alene har én aktieklasse.

19. Transaktioner med nærtstående parter

I henhold til IFRS anses parter for at være nærtstående, hvis en part har mulighed for at kontrollere den anden part eller udøve betydelig indflydelse på den anden parts økonomiske eller driftsmæssige beslutninger, som defineret i IAS 24 "Oplysning om nærtstående parter." Ved fastsættelsen af ethvert muligt forhold til en nærtstående part, er det indholdet af forholdet og ikke blot den juridiske form, der skal overvejes.

Siden balancedagen for Selskabets koncernregnskab for 2012, der er vedlagt som bilag 1 til Prospektet, har Selskabet alene indgået følgende transaktioner med nærtstående parter:

Foreningen har indgået en administrationsaftale med Cura Management A/S, der indebærer, at Cura Management leverer ydelser til såvel Foreningen som selskaberne i Koncernen. Selskaberne i Koncernen har historisk betalt for deres andel af ydelserne modtaget fra Cura Management A/S til Foreningen. I forbindelse med Omstruktureringen er administrationsaftalen opsagt til ophør per den 30. juni 2014 i overensstemmelse med det aftalte 12 måneders opsigelsesvarsel. Da Foreningen imidlertid forventes at ophøre den 27. december

1 2013, vil administrationsaftalen reelt ophøre fra og med denne dato. I forbindelse med ophør af aftalen skal
 2 Foreningen betale honorar til Cura Management A/S for hele opsigelsesperioden. Sådant honorar for 2014
 3 betales i 2013. Koncernes samlede andel af honorar til Cura Management A/S i 2013 forventes at udgøre DKK
 4 6.096.875, hvoraf selskaberne i Koncernen vil betale en forholdsmeæssig andel.

5 Selskabet har haft mellemregning med Foreningen som er forrentet på markedsmæssige vilkår.

6 20. Oplysninger om aktiver og passiver, finansiell stilling og resultater

7 20.1. Historiske regnskabsoplysninger

9 Selskabet har for 2012 og 2011 aflagt årsregnskab for moderselskabet i overensstemmelse med
 10 årsregnskabsloven. Selskabet har ikke udarbejdet koncernregnskab, da det har anvendt årsregnskabslovens
 11 undtagelsesbestemmelse, der medfører at der ikke er krav om koncernregnskab, når selskabet indgår i
 12 koncernregnskabet for en modervirksomhed, som aflægger koncernregnskab. Selskabet har indgået i
 13 koncernregnskabet for Foreningen. Selskabets lovpligtigt aflagte årsrapporter for 2012 og 2011 samt
 14 Foreningens årsrapporter kan findes på Foreningens hjemmeside www.fastejendom.dk.

15 Der er i forbindelse med Udbuddet udarbejdet koncernregnskab og årsregnskab for Selskabet efter IFRS, som
 16 godkendt af EU. Selskabet har siden før 1. januar 2011 ejet 100% af aktierne i datterselskaberne Fast Ejendom
 17 Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS, hvorfor koncernregnskabet er identisk med det
 18 koncernregnskab, som ville have været udarbejdet for 2011 og 2012, såfremt Selskabet havde valgt at
 19 udarbejde et koncernregnskab. Koncernregnskabet for Selskabet er udarbejdet for at vise Selskabets og dets
 20 dattervirksomheders konsoliderede aktiver, passiver og finansielle stilling samt det konsoliderede resultat af
 21 selskabet og dets datterselskabers aktiviteter og pengestrømme.

22 Koncernregnskabet og årsregnskabet er udarbejdet efter reglerne i IFRS 1, hvor sammenligningstallene for
 23 2011 ligeledes er udarbejdet efter IFRS, som godkendt af EU. Koncernregnskabet og årsregnskabet er revideret
 24 af KPMG og vedlagt som bilag 1 til Prospektet.

25 Selskabets lovpligtigt aflagte årsrapporter for 2012 og 2011 samt Foreningens årsrapporter kan findes på
 26 Foreningens hjemmeside www.fastejendom.dk. Koncern- og årsregnskabet for 2012, som er vedlagt som bilag
 27 1 er et IFRS koncern- og årsregnskab, som viser det juridiske struktur på konsolideret niveau og efter IFRS,
 28 som godkendt af EU i stedet for årsregnskabsloven. Der er ingen indregnings og målingsforskelle mellem
 29 årsregnskabsloven og IFRS for Selskabet. Bilag 1 indeholder en beskrivelse af forskellene mellem IFRS, som
 30 godkendt af EU og årsregnskabsloven.

31 Endvidere er der uarbejdet urevideret delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2013 med
 32 sammenligningstal for den tilsvarende periode i 2012, i overensstemmelse med IAS 34, præsentation af
 33 delårsrapporter, som godkendt af EU. Delårsrapporten er vedlagt som bilag 2 til Prospektet.

36 Totalindkomstopgørelse

tkr.	1. jan. - 30. sept. 2013	1. jan. - 31. dec. 2012	1. jan. - 30. sept. 2012	1. jan. - 31. dec. 2011
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	61.391	82.967	62.514	84.845
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-18.246	-26.967	-19.471	-21.634
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-66.100	-84.466	-8.866	-34.188
Bruttoresultat	-22.955	-28.466	34.177	29.023
Administrationsomkostninger	-4.440	-5.992	-4.614	-6.092
Resultat af primær drift	-27.395	-34.458	29.563	22.931
Finansielle indtægter	5.206	166	260	156
Finansielle omkostninger	-13.643	-25.195	-19.603	21.332
Resultat før skat	-35.832	-59.487	10.220	1.755
Skat af årets resultat	8.958	12.256	-2.810	-1.830
Årets resultat	-26.874	-47.231	7.410	-75

Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	-26.874	-47.231	7.410	-75

1
2
3

Balance

tkr.	30. sept. 2013	31. dec. 2012	31. dec. 2011
Langfristede aktiver	989.714	1.046.856	1.114.300
Kortfristede aktiver	33.524	5.476	5.969
Aktiver	1.023.238	1.052.332	1.120.269
Egenkapital i alt	195.722	214.519	210.750
Langfristede forpligtelser	788.600	785.337	786.042
Kortfristede forpligtelser	38.916	52.476	123.477
Passiver	1.023.238	1.052.332	1.120.269

4
5

Pengestrømsopgørelse

tkr.	1. jan. - 30. sept. 2013	1. jan. - 31. dec. 2012	1. jan. - 30. sept. 2012	1. jan. - 31. dec. 2011
Pengestrøm fra driftsaktivitet	26.791	35.494	26.057	34.148
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	-35.615	-26.043	-32.606
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.431	-1.890	-1.448	1.981
Periodens pengestrøm	25.360	-2.011	-1.434	3.523
Likvider 01.01	2.236	4.247	4.247	724
Likvider 31.12	27.596	2.236	2.813	4.247

6 Nøgletal

	1. jan. - 30. sept. 2013	1. jan. - 31. dec. 2012	1. jan. - 30. sept. 2012	1. jan. - 31. dec. 2011
Ejendomsafkast før værdiregulering (afkastgrad 1)	3,85	4,64	3,45	5,05
Dagsværdirisiko (mio.kr.)	121	130	141	141
Renterisiko (t.kr.)	7.858	9.692	7.858	7.861
Udlejningsgrad (pct.)	83,7	86,3	85,7	85,1
Resultat af ejendomme inkl. værdireg. (kr.pr.kvm)	-169	-204	246	211
Dagsværdi af ejendomme (kr.pr.kvm)	5.981	6.389	6.856	6.881
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	1,27	1,97	1,51	2,69
Loan to Value	78,6	75,7	70,5	70,2

7
8 Lejeindtægter udgør for perioden 1. januar - 30. september 2013 DKK 61,4 mio. imod DKK 62,5 mio. for
9 perioden 1. januar - 30. september 2012. Faldet kan henføres til generelt faldende lejeniveau samt
10 lejerabatter.

11 Lejeindtægter udgjorde DKK 83,0 mio. i regnskabsåret 2012 i forhold til DKK 84,8 mio. i regnskabsåret 2011.
12 Faldet i koncernens lejeindtægter kan henføres til et generelt faldende lejeniveau samt lejerabatter.

- 1 Driftsomkostningerne for perioden 1. januar - 30. september 2013 udgør i alt DKK 18,2 mio. imod DKK 19,2
2 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012. Faldet i 2013 kan henføres til færre omkostninger til
3 renovering og ombygninger af lejemål.
- 4 Driftsomkostninger udgjorde DKK 27,0 mio. i regnskabsåret 2012 i forhold til DKK 21,6 mio. i 2011. Stigningen
5 i driftsomkostningerne kan henføres til årets ombygninger og renoveringer af lejemål, i forbindelse med
6 genudlejning og forlængelse af eksisterende lejekontrakter.
- 7 Finansielle omkostninger, netto udgjorde i perioden 1. januar - 30. september 2013 DKK 8,4 mio. imod DKK
8 19,3 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012. For perioden 1. januar 2013 - 30. september 2013
9 indgår en positiv regulering af tre renteswaps med DKK 5,2 mio. imod en negativ dagsværdiregulering af tre
10 renteswaps med i alt DKK 7,8 mio. i perioden 1. januar - 30. september 2012.
- 11 Finansielle omkostninger, netto udgjorde DKK 25,0 mio. i regnskabsåret 2012 i forhold til DKK 21,2 mio. i
12 2011. Stigningen kan henføres til negativ dagsværdiregulering af tre renteswaps med i alt DKK 9,7 mio., mens
13 renteudgifterne til prioritets- og bankgæld er faldet fra DKK 19,3 mio. i 2011 til DKK 15,5 mio. i 2012.
- 14 Koncernen har for perioden 1. januar - 30. september 2013 realiseret et underskud på i alt DKK 26,9 mio. imod
15 et overskud på DKK 7,4 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012. Underskuddet for perioden 1. januar
16 - 30. september 2013 kan henføres til en negativ dagsværdiregulering af investeringsejendommene med i alt
17 DKK 66,1 mio., mens den negative dagsværdiregulering udgjorde DKK 8,9 mio. for perioden 1. januar - 30.
18 september 2012.
- 19 Koncernen realiserede i 2012 et underskud på DKK 47,2 mio. efter skat. Resultatet er negativt påvirket af
20 dagsværdiregulering af investeringsejendommene med i alt DKK 84,5 mio. samt en negativ værdiregulering af
21 tre renteswaps på DKK 9,7 mio.
- 22 For perioden 1. januar - 30. september 2013 har koncernen genereret positive pengestrømme fra primær drift
23 på i alt DKK 36,8 mio. imod DKK 37,9 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012. Pengestrømmen fra
24 driftsaktiviteterne var positive med i alt DKK 26,8 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2013 imod DKK
25 26,1 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012.
- 26 Koncernen har genererede positive pengestrømme fra primær drift på i alt DKK 51,0 mio. i 2012 imod DKK
27 53,4 mio. i 2011, samt positive pengestrømme fra driftsaktivitet på DKK 35,5 mio. i 2012 imod DKK 34,1 mio. i
28 2011.
- 29 Koncernens aktiver udgør i alt DKK 1.023,2 mio. pr. 30. september 2013, hvoraf investeringsejendommene
30 udgør i alt DKK 968,5 mio. Koncernens egenkapital udgør pr. 30. september 2013 i alt DKK 195,7 mio.,
31 hvorved koncernens soliditet udgør 19,1%.
- 32 Det følger af punkt 20.1 i bilag XXV i Prospektforordningen, at reviderede regnskabsoplysninger udarbejdet i
33 overensstemmelse med IFRS, som godkendt af EU for de seneste to regnskabsår skal medtages i Prospektet. I
34 overensstemmelse med artikel 28 i Prospektforordningen og § 18, stk. 2, i Prospektbekendtgørelsen, integreres
35 følgende oplysninger i Prospektet ved henvisning til Selskabets (og Foreningens) hjemmeside:
36 www.fastejendom.dk.
- 37 Følgende krydsreferencetabel refererer til oplysningerne i de lovligtigt aflagte årsrapporter for regnskabsårene
38 2012 og 2011, der kan rekvireres hos Erhvervsstyrelsen, ligesom Selskabets lovpligtigt aflagte årsrapporter for
39 2012 og 2011 samt Foreningens årsrapporter kan findes på Foreningens hjemmeside www.fastejendom.dk. Der
40 henvises til alle sider i årsrapporterne, idet de i krydsreferencetabellen anførte sider ikke begrænser de
41 historiske oplysninger i årsrapporterne. Selskabets koncernregnskab for 2012 er vedlagt som bilag 1 og
42 selskabets urevideret delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2013 er vedlagt som bilag 2.
43
44 *Krydsreferencetabel*
45

Henvisning til Selskabets årsrapport for 2012	Henvisning til Selskabets årsrapport for 2011
--	--

	Side	Side
Ledelsespåtegning	2	2
Den uafhængige revisors erklæring	3-4	3-4
Hovedaktiviteter	13	13
Årets resultat og udlodning	8	8
Årsregnskab	5-13	5-13
Balance	9-10	9-10

1
2 **Udarbejdelse af koncernregnskab og årsregnskab 2012 for Selskabet aflagt efter IFRS, som**
3 **godkendt af EU, vedlagt som bilag 1**

4
5 I tilknytning til Prospektet er der udarbejdet koncernregnskab og årsregnskab for 2012 for Selskabet, som er
6 aflagt efter IFRS, som godkendt af EU. Der henvises til bilag 1.
7

8 **20.2. Udbyttepolitik**

9 Selskabet har ikke udbetalt udbytte de seneste 2 regnskabsår.

10 Bestyrelsen har vedtaget en politik, hvorefter udbyttebetaling enten kan finde sted i form af traditionel
11 udlodning eller i form af tilbagekøb af Selskabets aktier.
12

13 Udlodning og tilbagekøb af aktier fastsættes altid med udgangspunkt i Selskabets resultatforventninger og skal
14 ske under hensyntagen til Selskabets kapitalstruktur, likviditetssituation og planer om investeringer. Udlodning
15 og tilbagekøb tilrettelægges desuden under hensyn til bestyrelsens langsigtede målsætning om at nedbringe
16 Selskabets netto Loan-to-Value Ratio til et niveau omkring 60. Pr. 30. september 2013 var Selskabets Loan-to-
17 Value Ratio 73,14.

18 Der er endnu ikke truffet beslutning om gennemførelse af udlodning eller tilbagekøb i 2014.
19

20 **20.3. Retstvister**

21 Koncernen er løbende involveret i tvister i forbindelse med Koncernens virksomhed. Selvom udfaldet af krav,
22 retssager eller andre retstvister mod Selskabet eller Koncernen ikke kan forudsiges med sikkerhed, er hverken
23 Selskabet eller nogen af dens datterselskaber involveret i stats-, rets- eller voldgiftssager (herunder verserende
24 eller varslede sager), som kan have eller som i løbet af de sidste 12 måneder for Prospektdatoen har haft en
25 væsentlig indvirkning på Selskabets eller Koncernens finansielle stilling eller lønsomhed.
26

27 **20.4. Væsentlige ændringer i Selskabets finansielle eller handelsmæssige stilling**

28 Der er ikke siden 30. september 2013 indtruffet begivenheder, der har haft eller kan få væsentlig indflydelse på
29 Koncernens virksomhed, driftsresultater, pengestrømme og finansielle stilling.

30 **21. Yderligere oplysninger**

31
32 **21.1. Aktiekapital før og efter Udbuddet**

33 Pr. Prospektdatoen udgør Selskabets nominelle aktiekapital DKK 3.001.000, fordelt på 1.500.500 stk. aktier
34 hver à nominelt DKK 2. Alle aktier er udstedt og fuldt indbetalt.

35 Pr. 1. januar 2011 udgjorde Selskabets aktiekapital DKK 2.500.000, fordelt på 2.500 aktier hver à nominel DKK
36 1.000. Den 21. december 2012 blev Selskabet aktiekapital forhøjet med nominelt DKK 500.000 ved
37 gældskonvertering til kurs 10.200. Den 23. september 2013 tegnede Foreningen 1 ny aktie à nominelt DKK
38 1.000 i Selskabet ved konvertering af gæld. Aktien blev tegnet til kurs 807.784,969. Stykstørelsens af
39 Selskabets aktier blev den 18. november 2013 ændret til nominelt DKK 2. Selskabets aktiekapital forventes
40 forhøjet med op til nominelt DKK 1.383.711 aktier à DKK 2 inden Udbuddet gennemføres, når det er kendt,
41 hvor mange investorer i Foreningen, der ønsker at modtage kontant betaling i stedet for Udbudte Aktier,
42 forventeligt den 2. december 2013. Nedenstående tabel viser udviklingen i Selskabets aktiekapital fra stiftelsen
43 til prospektdatoen.

Dato	Transaktion	Aktiekapital før ændring (DKK)	Ændring i Aktiekapital (DKK)	Aktiekapital efter ændring (DKK)	Kurs (DKK)
24.02.2005	Stiftelse	0	500.000	500.000	100
22.12.2006	Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	500.000	1.000.000	1.500.000	70.000
27.12.2007	Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	1.500.000	500.000	2.000.000	21.400
31.12.2008	Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	2.000.000	500.000	2.500.000	11.000
21.12.2012	Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	2.500.000	500.000	3.000.000	10.200
23.09.2013	Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	3.000.000	1.000	3.001.000	807.784,96

1

2 Der er ikke udstedt andele i Selskabet, der ikke repræsenterer kapitalen, ligesom der ikke er udstedt andele i
3 Selskabet, der er konvertible, ombyttelige eller med tilknyttede warrants. Der foreligger ikke
4 overtagelsesrettigheder og/eller forpligtelser vedrørende tilladt, men ikke-udstedt kapital eller nogen
5 forpligtelser for Selskabet til at øge aktiekapitalen.

6 Hverken Selskabet eller dets datterselskaber ejer pr. Prospektdatoen egne aktier i Selskabet.

7 **21.2. Stiftelsesoverenskomst og vedtægter**

8 Selskabet blev stiftet som et aktieselskab i henhold til dansk lovgivning den 24. februar 2005.

9 Nedenstående er en kort beskrivelse af visse bestemmelser i vedtægterne.

10 **Formål**

11 Selskabets vedtægtsbestemte formål, jf. vedtægternes pkt. 3, er, direkte eller indirekte, gennem
12 kapitalinteresser i andre virksomheder at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed samt al virksomhed som efter
13 bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

14 **Resume af bestemmelser vedrørende Bestyrelsen og Direktionen**

15 I henhold til vedtægternes pkt. 10 består bestyrelsen af 3-5 medlemmer valgt af generalforsamlingen samt de i
16 henhold til Selskabsloven medarbejdervalgte medlemmer. Bestyrelsens medlemmer vælges for 1 år ad gangen.
17 Til selskabets bestyrelse kan kun vælges personer, som er yngre end 70 år på valgtidspunktet.
18 Bestyrelsesmedlemmer afgår senest på førstkommande ordinære generalforsamling efter, at de er fyldt 70 år.

19 Bestyrelsen vælger af sin midte en formand og en næstformand og fastsætter ved en forretningsorden
20 nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Bestyrelsen ansætter 1-3 direktører til at varetage den
21 daglige ledelse af selskabets virksomhed.

22 Bestyrelsen vederlægges med et af generalforsamlingen godkendt honorar.

23 Medlemmer af bestyrelsen og direktionen repræsenterer Selskabet udadtil. Selskabet tegnes af formanden i
24 forening med en direktør, to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af den samlede bestyrelse.

25 **Ejerbogsfører**

26 Selskabets ejerbogsfører er:
27 Computershare A/S

- 1 CVR nr. 27088899
2 Kongevejen 418
3 Øverød
4 2840 Holte
5
- 6 **Aktieudstedende institut**
7 Nykredit Bank A/S
8 CVR nr. 10519608
9 Kalvebod Brygge 1-3
10 1780 København V
11
- 12 **Stykstørrelse**
13 Selskabets Aktier har en stykstørrelse på nominelt DKK 2.
- 14 **Egne Aktier**
15 Pr. Prospektdatoen besidder Koncernen ingen egne aktier.
16
- 17 **Notering på navn**
18 Selskabets aktier er navneaktier og kan på begæring af aktionæren noteres på navn i VP Securities og i
19 Selskabets ejerbog.
- 20 **Stemmeret**
21 Enhver aktionær, der på registreringsdagen 1 uge før generalforsamlingen er noteret eller har begæret deres
22 Aktier noteret i ejerbogen har mod forevisning af adgangskort ret til at møde på generalforsamlingen - enten
23 personligt eller ved fuldmægtig - og tage ordet der. Fuldmagter skal være skriftlige og daterede og skal
24 fremlægges ved løsning af adgangskort. Fuldmagter til Selskabets ledelse skal være skriftlige og dateret højst 1
25 år forud for generalforsamlingen og kan kun gives til én bestemt generalforsamling.
26
- 27 For at få adgang til generalforsamlinger og være stemmeberettiget skal aktionære senest 3 dage før
28 generalforsamlinger have anmodet om adgangskort. Stemmeafgivelse kan ske ved fuldmægtig.
29
- 30 På generalforsamlinger afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, hvis ikke lovgivningen eller
31 vedtægterne bestemmer andet.
32
- 33 **Aktiernes negotiabilitet og omsættelighed**
34 Aktierne er omsætningspapirer. Erhververen af en Aktie kan ikke udøve rettigheder, som tilkommer en
35 aktionær, medmindre vedkommende er noteret i ejerbogen eller har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse
36 over for Selskabet. Dette gælder dog ikke retten til udbytte og andre udbetalinger samt retten til nye aktier ved
37 kapitalforhøjelser.
- 38 Aktierne kan ikke transporteres til ihændelever.
- 39 Der gælder ingen Indskrækning i Aktiernes omsættelighed.
- 40 **Indløsning og ombytning**
41 Ingen aktionær er forpligtet til at lade sine Aktier indløse eller ombytte helt eller delvist.
- 42 **Generalforsamlingen**
43 Selskabets ordinære generalforsamlinger afholdes hvert år inden udgangen af april måned. Generalforsamlinger
44 indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 uger og højst 5 ugers varsel.
45
- 46 Indkaldelsen skal bekendtgøres skriftligt til de i ejerbogen noterede aktionærer, som har fremsat begæring
47 herom samt via Erhvervsstyrelsens edb-informationssystem og på Selskabets hjemmeside
48 (www.fastejendom.dk).
49
- 50 Indkaldelsen skal indeholde en angivelse af dagsordenen. Hvis der er fremsat forslag til hvis vedtagelse, der
51 kræves kvalificeret majoritet, skal forslaget væsentligste indhold tillige angives i indkaldelsen. I de tilfælde,
52 hvor lovgivningen stiller krav herom, vil indkaldelsen indeholde det fuldstændige forslag og sendes til enhver
53 noteret aktionær.
54
- 55 Senest 3 uger før generalforsamlingen skal følgende være tilgængelige på Selskabets hjemmeside
56 (www.fastejendom.dk) (i) indkaldelsen, (ii) det samlede antal aktier og stemmerettigheder på datoen for
57 indkaldelsen, (iii) de dokumenter, der fremlægges på generalforsamlingen, herunder revideret årsrapport, (iv)
58 dagsorden og de fuldstændige forslag og (v) formularer til brug for stemmeafgivelse ved fuldmagt og brev

1
2 Ekstraordinære generalforsamlinger skal indkaldes efter beslutning af generalforsamlingen, bestyrelsen eller af
3 Selskabets revisor, eller til behandling af et bestemt angivet emne på forlangende af aktionærer, der ejer
4 mindst 5% af aktiekapitalen. Den ekstraordinære generalforsamling skal indkaldes inden 2 uger efter, at der er
5 fremsat forlangende herom.

6
7 På generalforsamlinger afgøres alle anliggender ved simpelt relativt stemmeflertal, hvis ikke lovgivningen eller
8 vedtægterne bestemmer andet. For en beskrivelse af stemmeret på Selskabets generalforsamlinger henvises til
9 afsnittet "Stemmeret" ovenfor.

10 11 **Ændring af vedtægterne og Aktiernes rettigheder**

12 Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne, eller Selskabets opløsning kræves, at forslaget
13 vedtages med 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede
14 stemmeberettigede aktiekapital.

15 **Bestemmelser i vedtægterne, der kan føre til, at en ændring i kontrollen med Selskabet forsinkes,** 16 **udskydes eller forhindres**

17 Selskabets vedtægter indeholder ikke bestemmelser, der vil kunne forsinke, udskyde eller forhindre kontrol af
18 Selskabet.

19 **Bestemmelser om niveauet for kapitalandelse, der skal anmeldes**

20 I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29 skal en aktionær i et børsnoteret selskab snarest muligt give
21 meddelelse til det børsnoterede selskab og Finanstilsynet, hvis dennes aktiepost udgør mindst 5% af
22 stemmerettighederne i selskabet, eller den pålydende værdi udgør mindst 5% af aktiekapitalen, og når en
23 ændring i en allerede meddelt aktiepost bevirker, at grænserne på 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 50% eller 90%
24 samt grænserne på 1/3 og 2/3 af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi er nået eller ikke
25 længere er nået.

26 Meddelelsen skal indeholde oplysning om fulde navn, adresse eller, når det gælder virksomheder, hjemsted,
27 antallet af aktier og deres pålydende værdi, aktieklasser samt oplysning om beregningsgrundlaget for
28 besiddelserne.

29 Manglende overholdelse af oplysningsforpligtelserne straffes med bøde.

30 Når selskabet har modtaget meddelelse, skal indholdet af meddelelsen offentliggøres snarest muligt.

31 Desuden gælder den generelle indberetningsforpligtelse i henhold til Selskabsloven samt særlige
32 indberetningsforpligtelser vedrørende Selskabets insidergruppe i henhold til Værdipapirhandelsloven.

33 **22. Væsentlige kontrakter**

34 **Administrationsaftale med DEAS**

35 Foreningen har på vegne af Koncernen den 1. juli 2005 indgået en administrationsaftale med DEAS. I henhold
36 til denne aftale, som fortsættes af Selskabet, har DEAS koncernen påtaget sig daglig administration og drift af
37 Koncernens ejendomme. Endvidere udarbejder DEAS regnskaber, bogføring, budgetter og rapporter. Derudover
38 påser DEAS, at ejendommene er forsikrede samt repræsenterer Koncernen i almindelige tvister og
39 huslejenævnsager. Administrationsaftalen kan opsiges af hver af parterne med et skriftligt varsel på 12
40 måneder til udgangen af et regnskabsår. Såfremt Koncernen sælger en eller flere ejendomme, beregnes
41 honorar indtil det tidspunkt, hvor ejendommen(e) overdrages, dog minimum honorar i tre måneder efter
42 ejendommen(e)s overdragelse. Administrationsaftalen indeholder desuden en fuldmagt til DEAS til
43 administration af Koncernens konti. Administrationshonoraret udgør typisk 1-3 % af den enkelte ejendoms
44 lejeindtægt afhængigt af ejendommens kompleksitet. Såfremt Koncernens aktivmasse ikke bringes under EUR
45 100 mio. inden den 22. juli 2014, forventer Koncernen at indgå aftale med DEAS koncernen, således at DEAS
46 koncernen også yder porteføljevaltning i overensstemmelse med FAIF-lovens regler om ekstern forvaltning.
47 DEAS koncernen forventes at opnå tilladelse dertil fra Finanstilsynet inden den 22. juli 2014.

48
49 Der henvises i øvrigt til administrationsaftalen med Cura Management A/S under afsnittet "Transaktioner med
50 nærtstående parter".

51 **23. Oplysninger fra tredjemand, ekspertudtalelser og interesseerklæringer**

52 Dette Prospekt indeholder oplysninger om de markeder, hvor Koncernen driver virksomhed. En betydelig del af
53 oplysningerne stammer fra analyser udarbejdet af eksterne organisationer. Oplysningerne anses for at være
54 pålidelige, men der er ikke foretaget en egentlig efterprøvelse af oplysningerne, og Selskabet afgiver nogen
55
56

1 erklæring om nøjagtigheden af sådanne oplysninger. Det kan således ske, at udviklingen i Koncernens
2 aktiviteter afviger fra den markedsudvikling, der er angivet i dette Prospekt. Selskabet påtager sig ingen
3 forpligtelse til at opdatere sådanne oplysninger, og Selskabet afgiver ikke nogen erklæring herom. Såfremt
4 oplysninger er indhentet hos tredjemand, bekræfter Selskabet, at disse oplysninger er nøjagtigt gengivet, og
5 efter Selskabets overbevisning, og så vidt det kan konstateres på baggrund af oplysninger offentliggjort af
6 denne tredjemand, er der ikke sket undladelser, som medfører, at de gengivne oplysninger er unøjagtige eller
7 misvisende. Af branchepublikationer fremgår det generelt, at de oplysninger, de indeholder, er fremskaffet fra
8 kilder, som anses for at være troværdige, men der kan ikke gives garanti for, at sådanne oplysninger er
9 korrekte og fuldstændige. Selskabet har ikke selvstændigt efterprøvet og kan ikke give sikkerhed for
10 korrektheden af sådanne markedsdata og brancheforventninger indeholdt i Prospektet, som måtte være taget
11 eller stammer fra sådanne branchepublikationer.

12 **24. Dokumentationsmateriale**

13 Følgende dokumenter ligger til gennemsyn på Selskabets hovedkontor, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup og
14 er tilgængelige på hjemmesiden www.fastejendom.dk:
15

- 16 • Vedtægterne
- 17
- 18 • Stiftelsesdokument
- 19
- 20 • Foreningens årsrapporter for regnskabsårene 2012, 2011 og 2010
- 21
- 22 • Foreningens delårsrapporter for perioden 1. januar - 30. september 2013 og 1. januar - 30. september
23 2012
- 24 • Selskabets og dets datterselskabers årsrapporter for regnskabsårene 2012, 2011 og 2010
- 25
- 26 • Prospektet
- 27
- 28 • Likvidationsregnskab for Foreningen samt vurderingsberetning.

26 **25. Oplysninger om kapitalbesiddelser**

27 Selskabet ejer ikke andel i nogen virksomheder, bortset fra datterselskaberne Fast Ejendom Danmark 1 ApS og
28 Fast Ejendom Danmark 2 ApS.
29

30 **26. Definitioner og ordliste**

31 Nedenstående tabel indeholder definitioner af termer, der er anvendt i Prospektet.
32
33
34

35	Anbefalingerne	Anbefalinger for god selskabsledelse, der blev udstedt af 36 Komiteen for god Selskabsledelse i maj 2013.
37		
38	BNP	Bruttonationalprodukt
39		
40	Clearstream	Clearstream Banking S A
41		
42	Danske kroner eller DKK	Den officielle møntfod i Danmark
43		
44	DEAS	DEAS A/S
45		
46	DCF- metoden	Discounted Cash Flow metoden
47		
48	Eksisterende Aktier	Umiddelbart forud for Prospektdatoen udgjorde Selskabets 49 aktiekapital nom. DKK 3.001.000, bestående af 1.500.500 stk. 50 aktier à nom. DKK 2 som forventes forhøjet med 1.383.711 stk. 51 aktier à nom. DKK 2 inden Udbuddets gennemførelse.
52		
53	EU	Den Europæiske Union
54		
55	Euro eller EUR	Den fælles europæiske valuta
56		

1	Euroclear	Euroclear Bank S.A./N.V som operatør af Euroclear System
2		
3	EØS	Det Europæiske økonomiske Samarbejde
4		
5	FAIF-loven	Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (lov nr. 598 af 12. juni 2013)
6		
7		
8	Finanstilsynet	Det danske finanstilsyn
9		
10	Foreningen	Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a., CVR nr. 28490747
11		
12		
13	Forretningsorden	Selskabets forretningsorden for bestyrelsen og direktionen
14		
15	IFRS	International Financial Reporting Standards, de internationale regnskabsstandarder, som godkendt af EU
16		
17		
18	Koncernen	Selskabet samt dets konsoliderede datterselskaber Fast Ejendom Danmark 1 ApS og Fast Ejendom Danmark 2 ApS
19		
20		
21	Ledelsen	Bestyrelsen og direktionen i Selskabet på Prospektdatoen
22		
23	Loan-to-Value Ratio	Forholdet mellem værdien af 1. prioritetslån og ejendommens værdi
24		
25		
26	NASDAQ OMX	NASDAQ OMX Copenhagen A/S
27		
28	Omstruktureringen	Omstruktureringen af Foreningen ved likvidation af Foreningen og udlodning af Foreningens aktiebeholdning i Selskabet, der er 100% ejet af Foreningen, til Foreningens investorer som et rettet Udbud
29		
30		
31		
32		
33	Prospektet	Dette prospekt dateret den 18. november 2013
34		
35	Prospektdato	18. november 2013
36		
37	Prospektdirektiv	Direktiv 2003/71/EF og ændringer hertil
38		
39	Prospektforordning	Kommissionens forordning (EF) nr. 809/2004 af 29. april 2004 om gennemførelse af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2003/71/EF for så vidt angår oplysninger i prospekter samt disses format, integration af oplysninger ved henvisning og offentliggørelse af sådanne prospekter samt annoncering med ændringer
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46	Regulation S	Regulation S bekendtgjort i henhold til U.S. Securities Act
47		
48	Securities Act	United States Securities Exchange Act of 1933 med senere ændringer
49		
50		
51	Selskabet	Fast Ejendom Danmark A/S, CVR nr. 28500971
52		
53	Selskabsloven	Lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) (lov nr. 322 af 11. april 2011 med senere ændringer)
54		
55		
56	Større aktionærer	Aktionærer, der har oplyst til Selskabet, at de ejer mere end 5% af Selskabets registrerede aktiekapital
57		
58		
59	Udbuddet	Udbud af op til 2.884.211 stk. aktier à nom. DKK 2.
60		
61	Udbudte Aktier	2.884.211 stk. aktier á nom. DKK 2, der udbydes i Udbuddet
62		
63	VP Securities	VP Securities A/S, CVR nr. 21599336
64		

1 Værdipapirhandelsloven
2
3

Lovbekendtgørelse nr. 982 af 6. august 2013 om
værdipapirhandel med senere ændringer

1 Del II – Udbuddet

2

3 1. Ansvarlige for Udbuddet

4 For en oversigt over ansvarlige for Prospektet henvises til "Del I - Beskrivelse af Selskabet - Ansvarlige".

5 2. Risikofaktorer i forbindelse med Udbuddet

6 For en gennemgang af risikofaktorer i forbindelse med Udbuddet henvises til afsnittet "Risikofaktorer".

7 3. Nøgleoplysninger om kapitalisering og anvendelse af provenu

8

9 3.1. Erklæring om arbejdskapital

10 Det er Ledelsens vurdering, at driftskapitalen pr. Prospektdatoen er tilstrækkelig til at dække
11 finansieringsbehovet i mindst 12 måneder fra den første handelsdag på NASDAQ OMX, hvilket forventes at
12 være den 27. december 2013.

13 3.2. Kapitalisering og gældssituation

14 Nedenstående tabel viser Koncernens kapitalforhold og gæld pr. 30. september 2013. Tabellen bør læses i
15 sammenhæng med Selskabets Ureviderede delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2013 med
16 tilhørende noter, som er vedlagt Prospektet som bilag 2, samt afsnittet "Historiske regnskabsoplysninger".

17 Kapitalforhold og gæld

	Pr. 30 september 2013
	DKK mio.
Kortfristet gæld i alt	39
Garanteret	0
Sikret ¹	1
Ugaranteret/Usikret	38
Langfristet gæld i alt (ekskl. kortfristet del af langfristet gæld)	789
Garanteret	0
Sikret ¹	789
Ugaranteret/Usikret	0
Egenkapital²	196
Aktiekapital	3
Overført resultat	193
Kapital i alt	1.024

18

1) Realkreditlån

19

2) Foreningen har pr. 30. september 2013 likvide midler på DKK 53,2 mio., som fratrukket midler, som i
20 perioden frem til 27. december 2013 anvendes til tilbagekøb af beviser og kontant indløsning af investorer i
21 forbindelse med likvidationen af Foreningen, tilføres Selskabet i form af en kapitalforhøjelse umiddelbart før
22 likvidationen af Foreningen og børsnoteringen af Selskabet.

23

24

Nettogæld

	Pr. 30 september 2013
	DKK mio.
Likvide beholdninger	28
Andre likvider	0
Omsætningsværdipapirer	0
Likviditet	28

Kortfristet finansielt tilgodehavende	
Kortfristet bankgæld	0
Kortfristet del af langfristet gæld	1
Anden kortfristet finansiell gæld	38
Kortfristet finansiell gæld	39
Kortfristet finansiell gæld, netto	11
Prioritetsgæld	789
Andre langfristede lån	0
Langfristet finansiell gæld	789
Finansiell gæld, netto	800

1

2 **Erklæring om kapitalforhold**

3 Konkernen har ingen grund til at tro, at der er sket nogen væsentlig ændring i dets faktiske kapitalforhold siden
4 30. september 2013 ud over ændringer, der følger af den ordinære drift.

5

6 **3.3. Fysiske og juridiske personers interesser i Udbuddet**

7 Ledelsen er ikke bekendt med mulige interesser og interessekonflikter i relation til Udbuddet, der er væsentlige
8 for Selskabet.

9 Foreningen ejer forud for Udbuddet samtlige aktier i Selskabet. Foreningen ophører i forbindelse med
10 gennemførelse af Udbuddet og modtager ikke provenu i forbindelse med Udbuddet.

11

12 **3.4. Baggrund for Udbuddet og anvendelsen af provenu**

13 Foreningen, hvis beviser i dag er optaget til handel på NASDAQ OMX, er etableret og registreret i henhold til
14 Lov om Erhvervsdrivende Virksomheder. Som følge af ændringer i Lov om Erhvervsdrivende Virksomheder
15 opfylder Foreningen imidlertid ikke længere betingelserne for at være registreret i henhold til denne lov og da
16 det ikke er vurderet at være hensigtsmæssigt hverken for Foreningen eller Foreningens investorer at ændre
17 Foreningens vedtægter og struktur, så disse kommer i overensstemmelse med de nugældende krav i Lov om
18 Erhvervsdrivende Virksomheder, planlægges det at lade Foreningen omstrukturere til et børsnoteret
19 aktieselskab. Denne omstrukturering planlægges at ske ved at likvidere Foreningen og udlodde Foreningens
20 aktiebeholdning i Selskabet, der er 100% ejet af Foreningen, til Foreningens investorer som et rettet Udbud
21 ("Omstruktureringen").

22 Når Omstruktureringen er gennemført vil Selskabet være den børsnoterede enhed i Konkernen, Foreningen vil
23 være ophørt og Foreningens investorer vil være aktionærer i Selskabet.

24

25 Det rettede Udbud vil ikke generere noget provenu hverken til Selskabet eller Foreningen.

26

27 **4. Oplysninger om de Udbudte Aktier**

28

29 **4.1. Værdipapirtype, tildelingstidspunkt og ISIN koder**

30

31 Udbuddet er ikke garanteret.

32 De Udbudte Aktier udgør Selskabets samlede aktiekapital og alle Udbudte Aktier er af samme klasse.

33 I Udbuddet vil en investor i Foreningen modtage én aktie á nominelt DKK 2 i Selskabet for hvert bevis af
34 nominelt DKK 100, investor ejer i Foreningen.

1 De Udbudte Aktier vil blive udstedt i ISIN koden DK0060522746 og forventes godkendt til optagelse til handel
2 og officiel notering på NASDAQ OMX fra og med den 27. december 2012, kl. 12.00.

3 **4.2. Lovvalg og værneting**

4 Udbuddet er underlagt dansk ret. Prospektet er udarbejdet i overensstemmelse med de standarder og
5 betingelser, der er gældende i henhold til dansk lovgivning. Enhver tvist, der måtte opstå som følge af
6 Udbuddet, skal indbringes for de danske domstole.

7 **4.3. Registrering**

8 De Udbudte Aktier leveres elektronisk ved tildeling på konti i VP Securities gennem en dansk bank eller andet
9 institut, der er godkendt som kontoførende for de pågældende aktier. VP Securities adresse er
10 Weidekampsgade 14, postboks 4040, 2300 København S. De Udbudte Aktier udstedes i papirløs form til
11 ihændehaver, men kan noteres på navn i Selskabets ejerbog gennem aktionærens kontoførende institut.
12 Selskabets ejerbog føres af Computershare A/S, cvr.nr. 27088899.

13 **4.4. Valutaforhold**

14 Udbuddet gennemføres i danske kroner. De Udbudte Aktier er udstedt i danske kroner.

15 **4.5. Valutakontrolbestemmelser i Danmark**

16 Der er ingen danske love, domme eller regler, der begrænser eksport eller import af kapital (bortset fra visse
17 investeringer i områder i henhold til gældende resolutioner vedtaget af FN og EU), herunder, men ikke
18 begrænset til, fremmed valuta, eller som påvirker overførsel af udbytte, renter eller andre betalinger til ejere af
19 de Udbudte Aktier, der ikke er hjemmehørende i Danmark. For at forhindre hvidvaskning af penge og
20 finansiering af terrorisme skal personer, der rejser ind eller ud af Danmark med pengebeløb (herunder, men
21 ikke begrænset til, kontanter og rejsechecks) svarende til 10.000 EUR eller derover, deklarerer sådanne beløb til
22 SKAT, når de rejser ind i eller ud af Danmark.

23 **4.6. De Udbudte Aktiers rettigheder**

24 **Ret til udbytte/Ret til andel af overskud**

25 De Udbudte Aktier bærer ret til udbytte, der udloddes af Selskabet fra og med regnskabsåret 2013.

26 Udbytte udbetales i danske kroner til aktionærens konto i VP Securities. Der gælder ingen
27 udbyttebegrænsninger eller særlige procedurer for indehavere af Udbudte Aktier, der ikke er bosiddende i
28 Danmark. Der henvises til afsnittet "Skatteforhold" nedenfor for en beskrivelse af den skattemæssige
29 behandling af udbytte i henhold til dansk skattelovgivning. Udbytte, der ikke er hævet af aktionærene fortabes
30 i henhold til dansk rets almindelige regler.

31 Selskabets vedtægter indeholder ikke bestemmelser om kumulativt udbytte.

32 **Stemmeret**

33 Hver aktie a nominelt DKK 2 i Selskabet giver ret til én stemme på Selskabets generalforsamlinger.

34 **Rettigheder ved likvidation**

35 I tilfælde af opløsning eller likvidation af Selskabet er aktionærene berettiget til at deltage i udlodningen af
36 overskydende aktiver i forhold til deres nominelle aktiebeholdning efter betaling af Selskabets kreditorer.

37 **Fortegningsret**

38 I henhold til dansk ret har alle aktionærer fortegningsret i forbindelse med kapitalforhøjelser, der gennemføres
39 ved kontant indskud. Beslutning om en forhøjelse af aktiekapitalen kan træffes af generalforsamlingen eller af
40 bestyrelsen i henhold til en bemyndigelse fra generalforsamlingen. I forbindelse med en forhøjelse af
41 Selskabets aktiekapital kan aktionærene godkende fravigelser fra den generelle fortegningsret for aktionærer
42 ved en generalforsamlingsbeslutning. I henhold til selskabsloven skal en sådan beslutning vedtages af
43 aktionærene med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer og den på generalforsamlingen
44 repræsenterede aktiekapital. Desuden er det en forudsætning, at kapitalforhøjelsen tegnes til markedskurs.

45 **Øvrige rettigheder**

46 I henhold til vedtægterne har ingen Aktier særlige rettigheder og ingen aktionær er forpligtet til at lade sine
47 Aktier indløse eller ombytte helt eller delvist.

48 **4.7. Beslutninger, bemyndigelser og godkendelser af Udbuddet**

49 Prospektet er blevet godkendt og Udbuddet er blevet besluttet af Selskabets bestyrelse på bestyrelsesmøde
50 afholdt den 18. november 2013.

1
2 **Aktiernes og de Udbudte Aktiers negotiabilitet og omsættelighed**
3 Aktierne er omsætningspapirer. Erhververen af en aktie kan ikke udøve rettigheder, som tilkommer en
4 aktionær, medmindre vedkommende er noteret i ejerbogen eller har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse
5 over for Selskabet. Dette gælder dog ikke retten til udbytte og andre udbetalinger samt retten til nye aktier ved
6 kapitalforhøjelser.

7 Aktierne kan ikke transporteres til ihændehaber.

8 I henhold til vedtægternes 5.2 gælder der ingen indskrækning i Aktiernes omsættelighed.

9 **4.8. Dansk lovgivning vedrørende pligtmæssige overtagelsestilbud, indløsning af aktier og** 10 **oplysningspligt**

11 **Pligtmæssige tilbud**

12 De gældende danske regler om pligtmæssige købstilbud er angivet i kapitel 8 i Værdipapirhandelsloven samt
13 bekendtgørelsen udstedt i henhold hertil. Værdipapirhandelslovens § 31 indeholder regler vedrørende offentlige
14 tilbud om erhvervelse af aktier i selskaber, der er optaget til handel på et reguleret marked (herunder NASDAQ
15 OMX) eller en alternativ markedsplads.

16 Overdrages en aktiepost direkte eller indirekte i et selskab, der har en eller flere aktieklasser optaget til handel
17 på et reguleret marked eller en alternativ markedsplads, skal erhververen give alle selskabets aktionærer
18 mulighed for at afhænde deres aktier på identiske betingelser, hvis overdragelsen medfører, at erhververen
19 opnår bestemmende indflydelse.
20

21 Bestemmende indflydelse foreligger, når erhververen direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af
22 stemmerettighederne i et selskab, medmindre det i særlige tilfælde entydigt kan påvises, at et sådant
23 ejerforhold ikke udgør bestemmende indflydelse. En erhverver, der ikke besidder mere end halvdelen af
24 stemmerettighederne i et selskab, vil uanset dette have bestemmende indflydelse, hvis den pågældende:

- 25 • har beføjelse til at udpege eller afsætte et flertal af medlemmerne af selskabets bestyrelse eller
26 tilsvarende ledelsesorgan, og dette organ har en bestemmende indflydelse over selskabet
- 27 • har beføjelse til at styre selskabets økonomiske og driftsmæssige forhold i henhold til vedtægterne eller
28 aftale
- 29 • har råderet over flertallet af stemmerettighederne i selskabet i kraft af en aftale med andre aktionærer
30 eller
- 31 • besidder mere end en tredjedel af stemmerettighederne i selskabet samt det faktiske flertal af
32 stemmerne på generalforsamlingen eller i et andet ledelsesorgan og derved besidder den faktiske
33 bestemmende indflydelse over selskabet

34 Warrants, call-optioner og andre potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres,
35 skal tages med i betragtning ved vurderingen af, om en erhverver har bestemmende indflydelse.

36 Såfremt særlige forhold gør sig gældende, kan Finanstilsynet meddele fritagelse fra forpligtelsen til at
37 fremsætte et pligtmæssigt tilbud.

38 **Tvangsindløsning**

39 I henhold til Selskabslovens § 70 kan aktier i et selskab indløses helt eller delvist af en aktionær, der ejer mere
40 end ni tiendedele af aktiekapitalen og en tilsvarende del af stemmerettighederne i selskabet.

41 I henhold til Selskabslovens § 73 kan en minoritetsaktionær desuden forlange at få sine aktier indløst af
42 majoritetsaktionæren, der ejer mere end ni tiendedele af aktiekapitalen og en tilsvarende del af
43 stemmerettighederne.

44 **Større aktieposter**

45 I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29 skal en aktionær i et børsnoteret selskab snarest muligt give
46 meddelelse til det børsnoterede selskab og Finanstilsynet, hvis dennes aktiepost udgør mindst 5% af
47 stemmerettighederne i selskabet, eller den pålydende værdi udgør mindst 5% af aktiekapitalen, og når en
48 ændring i en allerede meddelt aktiepost bevirker, at grænserne på 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 50% eller 90%
49 samt grænserne på 1/3 og 2/3 af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi er nået eller ikke
50 længere er nået. Meddelelsen skal indeholde oplysning om fulde navn, adresse eller, når det gælder
51 virksomheder, hjemsted, antallet af aktier og deres pålydende værdi, aktieklasser samt oplysning om

1 beregningsgrundlaget for besiddelserne. Manglende overholdelse af oplysningsforpligtelserne straffes med
2 bøde. Når selskabet har modtaget meddelelse, skal indholdet af meddelelsen offentliggøres snarest muligt.
3 Desuden gælder den generelle indberetningsforpligtelse i henhold til Selskabsloven samt særlige
4 indberetningsforpligtelser vedrørende Selskabets insidergruppe i henhold til Værdipapirhandelsloven.

5 **4.9. Offentlige overtagelsestilbud fremsat af tredjemand vedrørende Selskabets Aktier i** 6 **foregående eller indeværende regnskabsår**

7
8 Der er ikke fremsat købstilbud fra tredjemand vedrørende Selskabets aktier i foregående eller indeværende
9 regnskabsår.

10 **4.10. Skat**

11 **Skattemæssige konsekvenser af Omstruktureringen**

12 *Nedenfor følger en beskrivelse af visse danske skattemæssige forhold og konsekvenser i relation til*
13 *Omstruktureringen i forhold til beskatningen af Foreningens investorer. Beskrivelsen er alene til generel*
14 *oplysning og tilsigter ikke at udgøre udtømmende skattemæssig eller juridisk rådgivning. Beskrivelsen er*
15 *udelukkende baseret på Selskabets opfattelse af gældende skattelovgivning i Danmark pr. Prospektdatoen. Den*
16 *danske skattelovgivning kan ændre sig, eventuelt med tilbagevirkende kraft. Foreningen har søgt*
17 *skattemyndighederne om et bindende svar, således at der for investorerne opnås sikkerhed for den*
18 *skattemæssige behandling af Omstruktureringen. Beskrivelsen nedenfor er baseret på det svar, som*
19 *Foreningen har modtaget fra SKAT.*

20
21 *Det skal fremhæves at beskrivelsen ikke omfatter samtlige mulige skattemæssige konsekvenser af*
22 *Omstruktureringen hverken i relation til Foreningen, Selskabet eller Foreningens investorer. Det anbefales*
23 *derfor, at investorer rådfører sig med deres egne skatterådgivere med hensyn til de skattemæssige*
24 *konsekvenser af Omstruktureringen på grundlag af deres individuelle forhold, herunder overgangsordninger.*
25 *Investorer, som kan være berørt af skattelovgivningen i andre lande end Danmark, bør rådføre sig med egne*
26 *skatterådgivere med hensyn til de skattemæssige konsekvenser i relation til deres individuelle forhold, idet*
27 *disse kan afvige væsentligt fra det beskrevne.*

28 **Generelt**

29
30 Foreningen er i skattemæssig henseende et aktiebaseret investeringsinstitut, der har valgt status som en
31 forening, der opgør en minimumsindkomst og udsteder omsættelige investeringsforeningsbeviser, der er
32 noterede.

33
34 Omstruktureringen indebærer, at Foreningen likvideres og dette indebærer for investorer, at beviserne anses
35 for afstået og der dermed realiseres en gevinst/tab på samme måde som hvis beviserne var solgt.

36
37 Der opgøres - som hidtil - en minimumsindkomst i perioden fra begyndelsen af indkomståret frem til
38 likvidationstidspunktet, forventeligt den 27. december 2013 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes frem).
39 Minimumsindkomsten beskattes efter de sædvanlige regler herfor. Det er nedenfor antaget, at
40 minimumsindkomsten udgør DKK 0.

41
42 SKAT har bekræftet, at afståelsesbeskatningen for beviserne i Foreningen kan opgøres til børskursen ved
43 likvidationstidspunktet umiddelbart før afnoteringen.

44
45 Investor modtager i forbindelse med Omstruktureringen aktier i Selskabet i samme forhold som investors antal
46 beviser i Foreningen, der ophører som følge af likvidationen. Skattemæssigt anses de Udbudte Aktier som
47 anskaffet på datoen for likvidationen, forventeligt den 27. december 2013 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes
48 frem).

49
50 Hvis en investor vælger at modtage kontanter i stedet for de Udbudte Aktier vil afståelsesbeskatningen tage
51 udgangspunkt i det modtagne kontantprovenu.

52
53 SKAT har bekræftet, at anskaffelsessummen for de Udbudte Aktier for investor tilsvarende kan opgøres til
54 børskursen for beviserne i Foreningen ved Foreningens ophør pr. datoen for den endelige
55 generalforsamlingsbeslutning om likvidation af Foreningen (svarende til afståelsessummen for beviserne i
56 Foreningen), forventeligt den 27. december 2013 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes frem). Det har
57 betydning for størrelsen af den beskatning, der udløses ved ophør af Foreningen, og det har betydning for
58 anskaffelsessummen på de Udbudte Aktier og dermed den fremtidige beskatning.

59
60 SKAT har bekræftet, at begge dele skal ske med udgangspunkt i børskursen på tidspunktet for Foreningens
61 ophør, forventeligt den 27. december 2013 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes frem).
62

1
2 De skattemæssige konsekvenser af afståelsen af beviserne i Foreningen og den samtidige anskaffelse af
3 Udbudte Aktier afhænger af hvilke regler investor beskattes efter, men der vil som følge af selve
4 Omstruktureringen kun skulle indeholdes kildeskatter i den del af likvidationsudlodningen, der består af en
5 positiv minimumsindkomst. Der er nedenfor givet en generel beskrivelse af reglerne for de typiske
6 investorgrupper. Beskrivelsen er ikke udtømmende. Konsekvenserne afhænger desuden af den enkelte
7 investors anskaffelsestidspunkt og anskaffelsessum. Der er nedenfor givet en række eksempler som illustration.
8 Konsekvenserne afhænger også af børskursen på likvidationstidspunktet, forventeligt den 27. december 2013
9 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes frem).

10 **Selskabsskattepligtige investorer**

11 Selskabsskattepligtige investorer beskattes af beviserne i Foreningen efter lagerprincippet. Det betyder, at de
12 for indkomståret 2013 vil være skattepligtige af forskellen mellem værdien af beviserne ved likvidationens
13 afslutning, forventeligt den 27. december 2013 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes frem) og værdien af
14 beviserne ved begyndelsen af indkomståret 2013.

15
16
17 Beviserne i Foreningen var den 1. januar 2013 noteret til kurs 55. Hvis børskursen ved likvidationens afslutning
18 eksempelvis er 58, vil investors beskatning pr. bevis være:

19	Primo 2013	kurs 55
20	<u>Likvidationens afslutning</u>	<u>kurs 58</u>
21	Gevinst til indregning i 2013:	3

22
23
24 Selskabsskattepligtige har ved Omstruktureringen anskaffet en børsnoteret aktie som beskattes efter
25 lagerprincippet fremadrettet med udgangspunkt i børskursen ved likvidationens afslutning, forventeligt den 27.
26 december 2013 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes frem).

27 **Institutionelle investorer**

28 Institutionelle investorer undergivet beskatning efter reglerne i lov om pensionsafkastbeskatning med 15,3 %
29 vil anvende et lagerprincip ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for 2013. De vil derfor følge samme
30 principper som beskrevet ovenfor for selskaber.

31 **Personer - pensionsmidler**

32 Privatpersoner, der har investeret i beviser i Foreningen for midler i pensionsordninger i pengeinstitutter, vil
33 været undergivet beskatning efter pensionsafkastbeskatningslovens regler med 15,3 % og vil anvende et
34 lagerprincip ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for 2013. De vil derfor følge samme principper som
35 beskrevet ovenfor for selskaber. Pengeinstituttet beregner og afregner skatten.

36 **Personer - frie midler**

37 Foreningen er i skattemæssig henseende et aktiebaseret investeringsinstitut, som har valgt status som en
38 forening, der opgør en minimumsindkomst (udlodning fra Foreningen til medlemmerne). Det betyder, at en
39 privat investor beskattes hvert år af den årlige minimumsindkomst, herunder den minimumsindkomst, der
40 opgøres fra begyndelsen af indkomståret 2013 frem til likvidationstidspunktet. Minimumsindkomsten opdeles i
41 aktieindkomst og kapitalindkomst som hidtil.

42 En privat investor beskattes af fortjeneste eller tab på beviserne efter realisationsprincippet som aktieindkomst.
43 Det indebærer, at investor anses for at have solgt og dermed realiseret beviserne på likvidationstidspunktet,
44 forventeligt den 27. december 2013 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes frem). Beskatningen vil afhænge af
45 investors egen anskaffelsessum. Nedenstående er alene illustrative eksempler (handelsomkostninger er ikke
46 indregnet). Der er taget udgangspunkt i børskursen jf. ovenfor om anmodning om SKATs bekræftelse.

47
48
49 Gevinst og tab ved salg medregnes/modregnes i aktieindkomsten da beviserne er aktiebaserede.

50
51
52 Aktieindkomst til og med 48.300 kr.(96.600 kr. for ægtefæller) beskattes med 27%. Aktieindkomst herover
53 beskattes med 42%.

54
55
56 Tab, der ikke udnyttes inden for året i anden aktieindkomst, kan modregnes uden tidsbegrænsning i kommende
57 års aktieindkomst fra børsnoterede værdipapirer. Fradrag for tab er betinget af indberetning til SKAT. Det sker
58 automatisk, når investor har beviser i depot i Danmark.

59 **Eksempel 1:**

60	Bevis anskaffet i 2005 til	kurs	103,50
61	<u>Børskurs ved likvidationens afslutning</u>	<u>kurs</u>	<u>58</u>
62	Investor har et tab på		45,50

1 *Eksempel 2:*

2	Bevis anskaffet i 2013 til	kurs	40
3	<u>Børskurs ved likvidationens afslutning</u>	kurs	<u>58</u>
4	Investor har en gevinst på		18

5
6 Personlige investorer vil fremadrettet blive beskattet af de Udbudte Aktier efter de almindelige regler for
7 børsnoterede aktier. Det vil sige, at aktien anskaffes til børskursen pr. datoen for den endelige
8 generalforsamlingsbeslutning om likvidation af Foreningen, forventeligt den 27. december 2013 (eller tidligere
9 hvis tidsplanen rykkes frem).

10
11 Ifølge SKAT skal de Udbudte Aktier anses for noterede aktier umiddelbart efter likvidationen og skal først
12 anses som børsnoterede ved optagelse til handel senere samme dag. Dette statusskifte indebærer ikke
13 skattemæssige konsekvenser for aktionærerne.

14 **Beskatning i Danmark**

15 I det følgende beskrives visse danske skattemæssige overvejelser i relation til investering i de Udbudte Aktier.

16
17 Beskrivelsen er kun til generel oplysning og tilsigter ikke at udgøre udtømmende skattemæssig eller juridisk
18 rådgivning. Beskrivelsen er udelukkende baseret på gældende skattelovgivning i Danmark pr. Prospektdatoen.
19 Den danske skattelovgivning kan ændre sig, eventuelt med tilbagevirkende kraft. Det skal fremhæves, at
20 beskrivelsen ikke omfatter samtlige mulige skattemæssige konsekvenser af en investering i de Udbudte Aktier.

21 Beskrivelsen dækker ikke investorer, for hvem der gælder særlige skatteregler, herunder professionelle
22 investorer, og er derfor muligvis ikke relevant for f.eks. visse institutionelle investorer, forsikringsselskaber,
23 pensionsselskaber, banker, børsmæglere og investorer, der er underlagt særlige regler vedrørende
24 selskabsbeskatning af aktier. Beskrivelsen vedrører ikke beskatning af personer og selskaber, der beskæftiger
25 sig med køb og salg af aktier (næring). Salg forudsættes at være salg til tredjemand.

26 Det anbefales, at investorerne rådfører sig med deres egen skatterådgiver med hensyn til de aktuelle
27 skattemæssige konsekvenser af at modtage, eje, administrere og afhænde de Udbudte Aktier på grundlag af
28 deres individuelle forhold. Investorer, som kan være berørt af skattelovgivningen i andre jurisdiktioner, bør
29 rådføre sig med egne skatterådgivere med hensyn til de skattemæssige konsekvenser i forhold til deres
30 individuelle forhold, idet disse kan afvige væsentligt fra det beskrevne.

31 **BESKATNING AF AKTIONÆRER, SOM ER FULDT SKATTEPLIGTIGE TIL DANMARK**

32 *Salg af aktier (fysiske personer)*

33 Avance ved salg af aktier beskattes som aktieindkomst med 27% af de første DKK 48.300 i 2013 (for
34 samlevende ægtefæller i alt DKK 96.600), og med 42% af aktieindkomst over DKK 48.300 (for samlevende
35 ægtefæller i alt DKK 96.600). Disse beløb reguleres årligt og omfatter al aktieindkomst (dvs. aktieavance og
36 udbytte for den pågældende person henholdsvis de pågældende samlevende ægtefæller).

37 Avance og tab ved salg af børsnoterede aktier beregnes som forskellen mellem anskaffelsessummen og
38 afståelsessummen. Anskaffelsessummen beregnes som udgangspunkt efter gennemsnitsmetoden som en
39 forholdsmæssig andel af den samlede anskaffelsessum for alle aktionærens aktier i selskabet.

40 Tab ved salg af børsnoterede aktier kan kun modregnes i anden aktieindkomst fra børsnoterede aktier (dvs.
41 modtaget udbytte og avance ved salg af børsnoterede aktier). Uudnyttede tab modregnes automatisk i den
42 samlevende ægtefælles aktieindkomst fra børsnoterede aktier, og yderligere tab kan fremføres uden
43 tidsbegrænsning og modregnes i fremtidig aktieindkomst fra børsnoterede aktier.

44 Tab på børsnoterede aktier kan alene modregnes i avance og udbytte på andre børsnoterede aktier, hvis de
45 danske skattemyndigheder har modtaget visse oplysninger vedrørende aktiernes ejerforhold.
46 Værdipapirhandleren forsyner normalt skattemyndighederne med disse oplysninger.

47 *Salg af aktier (selskaber)*

48 I forbindelse med beskatning af aktionærs salg af aktier sondres der mellem Datterselskabsaktier,
49 Koncernselskabsaktier og Porteføljeaktier: Datterselskabsaktier defineres generelt som aktier, der ejes af en
50 aktionær, som ejer mindst 10% af det udstedende selskabs nominelle aktiekapital. "Koncernselskabsaktier"
51 defineres generelt som aktier i et selskab, hvor selskabets aktionær og det udstedende selskab sambeskattes i
52 Danmark eller opfylder kriterierne for international sambeskatning i henhold til dansk lovgivning.
53 "Porteføljeaktier" er aktier, der ikke er Datterselskabsaktier eller Koncernselskabsaktier.

- 1 Avance eller tab ved afhændelse af Datterselskabsaktier og Koncernselskabsaktier medregnes ikke ved
2 opgørelsen af den skattepligtige indkomst.
- 3 Der gælder særlige regler for at forhindre omgåelse af kravet om en ejerandel på 10% gennem visse
4 holdingselskabskonstruktioner. Disse regler er ikke nærmere beskrevet.
- 5 Avance ved salg af børsnoterede Porteføljeaktier beskattes med 25% uanset ejertid, hvilken sats nedsættes til
6 24,5% i 2014, 23,5% i 2015 og 22% i 2016 og efterfølgende indkomstår. Avance og tab på børsnoterede
7 Porteføljeaktier beskattes efter lagerprincippet. I henhold til lagerprincippet opgøres årets skattepligtige avance
8 eller tab som forskellen mellem aktiernes markedsværdi ved skatteårets begyndelse og afslutning. Beskatning
9 sker således på et urealiseret grundlag, selv hvis der ikke er afstået aktier eller realiseret avance eller tab. Hvis
10 Porteføljeaktierne sælges eller på anden måde afstås inden indkomstårets udløb, er årets skattepligtige
11 indkomst forskellen mellem værdien af Porteføljeaktierne ved begyndelsen af indkomståret og værdien af
12 Porteføljeaktierne på afståelsestidspunktet. Hvis Porteføljeaktierne anskaffes og afstås i samme indkomstår,
13 beregnes den skattepligtige indkomst som forskellen mellem anskaffessummen og afståessummen.
- 14 Statusskifte fra Datterselskabsaktier/Koncernselskabsaktier til Porteføljeaktier (eller omvendt) behandles
15 skattemæssigt som afståelse af aktierne og genanskaffelse af aktierne til markedskursen på tidspunktet for
16 statusskiftet.
- 17 Der gælder særlige overgangsregler vedrørende retten til at modregne tab, der er realiseret ved udgangen af
18 indkomståret 2009, i skattepligtige avancer på aktier i indkomståret 2010 eller senere.
- 19 *Udbytte (fysiske personer)*
20 For fysiske personer, som er fuldt skattepligtige til Danmark, beskattes udbytte som aktieindkomst, som
21 beskrevet ovenfor. Al aktieindkomst skal medtages i beregningen af, om ovennævnte beløb overskrides. Ved
22 betaling af udbytte til fysiske personer indeholdes normalt 27% kildeskat.
- 23 *Udbytte (selskaber)*
24 Udbytte på Porteføljeaktier beskattes med den almindelige selskabsskattesats på 25% uanset ejertid, hvilken
25 sats nedsættes til 24,5% i 2014, 23,5% i 2015 og 22% i 2016 og efterfølgende indkomstår. Ved udbetaling af
26 udbytte til selskaber indeholdes normalt 25% kildeskat.
- 27 Udbytte, der modtages på Datterselskabsaktier og Koncernselskabsaktier, er skattefrit uanset ejertid.
28 **BESKATNING AF AKTIONÆRER, SOM IKKE ER FULDT SKATTEPLIGTIGE TIL DANMARK**
- 29 *Salg af aktier (fysiske personer)*
- 30 Aktionærer, der ikke er fuldt skattepligtige til Danmark, vil normalt ikke blive omfattet af danske beskatning af
31 afståelse af aktier, medmindre aktierne er knyttet til et fast driftssted i Danmark.
- 32 *Salg af aktier (selskaber)*
- 33 Aktionærer, der ikke er fuldt skattepligtige til Danmark, vil normalt ikke blive omfattet af danske beskatning af
34 afståelse af aktier, medmindre aktierne er knyttet til et fast driftssted i Danmark
- 35 *Udbytte (fysiske personer)*
- 36 I henhold til dansk lov indeholdes der normalt 27% udbytteskat af aktieudbytte i Danmark-
- 37 Udbytteskatten udgør dog kun 15% efter de danske regler, hvis den kompetente myndighed i den stat, hvor
38 aktionæren er hjemmehørende, skal udveksle oplysninger med de danske myndigheder efter en
39 dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt
40 indgået aftale om bistand i skattesager. Det er en betingelse for en udbytteskat på de nævnte 15%, at
41 aktionæren ejer mindre end 10% af selskabets aktiekapital. Hvis aktionæren er hjemmehørende i et land uden
42 for EU, er det en yderligere betingelse, at den pågældende sammen med koncernforbundne parter ejer mindre
43 end 10% af selskabets aktiekapital. Uanset nedsættelsen til 15% eller en lavere procentsats efter en indgået
44 dobbeltbeskatningsoverenskomst skal der fortsat indeholdes 27%. Se afsnittet nedenfor vedrørende refusion af
45 den indeholdte udbytteskat.
- 46 Aktionærer, der er skattepligtige til en udenlandsk stat, med hvem Danmark har indgået en

1 dobbeltbeskatningsaftale, kan i øvrigt få refunderet den del af den danske udbytteskat, som overstiger, hvad
2 Danmark efter den enkelte aftale har ret til at kildebeskatte. Aktionærer, der er berettiget hertil, kan således
3 ansøge de danske skattemyndigheder om helt eller delvis refusion af den indeholdte udbytteskat, hvilket vil
4 reducere den effektive indeholdte udbytteskat til den lavere sats, der måtte fremgå af den pågældende
5 indgåede dobbeltbeskatningsoverenskomst.

6 En ansøgning om refusion af udbytteskat skal attesteres af aktionærens lokale skattemyndigheder på en særlig
7 formular, der fås hos de danske skattemyndigheder. Formularen påført attestation indsendes til de danske
8 skattemyndigheder, og udbytteskatten tilbagebetales herefter i overensstemmelse med ovenstående.

9 For fysiske personer hjemmehørende i visse jurisdiktioner findes en særlig ordning for reduktion af udbytteskat
10 til satsen i henhold til den gældende dobbeltbeskatningsoverenskomst. For at kunne benytte denne ordning
11 skal aktionærer, der opfylder betingelserne, deponere deres aktier i en dansk bank, og aktiebeholdningen skal
12 registreres i og administreres af VP Securities. Aktionærerne skal endvidere fremvise dokumentation fra den
13 pågældende udenlandske skattemyndighed for deres skattemæssige tilhørsforhold og for, at de opfylder
14 betingelserne i henhold til den pågældende overenskomst. Dokumentationen skal ske ved udfyldelse af en
15 særlig formular, som fås fra de danske skattemyndigheder. Aktionæren kan aftale med den pågældende
16 depotbank, at banken fremskaffer den relevante formular.

17 Udbytte (selskaber)

18 I henhold til dansk lov indeholdes der normalt 27% udbytteskat af aktieudbytte i Danmark.

19 Ovennævnte sondring mellem "Datterselskabsaktier", "Koncernselskabsaktier" og "Porteføljeaktier" som
20 beskrevet i afsnittet "Salg af Udbudte Aktier - selskaber" foretages også i forbindelse med beskatning af
21 udbytte på aktier. Med hensyn til udbytte udbetalt fra et dansk selskab til et udenlandsk selskab, indeholdes
22 der ingen kildeskat af udbytte fra Datterselskabsaktier, forudsat at beskatningen af udbytter fra datterselskabet
23 skal frafalde eller nedsættes efter bestemmelserne i direktiv 90/435/EØF om en fælles beskatningsordning for
24 moder- og datterselskaber fra forskellige medlemsstater eller efter en dobbeltbeskatningsoverenskomst med
25 den stat, hvor det udbyttmodtagende selskab er hjemmehørende. For så vidt angår Koncernselskabsaktier,
26 der ikke tillige er datterselskabsaktier, indeholdes der ingen kildeskat af udbytte under den betingelse, at det
27 udbyttmodtagende selskab er hjemmehørende i en stat, der er medlem af EU/EØS, og udbyttebeskatningen
28 skulle være frafaldet eller nedsat efter bestemmelserne i direktiv 90/435/EØF eller
29 dobbeltbeskatningsoverenskomsten med den pågældende stat, hvis der havde været tale om
30 Datterselskabsaktier.

31 Udbytteskatten udgør dog kun 15% efter de danske regler, hvis den kompetente myndighed i den stat, hvor
32 aktionæren er hjemmehørende, skal udveksle oplysninger med de danske myndigheder efter en
33 dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international overenskomst eller konvention eller en administrativt
34 indgået aftale om bistand i skattesager. Det er en betingelse for en udbytteskat på de nævnte 15%, at
35 aktionæren ejer mindre end 10% af selskabets aktiekapital. Hvis aktionæren er hjemmehørende i et land uden
36 for EU, er det en yderligere betingelse, at den pågældende sammen med koncernforbundne parter ejer mindre
37 end 10% af selskabets aktiekapital. Uanset nedsættelsen til 15% eller en lavere procentsats efter en indgået
38 dobbeltbeskatningsoverenskomst skal der fortsat indeholdes 27%. Se afsnittet nedenfor vedrørende refusion af
39 den indeholdte udbytteskat.

40 Aktionærer, der er skattepligtige til en udenlandsk stat, med hvem Danmark har indgået en
41 dobbeltbeskatningsaftale, kan i øvrigt få refunderet den del af den danske udbytteskat, som overstiger, hvad
42 Danmark efter den enkelte aftale har ret til at kildebeskatte. Aktionærer, der er berettiget hertil, kan således
43 ansøge de danske skattemyndigheder om helt eller delvis refusion af den indeholdte udbytteskat, hvilket vil
44 reducere den effektive indeholdte udbytteskat til den lavere sats, der måtte fremgå af den pågældende
45 indgåede dobbeltbeskatningsoverenskomst.

46 En ansøgning om refusion af udbytteskat skal attesteres af aktionærens lokale skattemyndigheder på en særlig
47 formular, der fås hos de danske skattemyndigheder. Formularen påført attestation indsendes til de danske
48 skattemyndigheder, og udbytteskatten tilbagebetales herefter i overensstemmelse med ovenstående.

49 5. Udbudsbetingelser

50 5.1. Betingelser for Udbuddet

51
52
53 Ved afslutningen af likvidationen af Foreningen, der forventes at ske den 27. december 2013, udloddes aktierne
54 i Selskabet til Foreningens investorer, således at investorerne bliver aktionærer i Selskabet i samme forhold
55 som i Foreningen forud for likvidationen.

1
2 Investorerne modtager 1 aktie á nominelt DKK 2 for hvert bevis af nominelt DKK 100, der ejes i Foreningen.
3 Tildeling af de Udbudte Aktier forventes at ske umiddelbart efter endelig godkendelse af likvidation af
4 Foreningen, forventligt den 27. december 2013 og de Udbudte Aktier vil herefter blive leveret elektronisk
5 gennem VP Securities fra omkring den 3. januar 2014, hvor beviser i Foreningen samtidigt vil blive annulleret.
6
7 Foreningens beviser forventes afnoteret fra NASDAQ OMX den 27. december, kl. 12:00, fra hvilket tidspunkt
8 handel med de Udbudte Aktier forventes at starte.
9
10 Investorer i Foreningen, der ikke ønsker at modtage Udbudte Aktier i Selskabet, har mulighed for at modtage
11 kontant betaling for deres beviser i Foreningen i stedet. Den kontante betaling vil udgøre DKK 45,96 pr. bevis
12 af nominelt DKK 100 i Foreningen, svarende til den gennemsnitlige børskurs, som Foreningens beviser er
13 handlet til på NASDAQ OMX i de 5 forudgående børsdage før Prospektdatoen.
14
15 Investorer, der ønsker at modtage kontant betaling for deres beviser i Foreningen i stedet for Udbudte Aktier i
16 Selskabet skal give meddelelse herom ved brug af blanketten indeholdt bagerst i dette Prospekt, som er
17 bindende og ikke kan ændres eller annulleres, og investorer, som ønsker kontant indfrielse, påtager sig således
18 ikke at overdrage sine beviser efter indgivelse af blanketten. Som led i Omstruktureringen er det forventningen,
19 at handlen med Foreningens beviser suspenderes i perioden 29. november 2013 kl. 16 og indtil tildeling af de
20 Udbudte Aktier i Selskabet har fundet sted og Foreningen er ophørt. Blanketten skal i udfyldt stand sendes til
21 Nykredit Bank A/S, attn. Finn Reenberg, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V, fax nr. 33 77 21 25, således
22 at blanketten er modtaget senest 29. november 2013, kl. 16.
23
24 Investorer, der har anmodet om kontant betaling i stedet for Udbudte Aktier i Selskabet, forventes at modtage
25 den kontante betaling på den i blanketten angive konto den 27. december 2013 mod samtidig levering af
26 investors beviser i Foreningen til Foreningen.
27
28 Der udbydes op til 2.884.211 Udbudte Aktier á nominelt DKK 2 i forbindelse med Udbuddet. Det præcise antal
29 Udbudte Aktier vil blive offentliggjort via NASDAQ OMX, når det er kendt, hvor mange investorer i Foreningen,
30 der ønsker at modtage kontant betaling i stedet for Udbudte Aktier i Selskabet, forventeligt den 2. december
31 2013.
32
33 Udbuddet kan tilbagekaldes af Selskabet og Foreningen til enhver tid indtil tildeling af de Udbudte Aktier har
34 fundet sted. En eventuel tilbagekaldelse af Udbuddet vil straks bilve offentliggjort via NASDAQ OMX.
35
36 Der kan ikke give sikkerhed for, at investorer i Foreningen, der ønsker at blive kontant indløst, vil modtage
37 kontanter, såfremt der ikke er tilstrækkelig likviditet til rådighed til at honorere sådanne krav. Selskabet
38 forbeholder sig sammen med Foreningens likvidator ret til at afbryde Udbuddet, såfremt krav om kontant
39 indfrielse viser sig at være i et niveau, som vil få væsentlig negativ effekt på Koncernens finansielle stilling, idet
40 der ikke vil være tilstrækkelig likviditet til rådighed til at honorere et sådant krav, og Koncernen kan derfor i en
41 sådan situation være nødsaget til at afhænde ejendomme på et markedsmæssigt u hensigtsmægtigt tidspunkt
42 med betydelige værditab til følge eller beslutte en annullation af Udbuddet. Såfremt det besluttes at annullere
43 Udbuddet som følge deraf, forbeholder likvidator sig ret til at aflyse den ekstraordinære generalforsamling i
44 Foreningen, som planlægges afholdt den 3. december 2013.
45
46 De Udbudte Aktier leveres elektronisk ved tildeling på konti i VP Securities.
47
48 De Udbudte Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på NASDAQ OMX fra den 27.
49 december 2013, kl. 12.00.
50
51 Når de Udbudte Aktier er optaget til handel og officiel notering, kan de afregnes gennem Euroclear og
52 Clearstream.
53
54 **5.2. Udbud og provenu**
55 Udbuddet omfatter op til 2.884.211 stk. Udbudte Aktier á nom. DKK 2. Udbuddet vil ikke generere provenu
hverken til Foreningen eller Selskabet.
56
57 **5.3. Gennemførelse af Udbuddet**
58 Udbuddet bliver kun gennemført, når og hvis Omstruktureringen gennemføres.
59
60 **5.4. Tegningsperiode**
61 Der henvises til afsnittet "Del II - Udbuddet - Udbudsbetingelser - Betingelser for Udbuddet" ovenfor.

1	5.5. Forventet tidsplan for de vigtigste begivenheder	
2	18. november 2013	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Foreningen med henblik på at træffe beslutning om afslutning af likvidation
	29. november 2013, kl. 16	Frist for meddelelse om at investor ønsker kontant betaling
	2. december 2013	Endeligt antal Udbudte Aktier meddeles i en selskabsmeddelelse
	3. december 2013*	Ekstraordinær generalforsamling i Foreningen med henblik på at træffe beslutning om afslutning af likvidation
		Indkaldelse til 2. ekstraordinære generalforsamling i Foreningen med henblik på at træffe beslutning om afslutning af likvidation
	27. december 2013*	2. ekstraordinære generalforsamling i Foreningen med henblik på at træffe beslutning om afslutning af likvidation
		Tildeling af aktier i Selskabet til Foreningens investorer
		Foreningen afnoteres fra NASDAQ OMX
		Aktierne i Selskabet optages til handel og officiel notering på NASDAQ OMX
		Betaling til investorer i Foreningen, der ønsker kontant betaling forventes at ske hurtigst muligt efter generalforsamlingens beslutning om afslutning af likvidation og registrering hos Erhvervsstyrelsen
	3. januar 2014	Aktierne i Selskabet kommer ind på investoreernes VP-depoter
3	* Såfremt forslagene fremlagt på generalforsamlingen 3. december 2013 besluttet, vil den 2. ekstraordinære	
4	generalforsamling ikke blive afholdt og tidsplanen forventes fremrykket.	
5	Selskabet offentliggør sin finanskalender for 2014 i overensstemmelse med NASDAQ OMX' regler inden	
6	udgangen af 2013.	
7	5.6. Nedsættelse af tegning	
8	Nedsættelse af tegning er ikke relevant.	
9	5.7. Minimum og/eller maksimum tegningsbeløb	
10	Ved gennemførelse af Omstruktureringen modtager hver investor én aktie a nominelt DKK 2 i Selskabet for	
11	hvert bevis af nominel DKK 100 investor har i Foreningen.	
12	5.8. Tilbagekaldelse af tegningsordrer	
13	Ikke relevant. Der skal ikke indgives tegningsordrer i forbindelse med Udbuddet.	
14	5.9. Betaling	
15	Ikke relevant. Investorer skal ikke betale for de Udbudte Aktier.	
16	5.10. Offentliggørelse af resultatet af Udbuddet	
17	Resultatet af Udbuddet vil blive offentliggjort i en selskabsmeddelelse, som forventes udsendt via NASDAQ OMX	
18	den 27. december 2013.	
19	5.11. Procedure for udnyttelse af og handel med Tegningsretter og behandling af Tegningsretter	
20	Ikke relevant. Der udstedes ikke tegningsretter i forbindelse med Udbuddet.	
21	5.12. Jurisdiktioner hvor Udbuddet gennemføres og restriktioner knyttet til Udbuddet	
22	Udbuddet omfatter et offentligt udbud i Danmark samt privatplaceringer i visse andre jurisdiktioner.	
23	Udbuddet gennemføres i henhold til dansk ret.	

1 Distribution af Prospektet og Udbuddet er i visse jurisdiktioner begrænset ved lov, og Prospektet må ikke
2 anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring til personer i en jurisdiktion, hvor et sådant
3 tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt, eller til personer, til hvem det er ulovligt at fremsætte et
4 sådant tilbud eller en sådan opfordring. Prospektet udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at modtage
5 Udbudte Aktier i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig. Personer, som
6 kommer i besiddelse af Prospektet, skal gøre sig bekendt med og overholde alle sådanne begrænsninger.
7 Selskabet tager ikke juridisk ansvar for en eventuel overtrædelse af disse begrænsninger fra nogen persons
8 side, uanset om denne person er en potentiel modtager af Udbudte Aktier.

9 Prospektet må ikke distribueres eller på anden måde gøres tilgængeligt, og de Udbudte Aktier må ikke direkte
10 eller indirekte udbydes eller sælges i USA, Canada, Australien eller Japan, medmindre en sådan distribution, et
11 sådant udbud, salg eller en sådan erhvervelse er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende
12 jurisdiktion, og Selskabet modtager tilfredsstillende dokumentation herfor. Prospektet må ikke distribueres eller
13 på anden måde gøres tilgængeligt i, de Udbudte Aktier må ikke direkte eller indirekte udbydes, sælges eller
14 købes i nogen anden jurisdiktion, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud, salg eller en sådan
15 erhvervelse er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion. Selskabet kan anmode
16 om at modtage tilfredsstillende dokumentation herfor.

17 Som følge af disse restriktioner i henhold til gældende love og regler forventer Selskabet, at visse investorer
18 hjemmehørende i USA, Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark muligvis ikke vil få
19 udleveret Prospektet og muligvis ikke vil kunne modtage de Udbudte Aktier. Selskabet fremsætter ikke noget
20 tilbud eller nogen opfordring til nogen person under nogen omstændigheder, der måtte være ulovlige.

21 **Begrænsninger vedrørende udbud og salg i USA**

22 De Udbudte Aktier er ikke blevet godkendt af det amerikanske børstilsyn (Securities and Exchange
23 Commission), noget børstilsyn i nogen enkeltstat i USA eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder, ligesom
24 ingen af disse tilsynsmyndigheder har afgivet nogen erklæring om eller udtalt sig om Udbuddet eller
25 nøjagtigheden og fuldstændigheden af Prospektet. Enhver erklæring om det modsatte er strafbar i USA.

26 De Udbudte Aktier hverken er eller vil blive registreret i henhold til Securities Act eller nogen
27 værdipapirlovgivning i nogen enkeltstat i USA. De Udbudte Aktier må ikke udbydes eller sælges i USA,
28 medmindre de er registreret i henhold til Securities Act, eller der foreligger fritagelse for sådanne
29 registreringskrav i henhold til Regulation S i Securities Act.

30 **Begrænsninger vedrørende udbud og salg i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde**

31 I relation til de enkelte medlemsstater i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, der har
32 implementeret Prospektdirektivet (hver især en "Relevant Medlemsstat"), foretages intet udbud af Udbudte
33 Aktier til offentligheden i nogen Relevant Medlemsstat inden offentliggørelse af et prospekt vedrørende de
34 Udbudte Aktier, der er godkendt af den kompetente myndighed i den pågældende Relevante Medlemsstat eller,
35 hvor det er relevant, godkendt i en anden Relevant Medlemsstat og meddelt til den kompetente myndighed i
36 den pågældende Relevante Medlemsstat, alt i henhold til Prospektdirektivet, bortset fra at der med virkning fra
37 og med den dato, hvor Prospektdirektivet er implementeret i den pågældende Relevante Medlemsstat, kan
38 foretages et udbud af de Udbudte Aktier til offentligheden i den pågældende Relevante Medlemsstat til enhver
39 tid i henhold til følgende fritagelser fra Prospektdirektivet:

- 40 a) til enhver kvalificeret investor som defineret i Prospektdirektivet,
- 41
- 42 b) til færre end 150 fysiske eller juridiske personer (bortset fra "kvalificerede investorer" som defineret i
43 Prospektdirektivet),
- 44
- 45 c) til investorer, der erhverver værdipapirer for et samlet vederlag på mindst EUR 100.000 pr. investor for
46 hvert særskilt udbud,
- 47
- 48 d) hvis pålydende pr. enhed beløber sig til mindst EUR 100.000, eller
- 49
- 50 e) under alle andre omstændigheder, der falder ind under artikel 3, stk. 2 i Prospektdirektivet
- 51

52 under forudsætning af at et sådant udbud af Udbudte Aktier ikke indebærer et krav om offentliggørelse fra
53 Selskabets side af et prospekt i henhold til Artikel 3 i Prospektdirektivet.

54 I forbindelse med foranstående betyder udtrykket "udbud af Udbudte Aktier til offentligheden" vedrørende de
55 Udbudte Aktier i enhver Relevant Medlemsstat den videregivelse (uanset form og middel) af tilstrækkelige
56 oplysninger om vilkårene for Udbuddet og de Udbudte Aktier, der gør en investor i stand til at træffe beslutning
57 om modtagelse af de Udbudte Aktier. Udtrykket "Prospektdirektiv" betyder direktiv 2003/71/EF (og ændringer
58
59

1 hertil, herunder ændringsdirektiv 2010/73/EU) og omfatter alle relevante implementeringsprocedurer i de
2 enkelte Relevante Medlemsstater.

3 4 **5.13. Hensigt hos Selskabets Større Aktionærer, Bestyrelse, Direktion eller Nøglemedarbejdere** 5 **om at deltage i Udbuddet**

6 Alle medlemmer af Selskabets bestyrelse og direktion, der ejer beviser i Foreningen, har skriftligt meddelt, at
7 de vil stemme for den endelige likvidation af Foreningen og at de ønsker at modtage Udbudte Aktier i
8 Selskabet.

9
10 Foreningens større investorer, FSP Invest F.m.b.a. og Realdania, har skriftligt meddelt, at de vil stemme for
11 den endelige likvidation af Foreningen, og at de ønsker at modtage Udbudte Aktier i Selskabet.

12 13 **5.14. Fordelingsplan**

14 Investorerne modtager 1 aktie á nominelt DKK 2 i Selskabet for hvert bevis af nominelt DKK 100, der ejes i
15 Foreningen.

16 17 **5.15. Oplysninger om overtildeling**

18 Der bliver ikke foretaget overtildeling af de Udbudte Aktier.

19 20 **5.16. Tegningskurs**

21 Investorerne modtager 1 aktie á nominelt DKK 2 i Selskabet for hvert bevis af nominelt DKK 100, der ejes i
Foreningen.

22 SKAT har bekræftet, at anskaffessummen for de Udbudte Aktier for investor kan opgøres til børskursen for
23 beviserne i Foreningen ved Foreningens ophør pr. datoen for den endelige generalforsamlingsbeslutning om
24 likvidation af Foreningen (svarende til afståelsessummen for beviserne i Foreningen), forventeligt den 27.
25 december 2013 (eller tidligere hvis tidsplanen rykkes frem).

26 27 **5.17. Placering**

28 Ikke relevant.

29 30 **6. Optagelse til handel og officiel notering**

31 Selskabets Eksisterende Aktier er ikke optaget til handel og officiel notering på NASDAQ OMX.

32 De Udbudte Aktier forventes godkendt til optagelse til handel og officiel notering på NASDAQ OMX fra den 27.
33 december 2013, kl. 12.00.

34 Der udføres ikke stabilisering i forbindelse med Udbuddet

35 Selskabet har ikke indgået nogen prisstilleraftale (market making).

36 37 **7. Sælgende aktionærer og lock-up-aftaler**

38 **7.1. Aktionærer, som har tilkendegivet, at de forventer at sælge deres Aktier**

39 I forbindelse med gennemførelse af Omstruktureringen udlodder Foreningen samtlige aktier i Selskabet til
40 Foreningens investorer. Foreningen likvideres i forbindelse med gennemførelse af Udbuddet og vil herefter ikke
41 eje aktier i Selskabet.

42 43 **7.2. Lock-up-aftaler i forbindelse med Udbuddet**

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

45 46 **8. Nettoprovenue og samlede omkostninger**

47 Udbuddet, der gennemføres som et led i Omstruktureringen, vil ikke give Selskabet eller Foreningen noget
48 provenue. Selskabets omkostninger i forbindelse med Udbuddet forventes at udgøre i niveauet DKK 4 mio.
49 Selskabet vil ikke pålægge investorerne omkostninger. Investorerne skal dog betale sædvanlige transaktions-
50 og ekspeditionsgebyrer til deres kontoførende institutter.

51 52 **9. Udvanding**

Selskabets aktiekapital vil ikke blive forhøjet som følge af Udbuddet og der sker derfor ikke udvanding.

53 54 **10. Yderligere oplysninger**

1 **10.1. Rådgivere**

2 **Juridisk rådgiver for Selskabet i forbindelse med Udbuddet**

3 Kromann Reumert
4 Sundkrogsgade 5
5 2100 København Ø

6 **Revisor**

7 KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
8 Osvald Helmuths Vej 4
9 Postboks 250
10 2000 Frederiksberg
11 Danmark

12
13 **10.2. Rekvirering af Prospektet**

14 Prospektet kan med visse undtagelser hentes på Selskabets hjemmeside: www.fastejendom.dk. Med undtagelse
15 af oplysninger, der indgår i Prospektet ved henvisning, udgør indholdet af hjemmesiden ikke en del af
16 Prospektet.

17 Distribution af Prospektet og udbud af de Udbudte Aktier er i visse jurisdiktioner begrænset ved lov. Prospektet
18 er ikke et tilbud om at sælge eller en opfordring til at købe nogen af de Udbudte Aktier i nogen jurisdiktion, hvor
19 et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt eller til personer, som det er ulovligt at give et sådant
20 tilbud eller en sådan opfordring. Personer, der kommer i besiddelse af Prospektet, forudsættes selv at indhente
21 oplysninger herom og overholde disse begrænsninger.

22

1 **Blanket vedr. kontant indfrielse**

2 **Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje, F.M.B.A ("Foreningen")**

3 Kun én blanket pr. depot

4
5

6 **Blanket for betaling til investorer i Foreningen, som ønsker kontant indfrielse i forbindelse med**
7 **Foreningens likvidation**

8

9 Denne blanket skal alene anvendes af investorer i Foreningen, der ønsker at blive kontant indfriet og dermed få
10 udbetalt kontanter og ikke aktier i Fast Ejendom Danmark A/S.

11

12 **Denne blanket skal være Nykredit Bank A/S, Depotafdelingen, Kalvebod Brygge 47, 1780**
13 **København V, fax nr. (+45) 44 55 13 33 i hænde senest den 29. november 2013 kl. 16.00 dansk tid.**
14 **Blanketten er bindende og kan ikke ændres eller annulleres, og undertegnede påtager sig således**
15 **ikke at overdrage sine investeringsbeviser efter indgivelse af denne blanket.**

16

17 Der kan ikke gives sikkerhed for, at investorer i Foreningen, der ønsker at blive kontant indløst, vil modtage
18 kontanter, såfremt der ikke er tilstrækkelig likviditet til rådighed til at honorere sådanne krav. Selskabet
19 forbeholder sig sammen med Foreningens likvidator ret til at afbryde Udbuddet, såfremt krav om kontant
20 indfrielse viser sig at være i et niveau, som vil få væsentlig negativ effekt på Koncernens finansielle stilling, idet
21 der ikke vil være tilstrækkelig likviditet til rådighed til at honorere et sådant krav, og Koncernen kan derfor i en
22 sådan situation være nødsaget til at afhænde ejendomme på et markedsført uhensigtsmæssigt tidspunkt
23 med betydelige værditab til følge eller beslutte en annullation af Udbuddet. Såfremt det besluttet at annullere
24 Udbuddet som følge deraf, forbeholder likvidator sig ret til at aflyse den ekstraordinære generalforsamling i
25 Foreningen, som planlægges afholdt den 3. december 2013.

26

27 **Investorerklæring**

28 Undertegnede bekræfter hermed, at undertegnede er investor i Foreningen og ejer af nominelt DKK _____
29 _____ investeringsbeviser i Foreningen. Investeringsbeviserne har ISIN kode DK0010310580.

30

31 Undertegnede afgiver bindende anmodning om at modtage kontant indfrielse med DKK 45,96 pr. bevis af
32 nominelt DKK 100 i Foreningen. Undertegnede giver hermed Nykredit Bank A/S fuldmagt til at annullere mine
33 investeringsbeviser i Foreningen mod samtidig betaling af den kontante indfrielse til nedenstående konto.

34

35 Denne anmodning afgives på vilkår som anført i Prospektet dateret den 18. november 2013.

36

37 Den kontante indfrielse forventes at finde sted den 27. december 2013.

38

39 **Oplysninger og underskrift**

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

40
41
42

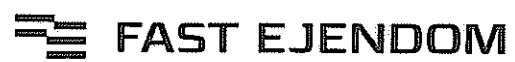
1 **Bilag 1: Koncernregnskab og årsregnskab for Selskabet for 2012 (IFRS), revideret af KPMG**

2 [*]

3

4

- 1 **Bilag 2: Delårsrapport for Selskabet for 1/1-30/9 2013 med sammenligningstal (IAS 34), ikke**
- 2 **revideret**
- 3 **[*]**



Fast Ejendom Danmark A/S

Tuborg Havnevej 19

2900 Hellerup

CVR-nr: 28 50 09 71

Fast Ejendom Danmark A/S

Koncern- og årsregnskab 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Totalindkomstopgørelse for 2012	5
Balance pr. 31. december 2012	6
Opgørelse af egenkapital	8
Pengestrømsopgørelse	9
Noteoversigt	10

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

København, den 1. november 2013

Direktion



Lars Frederiksen

Bestyrelse



Niels Roth
formand



Flemming Borreskov
næstformand



Peter Olsson

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæring

Til Kapitalejeren i Fast Ejendom Danmark A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Fast Ejendom Danmark A/S har tidligere aflagt årsregnskab efter Årsregnskabsloven. Da selskabet indgår i koncernregnskabet for Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a. har det ikke tidligere aflagt koncernregnskab. Ledelsen har som førstegangsaflægger udarbejdet efterstående koncern- og årsregnskab efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.


Påtegninger

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Frederiksberg, den 1. november 2013
KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter Gath

statsaut. revisor



Anders Stig Lauritsen

statsaut. revisor

Koncernregnskab

Totalindkomstopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	8	82.967	84.845
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-26.967	-21.634
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8	-84.466	-34.188
Bruttoresultat		-28.466	29.023
Administrationsomkostninger	3	-5.992	-6.092
Resultat af primær drift (EBIT)		-34.458	22.931
Finansielle indtægter	4	166	156
Finansielle omkostninger	5	-25.195	-21.332
Resultat før skat		-59.487	1.755
Skat af årets resultat	6	12.256	-1.830
Årets resultat		-47.231	-75
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Totalindkomst i alt		-47.231	-75
Resultat pr. aktie	7	kr. -18.885	kr. -30
Udvandet resultat pr. aktie	7	kr. -18.885	kr. -30

Koncernregnskab

Balance pr. 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>	<u>1/1 2011</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme	8	1.034.600	1.114.300	1.145.200
Materielle aktiver		1.034.600	1.114.300	1.145.200
Udskudt skatteaktiv	12	12.256	0	0
Andre langfristede aktiver		12.256	0	0
Langfristede aktiver		1.046.856	1.114.300	1.145.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9	167	192	1.066
Andre tilgodehavender	10	2.914	1.266	615
Periodeafgrænsningsposter		159	264	631
Tilgodehavender		3.240	1.722	2.312
Likvide beholdninger	11	2.236	4.247	724
Kortfristede aktiver		5.476	5.969	3.036
Aktiver		1.052.332	1.120.269	1.148.236

Koncernregnskab

Balance pr. 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>	<u>1/1 2011</u> <u>t.kr.</u>
Selskabskapital		3.000	2.500	2.500
Overført resultat		211.519	208.250	208.325
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	0
Egenkapital i alt		214.519	210.750	210.825
Prioritetsgæld	13	785.337	786.042	784.448
Langfristede forpligtelser		785.337	786.042	784.448
Skyldig selskabsskat		0	231	683
Prioritetsgæld	13	528	482	456
Leverandørgæld		225	224	217
Anden gæld	14	42.803	32.223	31.972
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.467	90.317	119.635
Periodeafgrænsningsposter		453	0	0
Kortfristede forpligtelser		52.476	123.477	152.963
Passiver		1.052.332	1.120.269	1.148.236

Koncernregnskab

Opgørelse af egenkapital

	Aktie- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2012				
Egenkapital, primo	2.500	208.250	0	210.750
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-47.231</u>	<u>0</u>	<u>-47.231</u>
	2.500	161.019		163.519
Gældskonvertering i året	<u>500</u>	<u>50.500</u>	<u>0</u>	<u>51.000</u>
Egenkapital, ultimo	<u>3.000</u>	<u>211.519</u>	<u>0</u>	<u>214.519</u>
2011				
Egenkapital, primo	2.500	208.325	0	210.825
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-75</u>	<u>0</u>	<u>-75</u>
Egenkapital, ultimo	<u>2.500</u>	<u>208.250</u>	<u>0</u>	<u>210.750</u>

Koncernregnskab

Pengestrømsopgørelse

	<u>Note</u>	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)		-34.458	22.931
Tilbageførsel af dagsværdiregulering		84.466	34.188
Ændring i driftskapital	16	2.812	-1.422
Betalt selskabskat		-1.860	-2.289
Pengestrøm fra primær drift		50.960	53.408
Finansielle indtægter		166	156
Finansielle omkostninger		-25.195	-21.332
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld		-166	2.071
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter		9.729	-155
Pengestrøm fra driftsaktivitet		35.494	34.148
Nedbringelse af mellemværende med tilknyttede virksomheder		-30.849	-29.318
Forbedringer af investeringsejendomme		-4.766	-3.288
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-35.615	-32.606
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld		-493	-346
Deposita, lejere		-1.397	2.327
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-1.890	1.981
Årets pengestrøm		-2.011	3.523
Likvider 01.01.		4.247	724
Likvider 31.12.		2.236	4.247

Noter til koncernregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Administrationsomkostninger
4. Finansielle indtægter
5. Finansielle omkostninger
6. Skat af årets resultat
7. Resultat pr. aktie
8. Investeringsejendomme
9. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
10. Andre tilgodehavender
11. Likvide beholdninger
12. Udskudt skat
13. Prioritetsgæld
14. Anden gæld
15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
16. Ændring i driftskapital
17. Finansielle instrumenter og risici
18. Nærtstående parter
19. Begivenheder efter balancedagen
20. Den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS
21. Ny regnskabsregulering

Noter til koncernregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet for 2012 for Fast Ejendom Danmark A/S, der omfatter koncernregnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Dette koncernregnskab er det første koncernregnskab, der aflægges efter IFRS. Ved overgangen er anvendt IFRS 1 om førstegangsanvendelse af IFRS. Den regnskabsmæssige effekt af overgangen til IFRS er forklaret i note 20.

Koncernregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Selskabet har danske kroner som funktionel valuta.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter selskabet og de dattervirksomheder, som kontrolleres af selskabet. Selskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50 pct. af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for selskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Skat

Årets skat i selskabet og dattervirksomheder, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i totalindkomstopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte herpå.

Noter til koncernregnskab

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a conto skatter.

Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende skattesatser. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv, henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Totalindkomstopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

Der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme. Vedligeholdelse medfører, at ejendommen bevarer sin værdi og udgift hertil føres via resultatopgørelsen. Forbedringer medfører en værdistigning og aktiveres på ejendommen.

Noter til koncernregnskab

Omkostninger ved salg af ejendomme

Omkostninger ved salg af ejendomme omfatter eksterne omkostninger afholdt ved salg af investerings-ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi og kompensation til reetablering fra fraflyttede lejere.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til outsourcing af administrative og ledelsesmæssige opgaver samt kontorholdsomkostninger benyttet ved administrationen af koncernen.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til koncernens hovedaktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, afholdte transaktionsomkostninger ved lånoptagelse, dagsværdiregulering af prioritetsgæld, ansvarlig lånekapital i døtre samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen. Endvidere medtages realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter.

Balancen

Investerings-ejendomme

Investerings-ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investerings-ejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investerings-ejendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning eller anskaffelse af ét eller flere aktiver. Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af ét eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Noter til koncernregnskab

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen i linjen Værdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Ved måling af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de udgifter, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på måling af forpligtelsen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld håndteres som led i en dokumenteret risikostyringsproces og styres samt rapporteres løbende til dagsværdi. Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen under finansielle omkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, herunder bankgæld, leverandørgæld og deposita måles ved første indregning til dagsværdi med fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i totalindkomstopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Noter til koncernregnskab

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændringer i driftskapital, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat, der kan henføres til driftsaktiviteterne.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Driftssegmenter

Koncernen har alene et driftssegment, hvorfor koncernregnskabet ikke indeholder segmentoplysninger.

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafregningen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med anvendelsen af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på koncernregnskabet:

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes ultimo hver måned (senest pr. 31. december 2012) til dagsværdi ved anvendelse af DCF værdiansættelsesmodellen CURACALC®.

Noter til koncernregnskab

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusiv inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme lig diskonteringsrenten eksklusiv inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2012 er 7,14 pct. (2011: 6,89 pct.)

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommenes nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF kalkulationen (herunder realiserede tab på debitorer, revision, advokat og annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af byggeretter og kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

En ændring af forrentningskravet med 1,0 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med 130 mio. kr. (2011: 141 mio. kr.). 51,9 pct. (2011: 51,5 pct.) af dagsværdien udgøres af værdien i terminalåret og den resterende del af værdien i budgetperioden.

Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflation forventning})$.

Frie pengestrømme diskonteres medio året, da lejen typisk er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis.

Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2,0 pct. p.a. i overensstemmelse med Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne.

Der er generelt indregnet tomgang med 9 måneder (2011: 9 måneder) på tidspunktet for udløb af uopsigelighedsperioder, uanset om lejekontrakterne er opsagt eller ej. For kontrakter uden uopsigelighedsperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder).

Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2013 er budgetteret til 15,2 pct.

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 5,0 pct. for samtlige ejendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Noter til koncernregnskab

Der er i beregningen taget højde for, at den betalte leje kan være lavere eller højere end den vurderede aktuelle markedsleje. I de tilfælde, hvor forskellen er mere end 10 pct., er budgetlejen reguleret til den aktuelle markedsleje over en 4 års periode i overensstemmelse med reglerne for huslejeregulering. Der er gjort fravigelser herfra i de tilfælde, hvor der er indgået aftale om fredning af lejen.

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede vedligeholdelsesudgifter pr. m² spænder fra kr. 0 (for domicilejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 79 (2011: kr. 76). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 28 kr./m² (2011: 26 kr./m²). Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret.

Værdi af byggeretter og kontante deposita er tillagt den beregnede dagsværdi krone for krone.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i alt væsentligt anbefalingerne i Ejendomsforeningen Danmarks publikation "Værdiansættelse af investeringsejendomme" 2010 ("Anbefalingerne") dog med følgende undtagelser:

- Frie pengestrømme diskonteres medio året, mens Anbefalingerne anbefaler ultimo året
- Kontante deposita tillægges værdien krone for krone, mens Anbefalingerne anbefaler forrentning af deposita med en risikofri rente tillægges driftsindtægterne
- Diskonteringsrenten er fastsat nominelt (forrentningskrav multipliceret med inflation), mens Anbefalingerne anbefaler realt (forrentningskrav adderet inflation)

Alle tre forhold vedrører muligheden for at sammenligne forrentningskravet efter DCF metoden med forrentningskravet efter den afkastbaserede metode. Efter bestyrelsens opfattelse er den valgte model både teoretisk mere korrekt og, navnlig for så vidt angår diskonteringstidspunkt og håndtering af deposita og byggeretter, i bedre overensstemmelse med markedsforholdene.

Koncernen har indgået en aftale med ejendomsmægler- og valuarfirmaet DTZ Egeskov & Lindquist A/S (DTZ) om at gennemgå og kommentere værdiansættelserne. DTZ har gennemført denne "desk top vurdering" i december måned 2012.

I rapportens sammenfatning har DTZ anført:

På baggrund af en sammenvejning af foretagne analyser, herunder værdien af lignende ejendomme, nybyggerier, det aktuelle udbud af ejendomme i de respektive områder, aktuelle markedsforhold samt

Noter til koncernregnskab

DTZ' øvrige markedskendskab er det vores skøn, at porteføljen samlet set repræsenterer en værdi i intervallet Kr. 1.018.000.000 – 1.082.000.000.

Vi har ikke i forbindelse med gennemgangen af ejendommene og i udførelsen af denne opgave i øvrigt haft anledning til at betvivle de modtagne informationer, og under de givne forudsætninger er det samlet set vores vurdering, at ejendommene og dermed porteføljen er korrekt værdiansat.”

Honoraret, der er betalt til DTZ for dette arbejde, er uafhængigt af resultatet af værdiansættelsen.

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
3. Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	5.919	6.058
Andre administrationsomkostninger	73	34
	5.992	6.092
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret kan specificeres således:		
Revision	220	212
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0
Skatterådgivning	37	51
Andre ydelser	9	17
	266	280
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående m.v.	0	1
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	155
Dagsværdiregulering af gæld	166	0
	166	156
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra prioritets- og bankgæld	15.466	19.261
Dagsværdiregulering af gæld	0	2.071
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	9.729	0
	25.195	21.332

Dagsværdiregulering af gælden er ikke påvirket af ændringer i koncernens kreditværdighed

Noter til koncernregnskab

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	1.830
Ændring af udskudt skat	-12.256	0
Skat af årets resultat	-12.256	1.830
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Resultat før skat	-59.487	2.496
Nedskrivning/anvendelse af udskudte skatteaktiver	10.444	8.548
Øvrige reguleringer	19	-3.726
	-49.024	7.318
Skat heraf, 25 %	-12.256	1.830
	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
7. Resultat pr. aktie		
Beregning af resultat pr. aktie er baseret på følgende grundlag:		
Resultat anvendt til beregning af resultat pr. aktie	-47.231	-75
	stk.	stk.
Gennemsnitligt antal udstedte aktier	2.501	2.500
	2.501	2.500

Noter til koncernregnskab

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
8. Investeringsjendomme		
Dagsværdi, primo	1.114.300	1.145.200
Ejendomme købt i året	0	0
Ejendomme solgt i året	0	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	4.766	3.288
Årets dagsværdireguleringer	-84.466	-34.188
Dagsværdi, ultimo	<u>1.034.600</u>	<u>1.114.300</u>
Lejeindtægter	82.967	84.845
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-23.273	-18.411
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-3.694	-3.223
Driftsnetto	<u>56.000</u>	<u>63.211</u>

Koncernens investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån som pr. balancedatoen andrager 785.865 t.kr. (2011: 786.524 t. kr.).

Fremtidige kontraktlige minimumsydelser på uopsigelige lejekontrakter fordeler sig således:

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
Inden for 1 år fra balancedagen	65.449	65.246
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	68.783	77.534
Efter 5 år fra balancedagen	15.639	28.122
	<u>149.871</u>	<u>170.902</u>

Noter til koncernregnskab

	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
9. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
Tilgodehavender fra lejere efter nedskrivning	<u>167</u>	<u>192</u>
	<u>167</u>	<u>192</u>
Foretagne nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab	<u>79</u>	<u>72</u>
10. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms	403	552
Andre tilgodehavender	<u>2.511</u>	<u>714</u>
	<u>2.914</u>	<u>1.266</u>
11. Likvide beholdninger		
Bankindeståender	<u>2.236</u>	<u>4.247</u>
	<u>2.236</u>	<u>4.247</u>

Noter til koncernregnskab

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
12. Udskudt skat		
Udskudt skat er indregnet således i balancen:		
Udskudte skatteforpligtelser	0	0
Udskudte skatteaktiver	12.256	0
	12.256	0

Ikke indregnet udskudt skat i forbindelse med køb af ejendom udgør 7,5 mio. kr. pr. 31. december 2012 (2011: 7,5 mio. kr.)

	Indregnet primo	Indregnet i resultatopgørelse	Indregnet ultimo
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2012			
Investeringsejendomme	8.011	-16.102	-8.091
Kortfristede aktiver	-18	18	0
Langfristede forpligtelser	-3.915	44	-3.871
Fremførbar rentefradragsbegrænsning	-8.954	1.467	-7.487
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	4.876	2.611	7.487
Fremførbar underskud	0	-294	-294
Udskudt skat 2012	0	-12.256	-12.256
2011			
Investeringsejendomme	11.544	-3.533	8.011
Kortfristede aktiver	-125	107	-18
Langfristede forpligtelser	-2.646	-1.269	-3.915
Fremførbar rentefradragsbegrænsning	-11.512	2.558	-8.954
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	2.739	2.137	4.876
Udskudt skat 2011	0	0	0

Noter til koncernregnskab

	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
13. Prioritetsgæld		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	785.865	786.524
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>786.077</u>	<u>786.077</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	528	482
Efter et år og før fem år efter balancedagen	31.512	11.485
Efter fem år efter balancedagen	<u>753.825</u>	<u>774.557</u>
	<u>785.865</u>	<u>786.524</u>
 Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	785.337	786.042
Kortfristede forpligtelser	<u>528</u>	<u>482</u>
	<u>785.865</u>	<u>786.524</u>
 14. Anden gæld		
Deposita fra lejere (forfalder ved fraflytning)	25.504	26.901
Renteswaps	9.991	262
Andre skyldige omkostninger	<u>7.308</u>	<u>5.060</u>
	<u>42.803</u>	<u>32.223</u>

15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser

Prioritetsgæld på i alt 785.865 t. kr. er sikret ved pant i ejendomme.

	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>986.500</u>	<u>1.067.600</u>

Sikkerhedsstillelse kan udløses ved manglende overholdelse af betalingsfrister.

Noter til koncernregnskab

Kontraktlige forpligtelser

Ifølge moderforeningens aftale med Managementsekskabet udgør administrationsvederlaget en fast procentdel af Koncernens ejendomsbalance og beregnes pr. 1. januar 2012 som følger:

- 0,65 pct. p.a. af ejendomsbalancen op til 400 mio. kr.
- 0,60 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der ligger mellem 400 og 800 mio. kr.
- 0,50 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der overstiger 800 mio. kr.
- 0,35 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der overstiger 1.200 mio. kr.

Ejendomsbalancen opgøres primo hvert kvartal og vederlag beregnes kvartalsvis forud og betales 14 dage efter starten af kvartalet.

Managementaftalen kan opsiges af begge parter med løbende 12 måneders varsel.

	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
16. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.518	590
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	5.727	-4.339
Ændring i deposita fra lejere	-1.397	2.327
	<u>2.812</u>	<u>-1.422</u>

17. Finansielle instrumenter og risici

Koncernen er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret overfor kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Koncernens bestyrelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af koncernens risici. Bestyrelsen og Managementsekskabet overvåger løbende renteutviklingen. Bestyrelsen beslutter løbende at afdække renterisici, såfremt bestyrelsen forventer rentestigninger af længerevarende karakter.

Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Koncernens kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiver.

Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kredittvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 25.504 t.kr. (2011: 26.901 t. kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Noter til koncernregnskab

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen, inklusive finansielle derivater.

Koncernen har forfaldne ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 195 t. kr. (2011: 0 t. kr.) som er sikret ved garanti eller deposita.

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Koncernen vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for at koncernen ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder.

Det er koncernens politik at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 30-årige realkreditlån med 10-års udsat amortisering. Amortisering af de indgåede realkreditlån pr. 31. december 2012 påbegyndes 3-6 år fra balancedagen medmindre der foretages refinansiering.

Om koncernens finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

Kategori	Forfaldstidspunkt			
	0-1 år mio. kr.	1-5 år mio. kr.	> 5 år mio. kr.	Total mio. kr.
Prioritetsgæld	-14	-79	-1.146	-1.239
Leverandørgæld	-1	0	0	-1
Ikke afledte finansielle instrumenter	-15	-79	-1.146	-1.240
Afledte finansielle instrumenter	0	-10	0	-10
I alt	-15	-89	-1.146	-1.250

Forfaldne beløb er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter

Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker koncernens resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Valutarisici

Koncernen optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Noter til koncernregnskab

Renterisici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

For at reducere sårbarheden på Koncernens låneportefølje overfor en eventuel rentestigning, har bestyrelsen i 2012 besluttet at øge låneporteføljens varighed.

Koncernen har derfor indgået tre renteswaps á 87,0 mio. kr. til en fast rente i perioden 29. juni 2012 til 30. juni 2017 på henholdsvis 1,88, 1,74 og 1,46 pct. p.a. Den gennemsnitlige varighed på Koncernens låneportefølje er herefter 1,43 år sammenholdt med 0,1 år ved udgangen af 2011.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 69,6 pct. Med henblik på bedst muligt at sikre Koncernens evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen besluttet et nyt LTV mål på omkring 60 pct.

Koncernen har ikke optaget bankgæld, idet bestyrelsen ikke finder bankfinansiering hensigtsmæssig til langsigtet finansiering af illikvide aktiver som fast ejendom.

Ultimo 2012 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på koncernens realkreditgæld 1,12 pct. (2011: 1,79 pct.) En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 9,7 mio. kr.

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølje i t. kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	1.163	-9.692	1,47	11.695	2.003
1 % rentestigning	20.547	9.692	1,38	-11.022	-1.330
Nuværende rente	10.855	0	1,43	0	0

Baseret på netto rentebærende gæld indregnet 31. december 2012.

Noter til koncernregnskab

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	mio. kr.	mio. kr.
Kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0
Udlån og tilgodehavender	0	1
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	10	0
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	786	787
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	0	0

De regnskabsmæssige værdier for udlån/tilgodehavender og forpligtelser til amortiseret kostpris svarer til dagsværdi

Kapitalstyring

Aktiekapitalen

Hvis moderforeningens formue bringes under 150 mio. kr. ved nedskrivning af ejendommenes værdi, skal foreningens bestyrelse iværksætte tvangsopløsning af Foreningen. Dette kan medføre, at Koncernens ejendomme må sælges på ugunstige vilkår, idet køberne må forventes at være bekendt med Koncernens tvangsmæssige situation.

Aktiekapitalen består 3.000 aktier a nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Kapitalstruktur

Koncernen vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem aktiekapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen.

Koncernens investeringsejendomme kan i medfør af moderforeningens vedtægter belånes med op til 70 pct. af dagsværdien på belåningstidspunktet. I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør nettogælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 69,6 pct. Med henblik på bedst muligt at sikre Koncernens evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen besluttet et LTV mål på omkring 60 pct.

Det er koncernens politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af Koncernen.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Koncernen måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 1 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter beregnes ved hjælp af værdiansættelsesmeto-

Noter til koncernregnskab

der så som tilbagediskonterede pengestrøms- eller optionsmodeller. De afledte finansielle instrumenter vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdien af øvrige finansielle aktiver og forpligtelser svarer i al væsentlighed til regnskabsmæssig værdi.

18. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Foreningen Fast Ejendom har bestemmende indflydelse på selskabet, idet Foreningen ejer 100 pct. af aktiekapitalen i selskabet.

Transaktioner med nærtstående parter

Bestyrelsens medlemmer er nærtstående parter. Der har ikke været transaktioner med bestyrelsens medlemmer i 2012. Managementselskabet, inklusiv direktionen bestående af Lars Frederiksen og Bjarne Lyng Pedersen, er nærtstående part med betydelig indflydelse gennem managementaftale med moderforeningen. Transaktioner med Managementselskabet via moderforeningen udgøres af administrationsvederlag og udlæg og udgør i 2012 i alt 5.919 t.kr. (2011: 6.058 t.kr.)

19. Begivenheder efter balancedagen

Alle aktier i Selskabet ejes af Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a. På en ekstraordinær generalforsamling den 14. august 2013 blev det som led i en omstrukturering besluttet at lade Foreningen træde i solvent likvidation med Niels Roth som likvidator.

Selskabet har den 1. november 2013 aflagt delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2013, hvor koncernens ejendomme er nedskrevet med 66,1 mio. kr. Reguleringen er primært en konsekvens af fortsat faldende markedsleje og længere tomgangsperioder end hidtil forventet i Koncernens ejendomsportefølje. I den forbindelse er tomgang i terminalåret øget fra 5,0 til 10,0 pct. for alle erhvervs ejendomme, som en konsekvens af den stigende tomgang i porteføljen.

Der er ikke efter balancedagen, udover den ovenfor omtalte værdiregulering af Koncernens ejendomsportefølje, indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

20. Den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS

Som omtalt i anvendt regnskabspraksis (note 1) aflægger Fast Ejendom Danmark A/S koncernen årsregnskab efter internationale regnskabstandarder (IFRS) som godkendt af EU.

I henhold til IFRS 1 er åbningsbalance pr. 1. januar 2011 og sammenligningstal for 2011 udarbejdet i overensstemmelse med de IFRS/IAS og IFRIC/SIC, der er gældende pr. 31. december 2012. Åbningsba-

Noter til koncernregnskab

lancen pr. 1. januar 2011 er udarbejdet, som om disse standarder og fortolkningsbidrag altid havde været anvendt.

Overgangen til IFRS har ikke medført ændringer af den anvendte regnskabspraksis for koncernen.

Den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS for modervirksomheden er beskrevet i note 15 til årsregnskabet.

Reklassifikationer

Der er gennemført følgende reklassifikationer og ændringer i opstillingsformen med tilpasning af sammenligningstallene for 2012.

- Aktiverne præsenteres som enten langfristede eller kortfristede aktiver mod tidligere som anlægsaktiver eller omsætningsaktiver.
- Udskudt skat klassificeres som langfristede aktiver eller langfristede forpligtelser. Hidtil er udskudte skatteaktiver klassificeret som kortfristede aktiver.

Reklassifikationerne har ikke påvirket resultat og egenkapital.

21. Ny regnskabsregulering

En række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er obligatoriske for Fast Ejendom Danmark A/S ved udarbejdelsen af koncern og årsregnskabet for 2012, er udsendt. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for Fast Ejendom Danmark A/S.

Årsregnskab for Fast Ejendom Danmark 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Totalindkomstopgørelse for 2012	29
Balance pr. 31. december 2012	30
Opgørelse af medlemmernes formue	31
Pengestrømsopgørelse	32
Noteoversigt	33

Årsregnskab

Totalindkomstopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		5.899	6.038
Andre eksterne omkostninger	3	<u>-5.992</u>	<u>-6.092</u>
Resultat af primær drift (EBIT)		-93	-54
Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-47.383	-1.852
Finansielle indtægter	4	5.884	8.364
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.101</u>	<u>-3.712</u>
Resultat før skat		-43.693	2.746
Skat af årets resultat	6	<u>-3.538</u>	<u>-2.821</u>
Ændring i medlemmernes formue (Årets resultat)		-47.231	-75
Anden totalindkomst efter skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Ændring i medlemmernes formue (Totalindkomst i alt)		<u>-47.231</u>	<u>-75</u>
Forslag til fordeling af årets resultat			
Overført til næste år		<u>-47.231</u>	<u>-75</u>

Årsregnskab

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 t.kr.	2011 t.kr.	1/1 2011 t.kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	83.895	80.278	82.129
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	7	137.026	212.526	236.026
Finansielle aktiver		220.921	292.804	318.155
Udskudte skatteaktiver	8	294	4.078	8.773
Andre langfristede aktiver		294	4.078	8.773
Langfristede aktiver		221.215	296.882	326.928
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		1.493	1.903	2.156
Tilgodehavende skat		246	1.889	1.406
Andre tilgodehavender		1.372	1.601	1.533
Tilgodehavender		3.111	5.393	5.095
Likvide beholdninger	9	264	429	55
Kortfristede aktiver		3.375	5.822	5.150
Aktiver		224.590	302.704	332.078

	Note	2012 t.kr.	2011 t.kr.	1/1 2011 t.kr.
Aktiekapital		3.000	2.500	2.500
Overført resultat		211.519	208.250	208.325
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	0
Egenkapital i alt		214.519	210.750	210.825
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.079	89.578	118.578
Langfristede gældsforpligtelser		8.079	89.578	118.578
Skyldig selskabsskat		0	36	21
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		389	738	1.056
Anden gæld		1.603	1.602	1.598
Kortfristede forpligtelser		1.992	2.376	2.675
Passiver		224.590	302.704	332.078

Årsregnskab

Opgørelse af egenkapital

	Aktie kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2012				
Egenkapital, primo	2.500	208.250	0	210.750
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-47.231</u>	<u>0</u>	<u>-47.231</u>
Gældskonvertering i året	<u>500</u>	<u>50.500</u>	<u>0</u>	<u>51.000</u>
Egenkapital, ultimo	<u>3.000</u>	<u>211.519</u>	<u>0</u>	<u>214.519</u>
2011				
Egenkapital, primo	2.500	208.325	0	210.825
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-75</u>	<u>0</u>	<u>-75</u>
Egenkapital, ultimo	<u>2.500</u>	<u>208.250</u>	<u>0</u>	<u>210.750</u>

Årsregnskab

Pengestrømsopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)		-93	-54
Betalt skat		1.853	1.404
Ændring i driftskapital	10	230	-63
Pengestrøm fra primær drift		1.990	1.287
Finansielle indtægter		5.884	8.364
Finansielle omkostninger		-2.101	-3.712
Pengestrøm fra driftsaktivitet		5.773	5.939
Kapitalindsud i dattervirksomhed		-51.000	0
Ændring af mellemværende med tilknyttede virksomheder		-5.938	-5.565
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-56.938	-5.565
Kapitalforhøjelse		51.000	0
Pengestrøm fra finansiering		51.000	0
Årets pengestrøm		-165	374
Likvider 01.01.		429	55
Likvider 31.12.		264	429

Noter til årsregnskabet

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Andre eksterne omkostninger
4. Finansielle indtægter
5. Finansielle omkostninger
6. Skat af årets resultat
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
8. Udskudt skat
9. Likvide beholdninger
10. Ændring i driftskapital
11. Finansielle instrumenter og risici
12. Nærtstående parter
13. Begivenheder efter balancedagen
14. Sikkerhedsstillelser
15. Den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS

Noter til årsregnskabet

1. Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabets regnskab for Fast Ejendom Danmark A/S for 2012 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Moderselskabsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Selskabet har danske kroner som funktionel valuta.

Dette er det første årsregnskab, der aflægges efter IFRS. Ved overgangen er anvendt IFRS 1 som første-gangsafklæggelse efter IFRS. Den regnskabsmæssige effekt af overgangen til IFRS er forklaret i note 15.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S, jf. note 1 til koncernregnskabet, bortset fra nedenstående.

Totalindkomstopgørelsen

Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets totalindkomstopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

For kapitalandele i dattervirksomheder vurderer ledelsen årligt, om der er indikationer af, at der er sket værdiforringelse. Ledelsen har vurderet, at der er sådanne indikationer, hvorfor kapitalandelene er nedskrevet med 47.382 t.kr. i 2012 (2011: 1.852 t.kr.)

De væsentligste regnskabsmæssige skøn og forudsætninger for selskabet fremgår af note 2 til koncernregnskabet, og de dermed afledte effekter på målingen af kapitalandelene.

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
3. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsvederlag	5.919	6.058
Andre administrationsomkostninger	<u>73</u>	<u>34</u>
	<u>5.992</u>	<u>6.092</u>
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabåret kan specificeres således:		
Revision	25	24
Andre ydelser	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>25</u>	<u>24</u>
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående m.v.	0	1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>5.884</u>	<u>8.363</u>
	<u>5.884</u>	<u>8.364</u>
5. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.084	3.670
Renteomkostninger vedrørende selskabsskat	<u>17</u>	<u>42</u>
	<u>2.101</u>	<u>3.712</u>

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	900	1.852
Reguleringer vedrørende tidligere år	0	22
Ændring af udskudt skat	<u>-4.438</u>	<u>-4.695</u>
Skat af årets resultat	<u>-3.538</u>	<u>-2.821</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Resultat før skat	-43.693	2.746
Rentefradragsbegrænsning	-17.752	-18.780
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.383	1.852
Øvrige reguleringer	<u>-90</u>	<u>2.898</u>
	<u>-14.152</u>	<u>-11.284</u>
Skat heraf, 25 %	<u>-3.538</u>	<u>-2.821</u>

Noter til årsregnskabet

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
Kostpris, primo	123.710	123.710
Tilgang i årets løb	51.000	0
Kostpris, ultimo	174.710	123.710
Nedskrivninger, primo	-43.432	-41.581
Årets nedskrivninger	-47.383	-1.851
Nedskrivninger, ultimo	-90.815	-43.432
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	83.895	80.278

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

- Fast Ejendom Danmark 1 ApS, ejerandel 100 pct., hjemstedskommune Gentofte
- Fast Ejendom Danmark 2 ApS, ejerandel 100 pct., hjemstedskommune Gentofte

Ansvarlig lånekapital:

- Ansvarligt lån til dattervirksomheder forrentes med CIBOR 3 måneder med et tillæg på 2,5 pct. - point.
- Ansvarligt lån forfalder til betaling 31. december 2015 og er efterstillet selskabernes gæld.

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
8. Udskudt skat		
Udskudt skat er indregnet således i balancen:		
Udskudte skatteforpligtelser	0	0
Udskudte skatteaktiver	294	4.078
	294	4.078

	Indregnet	Indregnet	Indregnet
	primio	i resultat-	ultimo
	t.kr.	opgørelse	t.kr.
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2012			
Ændring vedr. rentefradragsbegrænsning	12.492	-4.438	8.054
Udskudt skat for året	-3.538	0	-3.538
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	-4.876	654	-4.222
Udskudt skat 2012	4.078	-3.784	294
2011			
Ændring vedr. rentefradragsbegrænsning	15.050	-2.558	12.492
Udskudt skat for året	-3.538	0	-3.538
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	-2.739	-2.137	-4.876
Udskudt skat 2011	8.773	-4.695	4.078

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
9. Likvide beholdninger		
Bankindeståender	264	429
	264	429

Noter til årsregnskabet

	2012 t.kr.	2011 t.kr.
10. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	614	236
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-384</u>	<u>-299</u>
	<u>230</u>	<u>-63</u>

11. Finansielle instrumenter og risici

Modervirksomheden er som følge af sin drift og finansiering begrænset eksponeret overfor ændringer i renteniveau. Modervirksomhedens finansielle styring retter sig alene mod styring af finansielle risici vedrørende kapitalandele i dattervirksomheder.

Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

Valutarisici

Modervirksomheden påvirkes ikke af valutakursudsving. Alle omkostninger afregnes i danske kroner.

Udlån til dattervirksomheder foretages i danske kroner.

Renterisici

Modervirksomheden er som følge af sine investerings- og finansieringsaktiviteter kun begrænset eksponeret overfor udsving i renteniveauet i Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til udsving i CIBOR.

Selskabets udlån til tilknyttede virksomheder er variabelt forrentede.

12. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a. i likvidation har bestemmende indflydelse på selskabet, idet Foreningen ejer 100 pct. af aktiekapitalen i selskabet.

Transaktioner med nærtstående parter

Der har i regnskabsåret været transaktioner mellem moderforeningen og nærtstående parter til dette:

Noter til årsregnskabet

	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
Dattervirksomheder		
Salg af tjenesteydelser	5.899	6.038
Finansielle indtægter	5.884	8.362
Foreningen Fast Ejendom		
Køb af tjenesteydelser	5.919	6.058
Finansielle omkostninger	2.083	3.671

Bestyrelsens medlemmer er nærtstående parter. Der har ikke været transaktioner med bestyrelsens medlemmer i 2012. Managementselskabet, inklusiv direktionen bestående af Lars Frederiksen og Bjarne Lyng Pedersen, er nærtstående part med betydelig indflydelse gennem managementaftale. Transaktioner med Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a. i likvidation udgøres af administrationsvederlag, udlæg og finansielle omkostninger.

13. Begivenheder efter balancedagen

Alle aktier i Selskabet ejes af Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a. På en ekstraordinær generalforsamling den 14. august 2013 blev det som led i en omstrukturering besluttet at lade Foreningen træde i solvent likvidation med Niels Roth som likvidator.

Ejendommene i datterselskaberne er pr. 30. september 2013 nedskrevet med 66,1 mio. kr. Reguleringen er primært en konsekvens af fortsat faldende markedsløje og længere tomgangsperioder end hidtil forventet i ejendomsporteføljen. I den forbindelse er tomgang i terminalåret øget fra 5,0 til 10,0 pct. for alle erhvervsejendomme, som en konsekvens af den stigende tomgang i porteføljen.

Værdireguleringen medfører en nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder pr. 30. september 2013 med 66,1 mio. kr.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

14. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution i forhold til datterselskabernes mellemværende med kreditinstitutter. Der er ikke i øvrigt stillet sikkerhed eller givet garantier for udeståender på balancedagen. Såvel tilgodehavender som gæld vil blive afviklet ved kontant betaling. Der er ikke i regnskabsåret realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter eller foretaget nedskrivninger af sådanne til imødegåelse af sandsynlige tab.

Noter til årsregnskabet

15. Den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS

Som omtalt i anvendt regnskabspraksis (note 1) for koncernregnskabet aflægges Fast Ejendom Danmark A/S årsregnskab efter internationale regnskabstandarder (IFRS) som godkendt af EU.

I henhold til IFRS 1 er åbningsbalance pr. 1. januar 2011 og sammenligningstal for 2011 udarbejdet i overensstemmelse med de IFRS/IAS og IFRIC/SIC, der er gældende pr. 31. december 2012. Åbningsbalancen pr. 1. januar 2011 er udarbejdet, som om disse standarder og fortolkningsbidrag altid havde været anvendt.

Overgangen til IFRS har medført følgende ændringer for modervirksomheden:

1. Modervirksomhedens kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Hidtil er kapitalandele målt til dagsværdi. Kostprisen på kapitalandelene er nedskrevet til dagsværdi, hvorfor der ikke forekommer forskelle i den regnskabsmæssige værdi.
2. Modtagne udbytter fra dattervirksomheder indregnes fra og med 2012 i modervirksomhedens resultatopgørelse under finansielle indtægter.

Ovenstående ændringer i anvendt regnskabspraksis har ikke medført beløbsmæssig effekt på årsregnskabet for 2012.

Reklassifikationer

Der er gennemført følgende reklassifikationer og ændringer i opstillingsformen med tilpasning af sammenligningstallene for 2012.

- Aktiverne præsenteres som enten langfristede eller kortfristede aktiver mod tidligere som anlægsaktiver eller omsætningsaktiver.
- Udskudt skat klassificeres som langfristede aktiver eller langfristede forpligtelser. Hidtil er udskudte skatteaktiver klassificeret som kortfristede aktiver.

Reklassifikationerne har ikke påvirket resultat og egenkapital.

Pengestrømsopgørelse

Der har ikke tidligere været udarbejdet separat pengestrømsopgørelse for modervirksomheden. Pengestrømsopgørelsen præsenteret efter IFRS svarer til en pengestrømsopgørelse for modervirksomheden efter dansk regnskabsregulering, hvis den havde været udarbejdet.

Fast Ejendom Danmark A/S
Tuborg Havnevej 19
2900 Hellerup
CVR-nr: 28 50 09 71

Fast Ejendom Danmark A/S

Delårsrapport for perioden 1. januar til 30. september 2013.

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Koncernregnskab.....	4
Pengestrømsopgørelse	7
Noter	8

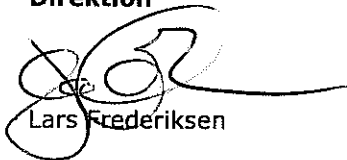
Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato udarbejdet delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2013 for Fast Ejendom Danmark A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller reviewet af Selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2013.

København, den 1. november 2013

Direktion
Lars Frederiksen**Bestyrelse**
Niels Roth
Formand
Flemming Borreskov
Peter Olsson

Totalindkomstopgørelse

	1.7 - 30.09 2013	1.7 - 30.09 2012	1.1 - 30.09 2013	1.1 - 30.9 2012	1.1 - 31.12 2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	19.945	21.272	61.391	62.514	82.967
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.463	-6.507	-18.246	-19.471	-26.967
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-68.700	-6.900	-66.100	-8.866	-84.466
Bruttoresultat	-55.218	7.865	-22.955	34.177	-28.466
Administrationsomkostninger	-1.511	-1.541	-4.440	-4.614	-5.992
Resultat af primær drift (EBIT)	-56.729	6.324	-27.395	29.563	-34.458
Finansielle indtægter	360	-86	5.206	260	166
Finansielle omkostninger	-4.867	-6.802	-13.643	-19.603	-25.195
Resultat før skat	-61.236	-564	-35.832	10.220	-59.487
Skat af periodens resultat	15.309	141	8.958	-2.810	12.256
Periodens resultat	-45.927	-423	-26.874	7.410	-47.231
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	-45.927	-423	-26.874	7.410	-47.231
Resultat pr. aktie (kr.)	-15.309	-169	-8.958	2.964	-18.885
Udvandet resultat pr. aktie (kr.)	-15.309	-169	-8.958	2.964	-18.885

Balance

<u>Note</u>	<u>30.09 2013</u> t.kr.	<u>30.09 2012</u> t.kr.	<u>31.12 2012</u> t.kr.
Aktiver			
3 Investeringsejendomme	968.500	1.110.200	1.034.600
Materielle aktiver	968.500	1.110.200	1.034.600
Udskudt skatteaktiv	21.214	0	12.256
Andre langfristede aktiver	989.714	1.110.200	1.046.856
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	283	205	167
Andre tilgodehavender	2.894	1.374	2.914
Periodeafgrænsningsposter	2.751	2.964	159
Tilgodehavender	5.928	4.543	3.240
Likvide beholdninger	27.596	2.813	2.236
Kortfristede aktiver	33.524	7.356	5.476
Aktiver	1.023.238	1.117.556	1.052.332
Passiver			
Aktiekapital	3.001	2.500	3.000
Overført resultat	192.721	215.660	211.519
Foreslået udbytte for regnskabsperioden	0	0	0
Egenkapital i alt	195.722	218.160	214.519
Udskudte skatteforpligtelser	0	3.537	0
4 Prioritetsgæld	788.600	785.394	785.337
Langfristede forpligtelser	788.600	788.931	785.337
Skyldig selskabsskat	0	239	0
4 Prioritetsgæld	528	503	528
Gæld til tilknyttede selskaber	52	69.040	8.467
Leverandørgæld	383	332	225
Anden gæld	37.953	40.351	42.803
Periodeafgrænsningsposter	0	0	453
Kortfristede forpligtelser	38.916	110.465	52.476
Passiver	1.023.238	1.117.556	1.052.332

Opgørelse af egenkapital

	Akte- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Egen- kapital t.kr.
2013				
Egenkapital, primo	3.000	211.519	0	214.519
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-26.874</u>	<u>0</u>	<u>-26.874</u>
Gældskonvertering i året	<u>1</u>	<u>8.076</u>	<u>0</u>	<u>8.077</u>
Egenkapital, 30. september 2013	<u>3.001</u>	<u>192.721</u>	<u>0</u>	<u>195.722</u>
2012				
Egenkapital, primo	2.500	208.250	0	210.750
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>7.410</u>	<u>0</u>	<u>7.410</u>
Egenkapital, 30. september 2012	<u>2.500</u>	<u>215.660</u>	<u>0</u>	<u>218.160</u>

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 30.09 2013	1.1 - 30.09 2012	31.12 2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	-27.395	29.563	-34.458
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	66.100	8.866	84.466
Ændring i driftskapital	-1.438	-134	2.812
Betalt skat	-492	-397	-1.860
Pengestrøm fra primær drift	36.775	37.898	50.960
Finansielle indtægter	5.206	260	166
Finansielle omkostninger	-13.643	-19.603	-25.195
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	3.659	-260	-166
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-5.206	7.762	9.729
Pengestrøm fra driftsaktivitet	26.791	26.057	35.494
Nedbringelse af mellemværende med dattervirksomhed		-21.277	-30.849
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	0	-4.766	-4.766
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0	-26.043	-35.615
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-396	-367	-493
Deposita, lejere	-1.035	-1.081	-1.397
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.431	-1.448	-1.890
Periodens pengestrøm	25.360	-1.434	-2.011
Likvider primo	2.236	4.247	4.247
Likvider ultimo	27.596	2.813	2.236

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2012, der indgår i børsprospektet for Fast Ejendom Danmark A/S, indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis.

Fast Ejendom Danmark A/S har herudover implementeret de regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft i 2013. De nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling.

2. Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2012, der indgår i børsprospektet for Fast Ejendom Danmark A/S.

Dagsværdi af investeringsejendomme

Som supplement til koncernens værdiansættelse pr. 30. september 2013 har DTZ Egeskov og Lindquist pr. 30. september 2013 gennemført en ny vurdering af markedsværdien af Koncernens ejendomsportefølje. DTZ har i vurderingsrapporten konkluderet, at markedsværdien pr. 30. september 2013 ligger i intervallet 930 – 1.001 mio. kr. (31. december 2012: 1.018 – 1.082 mio. kr.)

Dagsværdien af koncernens ejendomme er pr. 30. september 2013 reguleret med -66,1 mio. kr. og udgør ultimo perioden 968,5 mio. kr. mod 1.034,6 mio. kr. ultimo 2012.

I forbindelse med værdiansættelsen pr. 30. september har koncernens ledelse under indtryk af den stigende tomgang i porteføljen valgt at øge den strukturelle tomgang i terminalåret fra 5,0 til 10,0 pct. for alle erhvervsejendomme. Denne ændring har isoleret set betydet en værdiregulering med -26,7 mio. kr. Det er ledelsens opfattelse, at forøgelsen af det langsigtede tomgangsniveau bedre afspejler den langsigtede tomgang, der fremadrettet må forventes i Koncernens portefølje givet de strukturelle ændringer, der sker i ejendomsmarkedet i disse år.

Den øvrige værdiregulering er primært en konsekvens af faldende markedslejeniveauer og længere tomgangsperioder end hidtil forventet.

Der er ved værdiansættelsen af Koncernens ejendomme pr. 30. september 2013 anvendt et gennemsnitligt vægtet afkastkrav på 7,1 pct. (31. december 2012 7,1 pct.).

3. Investerings ejendomme

	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2012</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Dagsværdi, primo	1.034.600	1.114.300	1.114.300
Ejendomme købt i året	0	0	0
Ejendomme solgt i året	0	0	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	0	4.766	4.766
Årets dagsværdireguleringer	-66.100	-8.866	-84.466
Dagsværdi, ultimo	<u>968.500</u>	<u>1.110.200</u>	<u>1.034.600</u>

Der henvises til note 2 for yderligere beskrivelse af foretagne skøn i forbindelse med værdiansættelse af ejendommene.

4. Prioritetsgæld og finansielle forpligtelser

	<u>30.09.2013</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2012</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>789.128</u>	<u>785.897</u>	<u>785.865</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>786.077</u>	<u>786.077</u>	<u>786.077</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:			
Indenfor et år efter balancedagen	528	503	528
Efter et år og før fem år efter balancedagen	30.985	10.981	31.512
Efter fem år efter balancedagen	<u>757.615</u>	<u>774.413</u>	<u>753.825</u>
	<u>789.128</u>	<u>785.897</u>	<u>785.865</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen			
Langfristede forpligtelser	788.600	785.394	785.337
Kortfristede forpligtelser	<u>528</u>	<u>503</u>	<u>528</u>
	<u>789.128</u>	<u>785.897</u>	<u>785.865</u>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	1,44%	1,25%	1,12%

Koncernen har indgået tre renteswaps á 87,0 mio. kr. til en fast rente i perioden 29. juni 2012 til 30. juni 2017 på henholdsvis 1,88, 1,74 og 1,46 pct. p.a. Den gennemsnitlige varighed på Koncernens låneportefølje er 1,37 år sammenholdt med 1,43 år ved udgangen af 2012. De tre renteswaps har en negativ dagsværdi pr. 30. september 2013 på i alt. 4.785 t.kr.

Noter

Koncernens ejendomme er finansieret med op til maksimum 70 pct. fremmedkapital i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20-30 år) og kort rentefastsættelse (6 måneder).

En overvejende del af gælden (98 pct.) er optaget med udsat amortisering.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på 1 pct. - point i det generelle renteniveau medføre en ændring i Koncernens årlige renteomkostninger før skat på ca. 7,8 mio. kr.

5. Transaktioner med nærtstående parter

Der har i perioden været følgende transaktioner mellem koncernen og nærtstående parter til denne:

	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Cura Management A/S via moderforeningen: Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a. i likvidation Køb af tjenesteydelser	<u>4.173</u>	<u>4.445</u>	<u>5.919</u>
Bestyrelsen: Bestyrelseshonorar	<u>63</u>	<u>0</u>	<u>0</u>