



HOMETOWN

Prospekt

- Hometown A/S

Dato: 27.10.2021



HOMETOWN

(et aktieselskab registreret i Danmark, CVR nr. 55660018)

Udbud af op til 167.916.888 stk. nye aktier á nominelt DKK 0,50 pr. aktie til en tegningskurs på DKK 0,75 pr. aktie (de "Udbudte Aktier") med fortegningsret for eksisterende aktionærer i forholdet 1:9.

Dette prospekt ("Prospektet") er udarbejdet i forbindelse med en kapitalforhøjelse omfattende et udbud ("Udbuddet") af op til 167.916.888 stk. Udbudte Aktier i Hometown A/S, CVR nr. 55660018, ("Selskabet"), til en tegningskurs på DKK 0,75 pr. Udbudt Aktie ("Udbudskursen") med fortegningsret for Selskabets Eksisterende Aktionærer (som defineret nedenfor) i forholdet 1:9.

Selskabets aktiekapital udgør pr. datoen for Prospektet ("Prospektdatoen"), men før gennemførelsen af Udbuddet, nominelt DKK 9.328.716 fordelt på 18.657.432 stk. aktier á nominelt DKK 0,50, der alle er fuldt indbetalt (de "Eksisterende Aktier"). Selskabets Eksisterende Aktier er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under ISIN-koden DK0015216675.

I henhold til særskilt bemyndigelse vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling i Selskabet afholdt den 9. august 2021 har Selskabets bestyrelse ("Bestyrelsen") den 27. oktober 2021 truffet beslutning om at forhøje Selskabets aktiekapital med op til nominelt DKK 83.958.444 (svarende til 167.916.888 stk. Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50). Kapitalforhøjelsen vil blive gennemført med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer (som defineret nedenfor).

Den 1. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid) ("Tildelingstidspunktet") vil enhver, der er registreret som aktionær i Selskabet hos VP Securities A/S ("Eksisterende Aktionærer"), få tildelt 9 tegningsretter ("Tegningsretter") for hver Eksisterende Aktie. Der skal anvendes 1 Tegningsret til tegning af 1 Udbudt Aktie á nominelt DKK 0,50 mod betaling af Udbudskursen. Tegningsretterne udbydes under ISIN-koden DK0061673308.

Når en indehaver af Tegningsretter har udnyttet disse og tegnet Udbudte Aktier, kan tegningen ikke tilbagekaldes eller ændres, udover som foreskrevet i Prospektet. Tegningsretter, som ikke udnyttes i Tegningsperioden, mister deres gyldighed og værdi, og indehaveren af sådanne Tegningsretter er ikke berettiget til kompensation af nogen art som følge heraf. De Udbudte Aktier vil blive udstedt efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier hos Erhvervsstyrelsen, forventeligt 23. november 2021.

Efter indbetaling af Tegningskursen vil investorer blive tildelt midlertidige aktier under den midlertidige ISIN-kode DK 0061673225. De midlertidige aktier søges ikke optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen i den midlertidige ISIN-kode. Den midlertidige og den permanente ISIN-kode forventes sammenlagt i den permanente ISIN-kode den 26. november 2021.

Udbudte Aktier, som ikke er tegnet af Eksisterende Aktionærer ved udnyttelse af tildelte Tegningsretter inden udløbet af Tegningsperioden ("Resterende Aktier"), kan – uden kompensation til indehaverne af uudnyttede Tegningsretter – tegnes af de Eksisterende Aktionærer eller andre investorer, der har forpligtet sig til at tegne Resterende Aktier inden udløbet af Tegningsperioden i henhold til Prospektets bilag 1. I tilfælde af overtegning af Resterende Aktier fordeles sådanne Resterende Aktier efter en fordelingsnøgle fastlagt af Bestyrelsen.

Selskabets storaktionær, Gefion Group, har den 12. juli 2021 afgivet et bindende garantitilsagn for tegning af Udbudte Aktier i forbindelse med Udbuddet. I henhold til garantitilsagnet bekræfter Gefion Group at påtage sig, pro rata og uden solidarisk ansvar med eventuelle øvrige garantier, at garantere tegning af Udbudte Aktier for op til DKK 5 mio., såfremt Udbuddet ikke bliver fuldt tegnet af andre investorer i henhold til vilkårene indeholdt i Prospektet. Garantitilsagnet løber fra Prospektdatoen frem til gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 23. november 2021. Desuden har medlemmer af Bestyrelsen givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for i alt DKK 250.000. Afslutningsvist har ROOF Management givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 150.000. Forhåndstilsagnene er betingede af Udbuddets gennemførelse.

Potentielle investorer bør være opmærksomme på, at udnyttelse af Tegningsretterne og investering i de Udbudte Aktier og de Eksisterende Aktier indebærer en betydelig risiko. Se relevante faktorer beskrevet i afsnittet "Risikofaktorer" i Prospektet, som bør overvejes i forbindelse med en beslutning om at udnytte Tegningsretter eller investere i de Udbudte Aktier eller de Eksisterende Aktier.

Prospektet er underlagt dansk ret og er udarbejdet i henhold til danske love og regler i overensstemmelse med kravene i Lovbekendtgørelse nr. 1767 af 27. november 2020 om kapitalmarkeder ("Kapitalmarkedsloven"), Europa-Parlamentet og Rådets Forordning (EU) Nr. 2017/1129 af 14. juni 2017 ("Prospektforordningen"), Kommissionens Delegerede Forordning (EU) Nr. 2019/980 af 14. marts 2019, med senere ændringer, og Kommissionens Delegerede Forordning (EU) Nr. 2019/979 af 14. marts 2019, med senere ændringer. Prospektet er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 (Registreringsdokument for sekundær udstedelse af værdipapirer, der er kapitalandele) og bilag 12 (Værdipapirnote for sekundær udstedelse af værdipapirer, der er kapitalandele, eller enheder udstedt af Institutter for kollektiv investering af den lukkede type) til Kommissionens Delegerede Forordning (EU) Nr. 2019/980 af 14. marts 2019, med senere ændringer.

Prospektet må ikke distribueres eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Udbudte Aktier må ikke direkte eller indirekte udbydes, sælges eller tegnes, og Tegningsretterne må ikke direkte eller indirekte udnyttes eller på anden måde udbydes eller sælges, i USA, Canada, Australien eller Japan eller i nogen anden jurisdiktion uden for Danmark og Norge, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud, salg eller en sådan anden udnyttelse er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet modtager tilfredsstillende dokumentation herfor.

VIGTIG INFORMATION

Salgsbegrænsninger

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk ret, og Selskabet har ikke foretaget og vil ikke agere på nogen måde i nogen jurisdiktion, med undtagelse af Danmark og Norge, som måtte medføre et offentligt udbud af Tegningsretter og de Udbudte Aktier.

Udlevering af Prospektet, erhvervelse af Tegningsretter og tegning af Udbudte Aktier samt Udbuddet er i visse jurisdiktioner begrænset ved lov. Prospektet må ikke anvendes som eller i forbindelse med et tilbud eller en opfordring til personer i en jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt, eller til personer, til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring. Prospektet udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at erhverve Tegningsretter eller tegne Udbudte Aktier eller en del deraf i nogen jurisdiktion til nogen person, til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud eller en sådan opfordring i den pågældende jurisdiktion.

Selskabet forudsætter, at personer, som kommer i besiddelse af Prospektet, gør sig bekendt med og overholder alle begrænsninger, der måtte være relevante, herunder skatteforhold og mulige valutarestriktioner. De enkelte investorer opfordres til gennem egne rådgivere at undersøge de skattemæssige konsekvenser af at investere i Tegningsretter og/eller de Udbudte Aktier. Selskabet og dets rådgivere har ikke noget juridisk ansvar for eventuelle overtrædelser af disse begrænsninger fra nogen persons side, uanset om denne person er en Eksisterende Aktionær eller potentiel køber af Tegningsretter eller tegner af Udbudte Aktier.

Der gælder endvidere overdragelses- og videresalgsbegrænsninger for Tegningsretter og Udbudte Aktier i visse jurisdiktioner. En potentiel køber af Tegningsretter eller en tegner af de Udbudte Aktier vil – ved erhvervelse af Tegningsretter eller ved tegning af de Udbudte Aktier – blive anset for at have bekræftet, at de eventuelle erklæringer, indeståelser og garantier samt aftaler, som den pågældende afgiver ved erhvervelsen eller tegningen, er korrekte/korrekt afgivet, og at nødvendige samtykker, godkendelser eller tilladelser, som måtte kræves for at erhverve Tegningsretter og tegne de Udbudte Aktier, er indhentet.

Prospektet må ikke videresendes, gengives, videredistribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt af andre end Selskabet, og Tegningsretter og de Udbudte Aktier må ikke, direkte eller indirekte, udbydes eller i nogen anden jurisdiktion uden for Danmark og Norge, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud eller et sådant salg er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet modtager tilfredsstillende dokumentation herfor.

Der henvises til afsnittene nedenfor og til Prospektets del II, afsnit 4.8 – ”Oplysninger om de værdipapirer, der udbydes og optages til handel” - ”Indskrænkninger i de Udbudte Aktiers omsættelighed” for en nærmere beskrivelse af de specifikke begrænsninger og visse yderligere begrænsninger.

Meddelelser til investorer i USA

Tegningsretterne og de Udbudte Aktier udbydes ikke og er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af det amerikanske børstilsyn (the Securities and Exchange Commission), andre børstilsyn i enkeltstater i USA eller andre amerikanske tilsynsmyndigheder, ligesom ingen af de ovenfor nævnte myndigheder har afgivet en erklæring om eller udtalt sig om optagelsen til handel og officiel notering af Tegningsretterne og de Udbudte Aktier, eller om hvorvidt Prospektet er korrekt eller fuldstændigt. Enhver erklæring om det modsatte betragtes som en kriminel handling i USA.

Tegningsretterne og de Udbudte Aktier er ikke blevet og vil ikke blive registreret i henhold til U.S. Securities Act eller anden værdipapirlovgivning i enkeltstater i USA.

Ethvert salg af Tegningsretterne og/eller de Udbudte Aktier er ikke tilladt. Optagelsen til handel og officiel notering vedrører værdipapirer i et dansk selskab. Optagelsen til handel og officiel notering er underlagt danske oplysningsforpligtelser, der afviger fra oplysningsforpligtelserne i henhold til amerikansk ret. Regnskaber i dokumentet er udarbejdet i overensstemmelse med de i Danmark gældende regler, herunder Finanstilsynets regler om regnskabsaflæggelse, og er derfor muligvis ikke sammenlignelige med udenlandske, herunder amerikanske selskabers regnskaber.

Det kan være vanskeligt at håndhæve investorers rettigheder og krav i henhold til amerikansk føderal værdipapirlovgivning, da Selskabet er hjemmehørende i Danmark, og alle i Ledelsen er bosiddende i Danmark. Det vil formentlig ikke være muligt at anlægge sag mod et ikke-amerikansk selskab som Selskabet eller Ledelsen ved en domstol uden for USA vedrørende overtrædelse af amerikansk værdipapirlovgivning. Det kan være vanskeligt at tvinge et ikke-amerikansk selskab som Selskabet og dets tilknyttede selskaber til at efterleve afgørelser truffet af domstole i USA.

Meddelelse til investorer hjemhørende i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde

Tegningsretterne samt de Udbudte Aktier vil ikke blive udbudt til offentligheden i de enkelte medlemsstater i det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, der har implementeret Prospektforordningen ("Relevant Medlemsstat") uden forudgående offentliggørelse af et prospekt vedrørende Udbuddet, Tegningsretterne og de Udbudte Aktier, som er blevet godkendt af en kompetent myndighed i den Relevante Medlemsstat, eller, hvor det måtte være relevant, godkendt af en anden Relevant Medlemsstat og underrettet til den kompetente myndighed i den førnævnte Relevante Medlemsstat, alt sammen i henhold til Prospektforordningen med undtagelse af udbud af Tegningsrettighederne og de Udbudte Aktier til offentligheden i en Relevant Medlemsstat i henhold til følgende undtagelser i Prospektforordningen:

- a. udbud til Kvalificerede Investorer;
- b. udbud, der er rettet til færre end 150 fysiske eller juridiske personer pr. Relevant Medlemsstat, som ikke er Kvalificerede Investorer, med forbehold for forudgående skriftligt samtykke fra Selskabet; eller
- c. andre udbud, der falder inden for Prospektforordningens artikel 1(4).

Prospektet er kun adresseret og rettet til Eksisterende Aktionærer og investorer i Danmark og Norge samt til andre investorer, der opfylder kriterierne for undtagelsen til forpligtelsen til at offentliggøre et prospekt, herunder Kvalificerede Investorer, i enhver Relevant Medlemsstat ud over Danmark og Norge.

Med henblik på ovenstående forstås et "offentligt udbud af Tegningsretterne og de Udbudte aktier i en Relevant Medlemsstat" som enhver form for tilstrækkelig information om betingelserne for Udbuddet, om Tegningsretterne og om de Udbudte Aktier, der gør det muligt for en investor at træffe beslutning om eventuel erhvervelse af Tegningsretterne eller tegning af de Udbudte Aktier.

Meddelelse til investorer i Storbritannien, Canada, Australien Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark og Norge

Tegningsretterne og de Udbudte Aktier er ikke blevet godkendt, afvist eller anbefalet af nogen udenlandsk tilsynsmyndighed, og sådanne tilsynsmyndigheder har ej heller videregivet eller tiltrådt værdien eller den potentielle fortjeneste ved Udbuddet samt nøjagtigheden eller tilstrækkeligheden af indholdet i Prospektet.

Prospektet må ikke videresendes, gengives, videredistribueres til eller på anden måde gøres tilgængeligt, de Udbudte Aktier må ikke blive udbudt, solgt eller tegnet, direkte eller indirekte, og Tegningsretterne må ikke blive udbudt, solgt, købt eller udnyttet, direkte eller indirekte, i Storbritannien, Canada, Australien, Japan og andre jurisdiktioner uden for Danmark og Norge, medmindre en sådan distribution, et sådant udbud, salg, køb, en sådan udnyttelse eller tegning er tilladt i henhold til gældende lovgivning i den pågældende jurisdiktion, og Selskabet modtager tilfredsstillende dokumentation herfor.

De enkelte investorer opfordres til gennem egne rådgivere at undersøge de skattemæssige konsekvenser af at udnytte tildelte Tegningsretter og investere i de Udbudte Aktier. Prospektet udgør ikke et tilbud om eller en opfordring til at udnytte tildelte Tegningsretter eller tegne Udbudte Aktier i nogen jurisdiktion uden for Danmark og Norge, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring er ulovlig eller kræver skridt, som Selskabet ikke har foretaget.

Information til distributører

Udelukkende med hensyn til "product governance"-reglerne indeholdt i (a) Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/65/EU om markeder for finansielle instrumenter ("MiFID II"), (b) artikel 9 og 10 i Kommissionens delegerede direktiv (EU) 2017/593 om supplerende regler til MiFID II og (c) lokale implementeringsforanstaltninger (tilsammen "Produkt Governance Reglerne") med frasigelse af ethvert ansvar, uanset om dette kan gøres gældende som følge af en skadevoldende handling, kontrakt eller på anden vis, som en "manufacturer" i henhold til Produkt Governance Reglerne måtte have med hensyn hertil i forhold til værdipapirerne, der udbydes i Udbuddet, som er underlagt en produktgodkendelsesprocedure, hvor det er blevet vurderet, at Tegningsretterne og de Udbudte Aktier er (i) godkendt til en begrænset målgruppe af detailinvestorer eller investorer, der opfylder kriterierne for professionelle kunder og godkendte modparter, begge definerede i MiFID II, og (ii) godkendt til distribution gennem de distributionskanaler, som er tilladt i henhold til MiFID II ("Målgruppevurdering").

Uanset ovenstående Målgruppevurdering bør distributører være opmærksomme på, at kursen for Tegningsretterne og de Udbudte Aktier kan falde, og aktionærer og investorer kan miste hele eller dele af deres investering. Desuden er der ingen garanti for Tegningsretternes og Aktiernes afkast eller kapitalbeskyttelse, og en investering i Tegningsretterne eller Aktierne er udelukkende tilladt for aktionærer og investorer, der ikke har brug for en garanteret indkomst eller kapitalbeskyttelse, og som er i stand til (enten alene eller sammen med en egnet finansiel eller anden rådgiver) at vurdere værdien af og risici forbundet med en investering, og som har tilstrækkelige ressourcer til at kunne afholde ethvert tab, der måtte følge af en sådan investering. Målgruppevurderingen gælder, uden at dette berører de kontraktuelle, juridiske eller regulatoriske betingelser for Udbuddet. Endvidere gælder det, at uanset Målgruppevurderingen vil Selskabet kun tilvejebringe investorer, der opfylder kriterierne for professionelle kunder og godkendte modparter (med undtagelse af et offentligt udbud til aktionærer og investorer i Danmark og Norge gennemført i henhold til et separat prospekt, der er blevet godkendt og registreret hos Finanstilsynet).

Det understreges, at Målgruppevurderingen ikke udgør (a) en vurdering af, om produktet er hensigtsmæssigt eller passende i henhold til MiFID II, eller (b) en anbefaling til en investor eller en Eksisterende Aktionær eller til en gruppe af investorer eller Eksisterende Aktionærer om at investere i, erhverve eller på anden måde handle i relation til Tegningsretterne eller de Udbudte Aktier.

Hver distributør kan med rimelighed foretage sin egen Målgruppevurdering i relation til Tegningsretterne og de Udbudte Aktier og vurdere hensigtsmæssige distributionskanaler.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vigtig information	3
2. Ansvar og erklæringer	13
3. Resumé	14
4. Risikofaktorer	27
I. Beskrivelse af selskabet	47
1. Ansvarlige	48
1.1 Ansvarlige personer og godkendelse fra de kompetente myndigheder	48
1.2 Tredjepartsoplysninger og ekspertrapporter	48
2. Revisorer	48
3. Risikofaktorer	48
4. Oplysninger om udsteder	48
4.1 Juridisk navn og binavne	48
4.2 Registreret hjemsted og registreringsnummer	48
4.3 Registreringsdato	49
4.4 Domicil og juridisk form mv.	49
4.5 Indregistreringsland og lovgivning mv.	49
5. Forretningsoversigt	49
5.1 Hovedvirksomhed	50
5.1.1 Selskabets tidligere virksomhed	50
5.1.2 Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)	51
5.1.3 Øvrige politikker og strategi	57
5.2 Væsentligste markeder	59
5.2.1 Markedet for ejendomme	59
5.3 Væsentlige begivenheder i den forretningsmæssige udvikling	59
5.4 Kommende investeringer	60
5.5 Organisation	61
5.6 Patenter, licenser, industri-, handels- eller finanskontrakter samt nye fremstillingsprocesser	63

5.7	Konkurrencestilling	63
5.8	Investeringer	63
6.	Trendoplysninger	64
6.1	Væsentlige nyere tendenser og kendte væsentlige tendenser, usikkerhed, krav, forpligtelser og begivenheder	64
7.	Resultatforventninger eller -prognoser	65
7.1	Forventninger til regnskabsåret 2021	65
7.2	Ledelsens erklæring vedrørende resultatforventninger for regnskabsåret 2021	66
7.3	Metodik og forudsætninger for resultatforventninger for regnskabsåret 2021	66
7.4	Ledelsens erklæring vedrørende budgetfremskrivning for Selskabet	67
7.5	Metodik og forudsætninger for budgetfremskrivning for Selskabet	68
8.	Bestyrelse, Direktion og tilsynsorganer samt den øverste ledelse	70
8.1	Bestyrelse	70
8.1.1	Information om Bestyrelsen	70
8.2	Direktion	75
8.3	Erklæring om slægtskab	76
8.4	Erklæring om domsfældelser, konkurser og anklager	76
8.5	Erklæring om interessekonflikter og begrænsninger i værdipapirhandel	76
9.	Større Aktionærer	77
9.1	Større Aktionærer	77
9.2	Stemmerettigheder	77
9.3	Ejerskab	78
9.4	Eventuelle aftaler om overtagelse af kontrol	78
9.5	Egne aktier	78
10.	Transaktioner med nærtstående parter	78
10.1	Detaljer for transaktioner med nærtstående parter	78

11._____ Oplysninger om udsteders aktiver og passiver, finansielle stilling og resultater _____	79
11.1 Historiske regnskabsoplysninger	79
11.1.1 Krydstabel for årsregnskab for 2020 og 2019	79
11.2 Andre regnskabsoplysninger	80
11.2.1 Krydstabel for delsårsrapport for H1 2021 og H1 2020	80
11.3 Revision af historiske årsregnskabsoplysninger	81
11.4 Udbyttepolitik	81
11.5 Rets- og voldgiftssager	82
11.6 Væsentlige forandringer i udsteders finansielle stilling	82
12. Yderligere oplysninger _____	82
12.1 Aktiekapital	82
12.1.1 Udstedt aktiekapital	82
12.1.2 Andele som ikke repræsenterer kapital	82
12.1.3 Egne Aktier	82
12.1.4 Konvertible værdipapirer	82
12.1.5 Overtagelsesrettigheder og/eller forpligtelser for endnu ikke udstedt kapital	83
13. Lovpligtige Offentliggørelser _____	83
13.1 Resumé af oplysninger offentliggjort de seneste 12 måneder	83
14. Væsentlige kontrakter _____	83
14.1 Resumé af væsentlige kontrakter	83
15. Tilgængelige dokumenter _____	87
15.1 Mulighed for besigtigelse	87
16. Definitioner og ordliste _____	87
II. Udbuddet _____	90
1. Ansvarlige _____	91
2. Risikofaktorer _____	91
3. Væsentlige oplysninger _____	91

3.1	Erklæring om arbejdskapital	91
3.2	Kapitalisering og gældssituation	92
3.3	Fysiske og juridiske personers interesse i Udbuddet	92
3.4	Baggrund for Udbuddet og anvendelse af provenu	93
4.	Oplysninger om de værdipapirer, der udbydes og optages til handel	94
4.1	Værdipapirtype	94
4.1.1	Tegningsretter	94
4.1.2	De Udbudte Aktier	94
4.2	Lovvalg og værneting	94
4.3	Registrering	95
4.4	Valutaforhold	95
4.5	Tegningsretternes og de Udbudte Aktiers rettigheder	95
4.5.1	Tegningsretternes rettigheder	95
4.5.2	Udbudte Aktiers rettigheder	96
4.6	Beslutning, bemyndigelser og godkendelser	97
4.7	Dato for tildeling af Tegningsretter og udstedelse af Udbudte Aktier	97
4.7.1	Dato for tildeling af Tegningsretter	97
4.7.2	Dato for udstedelse af Udbudte Aktier	97
4.8	Indskrænkninger i de Udbudte Aktiers omsættelighed	98
4.9	Dansk lovgivning vedrørende pligtmæssige overtagelsestilbud, indløsning af aktier og oplysningspligt	98
4.9.1	Pligtmæssige overtagelsestilbud	98
4.9.2	Tvangsindløsning af aktier	98
4.9.3	Oplysningspligt	99
4.10	Eksisterende Aktionærers rettigheder og forpligtelser ved obligatoriske overtagelsestilbud	99
4.11	Øvrige regler i forbindelse med de Udbudte Aktier	99
4.12	Offentlige overtagelsestilbud fremsat af tredjemand i foregående eller indeværende regnskabsår	99

4.13	Skattemæssige forhold	100
4.13.1	Indledning	100
4.13.2	Beskatning af investorer, der er skattemæssigt hjemhørende i Danmark	100
4.13.3	Beskatning af investorer, der ikke er skattemæssigt hjemhørende i Danmark	106
4.13.4	Aktieafgift	108
5.	Vilkår og betingelser for Udbuddet	108
5.1	Betingelser, udbudsstatistik, forventet tidsplan og nødvendige foranstaltninger ved benyttelse af Udbuddet	108
5.1.1	Betingelser for Udbuddet	108
5.1.2	Forventet tidsplan for de vigtigste begivenheder	109
5.1.3	Den samlede værdi af Udbuddet	110
5.1.4	Tegningsperiode	111
5.1.5	Annullering af Udbuddet	111
5.1.6	Mulighed for at mindske antallet af tegninger	112
5.1.7	Minimum- og/eller maksimumgrænse for tegningsbeløb	112
5.1.8	Tilbagekaldelse af tegningsordrer	112
5.1.9	Betaling for og levering af Udbudte Aktier	113
5.1.10	Offentliggørelse af resultatet af Udbuddet	113
5.1.11	Procedure for udnyttelse af og handel med Tegningsretter og behandling af Tegningsretter	113
5.2	Fordelingsplan og tildeling	114
5.2.1	Kategorier af investorer	114
5.2.2	Forhåndstilsagn fra Større Aktionærer, Ledelsen eller andre om at deltage i Udbuddet	114
5.2.3	Visse oplysninger forud for fordelingen	115
5.3	Kursfastsættelse	116
5.3.1	Offentliggørelse af Udbudskurs	116
5.3.2	Begrænsning af fortegningsret	116
5.4	Placering og garanti	116

6. Aftaler om optagelse til handel og omsætning	116
6.1 Optagelse til handel	116
6.2 Andre regulerede markeder	116
6.3 Andre udbud i forbindelse med ansøgning om optagelse til handel	117
6.4 Formidlere i sekundær omsætning	117
6.5 Stabilisering	117
6.6 Overtildeling og "green shoe"	117
7. Værdipapirhænderhavere, der ønsker at sælge	117
7.1 Aktionærer, der har tilkendegivet, at de forventer at sælge aktier	117
7.2 Lock-up aftaler i forbindelse med Udbuddet	117
8. Udgifter ved Udbuddet	117
8.1 Samlede udgifter ved Udbuddet	117
8.2 Nettoprovenu	118
9. Udvanding	118
9.1 Udvanding af eksisterende aktionærer i forbindelse med Udbuddet	118
10. Yderligere oplysninger	119
10.1 Rådgivere	119
10.2 Rekvirering af Prospektet	119
III. Bilag	120
BILAG 1 - TEGNINGSBLANKET (RESTERENDE AKTIER)	121

ANSVAR OG ERKLÆRINGER

Hometown A/S, hvis hovedkontor er beliggende Amagertorv 11, 4., DK-1160 København K, er ansvarlig for Prospektet i henhold til dansk lovgivning.

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

København, den 27. oktober 2021

Hometown A/S

Bestyrelsen

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Bestyrelsesformand

Niels Sigurd Wegener

Bestyrelsesmedlem

Thomas W. Færch

Bestyrelsesmedlem

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen er virksomhedsjurist, Head of Transactions and Tax, hos P+, Pensionskassen for Akademikere.

Niels Sigurd Wegener er advokat og Partner hos NORDIA Law Firm.

Thomas W. Færch er administrerende direktør i Selskabet og i Gefion Group samt dertilhørende datterselskaber.

Direktionen

Thomas W. Færch

Administrerende direktør

RESUMÉ

Definitioner anvendes i overensstemmelse med definitionerne Prospekts del I, afsnit 16 – ”Definitioner og ordliste”

Sektion A – Indledning og advarsler

Indledning og advarsler	
Indledning og advarsler	Dette prospektresumé bør læses som en indledning til Prospektet. Enhver beslutning om investering i værdipapirerne af investoren bør træffes på grundlag af Prospektet som helhed. Potentielle investorer i Udbudte Aktier kan tabe hele eller dele af den investerede kapital. Hvis en sag vedrørende oplysningerne i Prospektet indbringes for en domstol, kan den sagsøgende investor efter national ret være forpligtet til at betale omkostningerne i forbindelse med oversættelse af Prospektet, inden sagen indledes. Kun de personer, som har indgivet resuméet og eventuelle oversættelser heraf, kan ifalde et civilretligt erstatningsansvar, men kun såfremt resuméet er misvisende, unøjagtigt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med Prospektets øvrige dele, eller ikke, når det læses sammen med Prospektets øvrige dele, indeholder nøgleoplysninger, således at investorerne lettere kan tage stilling til, om de vil investere i de pågældende værdipapirer.
Information om Selskabet	Udstederen af Tegningsretter og de Udbudte Aktier er Hometown A/S. Selskabet har adresse på Amagertorv 11, 4., DK-1160 København K. Selskabets telefonnummer er +45 39 77 50 90. Selskabets LEI-kode 5299007XS1441ZYHVA56, og Selskabet er registreret under CVR-nr. 55660018. Selskabets Aktier er optaget til handel under ISIN-kode DKK DK0015216675. Selskabets CFI-kode er ESVUFN. Selskabets FISN-kode er Hometown/-.

Kompetent tilsynsmyndighed	Prospektet er blevet godkendt 27. oktober 2021 af Finanstilsynet som kompetent myndighed under Prospektforordningen. Adresse og andre kontaktoplysninger på Finanstilsynet er Århusgade 110, DK- 2100 København Ø, telefonnummer +45 33 55 82 82, e-mail finansstilsynet@ftnet.dk og fax +45 33 55 82 00.
-----------------------------------	---

Sektion B – Nøgleoplysninger om udsteder

Hvem er udstederen af værdipapirerne	
Domicil og juridisk form	Selskabet har adresse på Amagertorv 11, 4., DK-1160 København K. Selskabet er organiseret og indregistreret som et dansk aktieselskab og er underlagt dansk lovgivning. Reglerne om danske aktieselskaber findes i Selskabsloven. Selskabets Aktier er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen. Regler for aktører og adfærd på kapitalmarkederne findes i Kapitalmarkedsloven. Selskabets LEI-kode 5299007XS1441ZYHVA56, og Selskabet er registreret under CVR-nr. 55660018.
Hovedvirksomhed	Selskabets hovedvirksomhed er investering i ejendomme. Det er overordnet Selskabets målsætning at blive et betydeligt dansk børsnoteret ejendomsselskab, som direkte og indirekte skal investere i danske udlejningsejendomme med særlig fokus på boligudlejning. Ledelsen har et ønske om at gøre ejendomsinvesteringer mere tilgængelige for en bredere del af befolkningen. Som børsnoteret ejendomsselskab vil Selskabet kunne tilbyde langsigtede investorer en eksponering mod ejendomsmarkedet i form af en investering i en børsnoteret ejendomsaktie for et beløb mindre end 750.000 kr., som typisk er minimumsinvesteringen i forbindelse med udbud af unoterede ejendomsinvesteringer. En større gruppe investorer vil dermed få mulighed for at tage del i den fremtidige forventede værdiskabelse på det danske ejendomsmarked.
Storaktionærer	Gefion Group er den eneste aktionær, der pr. Prospektdatoen har meddelt Selskabet, at det ejer mindst 5% af Selskabets Eksisterende Aktier eller stemmerettigheder, idet Gefion Group gennem sit direkte ejerskab ejer 12.892.273 Eksisterende Aktier svarende til nominelt DKK 6.446.136,50, hvilket udgør 69,10% af den samlede aktiekapital og de samlede stemmerettigheder.

Ledelse	Direktionen består af Selskabets administrerende direktør, Thomas W. Færch.																																	
Revisorer	Selskabets uafhængige revisorer er PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, DK-2900 Hellerup. Selskabets årsregnskab for 2020 er revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab og underskrevet af de statsautoriserede revisorer Maj-Britt Nannestad (mne32198) og Morten Jørgensen (mne32806). De underskrivende statsautoriserede revisorer er medlem af FSR - danske revisorer.																																	
Hvad er de vigtigste regnskabsoplysninger for Selskabet?																																		
Nøgleregnskabsoplysninger	Nedenstående udvalgte regnskabsoplysninger omfatter de hoved- og nøgletal, som Selskabet medtager i Selskabets regnskaber. De udvalgte regnskabsoplysninger i nedenstående tabel omfatter reviderede hoved- og nøgletal for regnskabsårene 2020, der løber fra 1. januar 2020-31. december 2020, og 2019, der løber fra 1. januar 2019 – 31 december 2019: Hovedtal <i>Beløb i DKK 1.000</i> <table><tr><th>Resultatopgørelsen</th><th>2020</th><th>2019</th></tr><tr><td>Omsætning</td><td>1.229</td><td>1.308</td></tr><tr><td>Bruttoresultat</td><td>340</td><td>945</td></tr><tr><td>Resultat før finansielle poster (EBIT)</td><td>-1.445</td><td>-1.626</td></tr><tr><td>Finansielle poster, netto</td><td>-108</td><td>-110</td></tr><tr><td>Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investe-ringsejendomme og afledte finansielle instrumenter</td><td>-1.553</td><td>-1.736</td></tr><tr><td>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</td><td>-1.297</td><td>470</td></tr><tr><td>Resultat før skat</td><td>-2.850</td><td>-1.266</td></tr><tr><td>Skat af årets resultat</td><td>641</td><td>0</td></tr><tr><td>Årets resultat i alt</td><td>-2.209</td><td>-1.266</td></tr></table>	Resultatopgørelsen	2020	2019	Omsætning	1.229	1.308	Bruttoresultat	340	945	Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.445	-1.626	Finansielle poster, netto	-108	-110	Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investe-ringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-1.553	-1.736	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.297	470	Resultat før skat	-2.850	-1.266	Skat af årets resultat	641	0	Årets resultat i alt	-2.209	-1.266
Resultatopgørelsen	2020	2019																																
Omsætning	1.229	1.308																																
Bruttoresultat	340	945																																
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.445	-1.626																																
Finansielle poster, netto	-108	-110																																
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0																																
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investe-ringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-1.553	-1.736																																
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.297	470																																
Resultat før skat	-2.850	-1.266																																
Skat af årets resultat	641	0																																
Årets resultat i alt	-2.209	-1.266																																

Balancen

Aktiver	2020	2019
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	13.643	14.940
Andre langfristede aktiver	0	0
Kortfristede aktiver	3.725	5.334
Aktiver i alt	17.368	20.274

Passiver	2020	2019
Egenkapital	8.260	10.773
Langfristede gældsforpligtelser	7.986	8.440
Kortfristede gældsforpligtelser	1.122	1.061
Passiver i alt	17.368	20.274

Pengestrømme	2020	2019
Pengestrømme fra driften	-1.644	-1.820
Pengestrømme til investering, netto	0	0
Pengestrømme fra finansiering	-454	-448
Pengestrømme i alt	-2.098	-2.268

Nøgletal	2020	2019
Selskabskapital (DKK 1.000)	18.657	18.657
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-22,9	-11,1
Soliditet (%)	48,5	53,1
Børskurs, ultimo (DKK)	0,95	1,53
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,12	-0,07
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,46	0,6
Kurs/indre værdi, ultimo	2,1	2,7
Price Earning (DKK)	-8	-23
Udbytte pr. aktie (DKK)	0	0
Investering i materielle anlægsaktiver (DKK 1.000)	0	0

Revisionspåtegningerne for regnskabsårene sluttende 2020 og 2019 indeholder ikke forbehold.

De udvalgte regnskabsoplysninger i nedenstående tabel omfatter ureviderede hoved- og nøgletal for H1 2021 og H1 2020:

Resultatopgørelsen	H1 2021	H1 2020
Omsætning	616	605
Bruttoresultat	-297	346
Resultat af primær drift (EBIT)	-1.160	-591
Finansielle poster, netto	-42	-47
Resultat før skat og dagsværdireguleringer	-1.201	-638
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-422	-1.250
Resultat før skat	-1.623	-1.888
Skat af årets resultat	357	0
Resultat	-1.266	-1.888

Balancen

Aktiver

Langfristede materielle og immaterielle aktiver	13.221	13.690
Kortfristede aktiver	2.871	4.503
Aktiver i alt	16.092	18.193

Passiver

	H1 2021	H1 2020
Egenkapital	7.298	8.885
Langfristede gældsforpligtelser	7.763	8.192
Kortfristede gældsforpligtelser	1.032	1.117
Passiver i alt	16.092	18.194

Pengestrømme

	H1 2021	H1 2020
Pengestrømme fra driften	-1.382	-817
Pengestrømme til investering, netto	0	0
Pengestrømme fra finansiering	-223	-248
Pengestrømme i alt	-1.605	-1.065

Nøgletal

	H1 2021	H1 2020
Selskabskapital (DKK 1.000)	18.657	18.657
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-15,6	-18,7
Soliditet (%)	45,4	48,8
Børskurs, ultimo (DKK)	0,96	1,33
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,07	-0,10
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,39	0,48
Kurs/indre værdi, ultimo	2,45	2,79
Price Earning (DKK)	-14,15	-13,14
Udbytte pr. aktie (DKK)	0,0	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver (DKK 1.000)	0	0

Der er ikke foretaget review af regnskabsoplysninger for H1 2021 og H1 2021.

Selskabet har den 13. oktober 2021 via selskabsmeddelelse nr. 325 offentliggjort periodemeddelelse for 3. kvartal 2021. Af denne fremgår følgende for perioden 1. januar 2021 – 30. september 2021:

Omsætning år til dato: 902 tkr.

Resultat før skat år til dato: -2.476 tkr.

Egenkapitalen pr. 30. september 2021: 6.633 tkr.

Der er ikke foretaget revision eller review af nøgletal for denne periode.

Hvad er de vigtigste risici, der er specifikke for Selskabet?

Nøglerisici relaterede til Selskabet

De væsentligste risikofaktorer i Prospektet, der er specifikke for Selskabet er følgende:

Interne risikofaktorer:

- Der er risiko for, at Selskabet ikke kan eksekvere sin investeringsstrategi eller ikke kan gøre det med succes
- Der er risiko for, at Selskabets kapitalberedskab går tabt eller betydeligt begrænses
- Selskabet er eksponeret mod finansielle risici ved låneoptagelse, og Selskabet er eksponeret mod ikke at kunne opnå attraktive, konkurrencemæssige lånevilkår
- Der er risiko for, at Selskabet helt eller delvist fortaber Selskabets skattemæssige underskud
- Der er risiko for, at Selskabet ikke kan finde og fastholde kvalificerede medarbejdere, herunder som følge af afhængighed af nøgleperson og administrator

Eksterne risici:

- Selskabet er eksponeret mod ændrede markedsforhold for ejendomme inden for Selskabets investeringssegmenter
- Selskabet er eksponeret mod faldende ejendomspriser
- Selskabet er eksponeret mod stigninger i byggeomkostninger
- Selskabet er eksponeret mod ulykker og specifikke hændelser, der kan medføre skader på Selskabets ejendomme
- Selskabet er eksponeret mod ny lovgivning om lagerbeskatning og ændringer i lejelovgivning
- Markant interesse for ejendomsinvesteringer kan gøre det vanskeligt for Selskabet at finde attraktive investeringsemner

De væsentligste risikofaktorer er medtaget i resuméet.

Sektion C – Nøgleoplysninger om værdipapirerne

Hvad er værdipapirernes vigtigste karakteristika?	
De Udbudte Aktiers type, klasse og ISIN	Udbuddet omfatter op til 167.916.888 Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf til en pris på DKK 0,75 pr. Udbudt Aktie med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer. Tegningsretterne er blevet optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under ISIN-kode DK0061673308, og Tegningsretterne kan handles på Nasdaq Copenhagen i Handelsperioden fra den 29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til den 11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid). Efter indbetaling af Tegningskursen vil investorer elektronisk få leveret Udbudte Aktier i form af midlertidige aktier til investors konto i VP Securities i den midlertidige ISIN-kode DK0061673225. De Udbudte Aktier vil ikke blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen, og de vil kun blive udstedt til brug for registrering i VP Securities. De Udbudte Aktier er denomineret i DKK.
Rettigheder tilknyttet de Udbudte Aktier	De Udbudte Aktier vil få samme rettigheder som de Eksisterende Aktier, herunder ret til udbytte pr. datoen for registreringen af kapitalforhøjelsen hos Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021. De Udbudte Aktier vil således ikke bære særlige rettigheder. Alle Aktier, herunder de Udbudte Aktier, har samme stemmerettigheder, idet hvert aktiebeløb på DKK 0,50 giver én stemme på generalforsamlingen. En aktionær har ret til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende er registreret i Selskabets ejerbog på registreringsdatoen, der ligger en uge inden generalforsamlingen. Selskabet har før og efter Udbuddet kun én aktieklasse, og Aktionærerne har fortegningsret ved udvidelse af Selskabets aktiekapital i overensstemmelse med dansk lovgivning.
Indskrænkninger i værdipapirernes omsættelighed	De Eksisterende Aktier og de Udbudte Aktier vil være omsætningspapirer og i henhold til dansk ret frit omsættelige. Der gælder således ingen indskrænkninger i de Udbudte Aktiers omsættelighed.

Udbyttepolitik	Selskabet har pr. Prospektdatoen ingen udbyttepolitik. Det er Bestyrelsens hensigt, at Selskabets frie pengestrømme fremover for det foregående år skal udbetales som udbytte til aktionærerne, når dette er muligt. Selskabet har ikke udbetalt udbytte eller foretaget udlodninger de seneste 10 (ti) regnskabsår.
Hvor vil værdipapirerne blive handlet?	
Optagelse til handel og notering	Selskabet har den 26. oktober 2021 ansøgt om optagelse af de Udbudte Aktier til handel på Nasdaq Copenhagen, og denne ansøgning blev af Nasdaq Copenhagen godkendt den 26. oktober 2021. De Udbudte Aktier vil blive endeligt udstedt efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier i Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021, og de Udbudte Aktier vil snarest muligt herefter blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen i samme ISIN-kode som de Eksisterende Aktier, DK0015216675, med forventet første handels- og officielle noteringsdag den 25. november 2021.
Er der en garanti tilknyttet værdipapirerne?	
Garanti knyttet til værdipapirerne	Selskabets storaktionær, Gefion Group, har den 12. juli 2021 afgivet et bindende garantitilsagn for tegning af Udbudte Aktier i forbindelse med Udbuddet. I henhold til garantitilsagnet bekræfter Gefion Group at påtage sig, pro rata og uden solidarisk ansvar med eventuelle øvrige garanter, at garantere tegning af Udbudte Aktier for op til DKK 5 mio., såfremt Udbuddet ikke bliver fuldt tegnet af andre investorer i henhold til vilkårene indeholdt i Prospektet. Garantitilsagnet løber fra Prospektdatoen frem til gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 23. november 2021. Garantitilsagnet ophører automatisk, såfremt Selskabet beslutter sig for ikke at gennemføre Udbuddet, eller Udbuddet ikke gennemføres af andre årsager.

	Desuden har medlemmer af Bestyrelsen givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 250.000, hvoraf DKK 50.000 tegnes af Nina Simone Valeska Grunow-Jensen (bestyrelsesformand), DKK 100.000 tegnes af Niels Sigurd Wegener og DKK 100.000 tegnes af Thomas W. Færch. Afslutningsvist har ROOF Management givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 150.000. Forhåndstilsagnene er betingede af Udbuddets gennemførelse. Forhåndstilsagnet ophører automatisk, såfremt Selskabet beslutter sig for ikke at gennemføre Udbuddet, eller Udbuddet ikke gennemføres af andre årsager.
Hvad er de vigtigste risici, der er specifikke for værdipapirerne?	
Nøglerisici relateret til Udbuddet	De væsentligste risikofaktorer i Prospektet, der er specifikke for Udbuddet og Aktierne er følgende: – Markedskursen for Selskabets Aktier, Tegningsretter og andre værdipapirer kan være meget svingende – Likviditeten for Eksisterende Aktier kan være begrænset, og Selskabets Aktier kan ophøre med at være optaget til handel – Aktionærer, der ikke udnytter tildelte Tegningsretter, vil blive udvandet De væsentligste risikofaktorer er medtaget i resuméet.

Sektion D – Nøgleoplysninger om Udbuddet og optagelse til handel på et reguleret marked

På hvilket betingelser og i henhold til hvilken tidsplan kan jeg investere i dette værdipapir?	
Vilkår og betingelser for Udbuddet og forventet tidsplan	Udbuddet omfatter op til 167.916.888 stk. Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf og gennemføres med fortegningsret for Selskabets Eksisterende Aktionærer i forholdet 1:9. Den 1. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid) vil enhver, der er registreret i VP Securities som aktionær i Selskabet, få tildelt 9 Tegningsretter for hver Eksisterende Aktie. For 1 Tegningsret er indehaveren berettiget til at tegne 1 Udbudt Aktie á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf mod betaling af DKK 0,75. Tegningsretter, som ikke udnyttes i Tegningsperioden, mister deres gyldighed og værdi, og indehaveren af sådanne Tegningsretter er ikke berettiget til kompensation af nogen art som følge heraf. Når en indehaver af Tegningsretter har udnyttet disse og tegnet Udbudte Aktier, kan tegningen ikke tilbagekaldes eller ændres.

Efter indbetaling af Tegningskursen vil investorer elektronisk få leveret Udbudte Aktier i form af midlertidige aktier til investors konto i VP Securities i den midlertidige ISIN-kode DK0061673225. De Udbudte Aktier vil ikke blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen, og de vil kun blive udstedt til brug for registrering i VP Securities.

Resterende Aktier kan uden kompensation til indehaverne af uudnyttede Tegningsretter tegnes af Eksisterende Aktionærer, der har forpligtet sig til at tegne Resterende Aktier i henhold til tegningsblanketten i Prospektets bilag 1 inden udløbet af Tegningsperioden.

Nedenstående tidsplan viser den forventede tidsplan for de vigtigste begivenheder i Udbuddet.

Tidsplan for Udbuddet

Offentliggørelse af Prospektet	27. oktober 2021
Sidste handelsdag for Eksisterende Aktier inklusive Tegningsretter	28. oktober 2021 kl. 17:00(dansk tid)
Første handelsdag for Eksisterende Aktier eksklusive Tegningsretter	29. oktober 2021
Handelsperiode for Tegningsretter begynder	29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid)
Tildelingstidspunktet for Tegningsretter	1. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid)
Tegningsperiode for Udbudte Aktier begynder	2. november 2021 kl. 09:00 (dansk tid)
Handelsperiode for Tegningsretter slutter	11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid)
Tegningsperiode for Udbudte Aktier slutter	15. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid)
Forventet offentliggørelse af Udbuddets resultat	18. november 2021
Allokering af Resterende Aktier	18. november 2021
Registrering af kapitalforhøjelse relateret til de Udbudte Aktier hos Erhvervsstyrelsen	23. november 2021
Gennemførelse af Udbuddet	23. november 2021
Første handelsdag for de Udbudte Aktier på Nasdaq Copenhagen under den permanente ISIN-kode for de Eksisterende Aktier	25. november 2021
Forventet sammenlægning af den midlertidige og permanente ISIN-kode	26. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid)

Optagelse til handel	Tegningsretterne vil blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under ISIN-kode DK0061673308. Tegningsretterne kan handles på Nasdaq Copenhagen i Handelsperioden, der løber fra 29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til 11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid). De Udbudte Aktier vil ikke blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen, og de vil kun blive udstedt til brug for registrering i VP Securities. De Udbudte Aktier vil blive endeligt udstedt efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier i Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021. De Udbudte Aktier vil snarest muligt herefter blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen i samme ISIN-kode som de Eksisterende Aktier, DK0015216675, med forventet første handels- og officielle noteringsdag den 25. november 2021.
Fordelingsplan	Der vil ikke blive foretaget forhåndstildeling af Udbudte Aktier. Udbuddet gennemføres med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer.
Udvanding	Eksisterende Aktionærer, der udnytter tildelte Tegningsretter fuldt ud til tegning af Udbudte Aktier, vil ikke opleve udvanding i forbindelse med Udbuddet. Undlader en Eksisterende Aktionær helt eller delvist at udnytte tildelte Tegningsretter, vil den Eksisterende Aktionær kunne opleve en udvanding af ejerandelen på op til 90% som følge af Udbuddet.
Forventede udgifter ved Udbuddet	Omkostninger relateret til Udbuddet forventes at udgøre ca. DKK 7 mio., hvoraf anslået DKK 3,5 mio. er faste omkostninger forbundet med Udbuddet, og anslået DKK 3,5 mio. er variable omkostninger forbundet med salg og formidling af Nye Aktier. Dette beløb inkluderer bl.a. honorar til juridiske rådgiver og Selskabets revisor, omkostninger til Selskabets PR-rådgiver, omkostninger til VP Securities, omkostninger til Finanstilsynet, omkostninger til kontoførende institutter og omkostninger til Nasdaq Copenhagen. De variable omkostninger udgør anslået honorarer til fondsmæglere eller andre formidlere, som alene realiseres i det omfang at formidlere forestår salg af Nye Aktier.

Hvorfor udarbejdes dette Prospekt?	
Årsag til Udbuddet	Baggrunden for Udbuddet er at fremskaffe kapital til at styrke Selskabets kapitalgrundlag og understøtte Selskabets forretningsmæssige udvikling og nye investeringsstrategi i Selskabets markedsområder, herunder bruges til investering af nye driftsejendomme i vækstbyer, investering i boligudlejningsejendomme med et højt afkast samt investering i ejendomsfonde eller -selskaber.
Nettoprovenu og anvendelse af provenuet fra Udbuddet	Såfremt Udbuddet fuldt tegnes, vil nettoprovenuet forventes at udgøre ca. DKK 118.937.666. Nettoprovenuet vil i prioriteret rækkefølge blive anvendt til at styrke Selskabets kapitalgrundlag og understøtte Selskabets forretningsmæssige udvikling og nye investeringsstrategi i Selskabets markedsområder.
Garantiaftaler og forhåndstilsagn	Selskabets storaktionær, Gefion Group, har den 12. juli 2021 afgivet et bindende garantitilsagn for tegning af Udbudte Aktier i forbindelse med Udbuddet. I henhold til garantitilsagnet bekræfter Gefion Group at påtage sig, pro rata og uden solidarisk ansvar med eventuelle øvrige garanter, at garantere tegning af Udbudte Aktier for op til DKK 5. mio., såfremt Udbuddet ikke bliver fuldt tegnet af andre investorer i henhold til vilkårene indeholdt i Prospektet. Garantitilsagnet løber fra Prospektdatoen frem til gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 23. november 2021. Garantitilsagnet ophører automatisk, såfremt Selskabet besluttet sig for ikke at gennemføre Udbuddet, eller Udbuddet ikke gennemføres af andre årsager. Desuden har Bestyrelsen givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 250.000. Afslutningsvist har ROOF Management givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 150.000. Forhåndstilsagnene er betingede af Udbuddets gennemførelse.

Væsentlige interessekonflikter	Thomas W. Færch, der både er medlem af Bestyrelsen og Direktionen, er blevet valgt ind i Bestyrelsen efter indstilling fra Selskabets storaktionær, Gefion Group. Thomas W. Færch har et indirekte ejerskab af Selskabet. Dette skyldes, at Thomas W. Færch har en ejerandel på 100% af TWF Holding ApS, der har en ejerandel på 47,50% af den samlede aktiekapital og de samlede stemmerettigheder i Selskabets eneste storaktionær, Gefion Group. Gefion Group har en ejerandel på 69,10% af Selskabets samlede selskabskapital og stemmerettigheder og dermed en bestemmende indflydelse over Selskabet i henhold til Selskabslovens § 7. Dertil kommer, at Thomas W. Færch er registreret som direktør i Gefion Group. Thomas W. Færch har derfor gennem sit indirekte ejerskab af Selskabet en personlig interesse i Udbudet. Derudover har Thomas W. Færch et indirekte ejerskab af ROOF Management, der er Selskabets forvalter. Dette skyldes, at Thomas W. Færch gennem TWF Holding ApS indirekte ejer 33,04% af aktiekapitalen i ROOF Management Holding ApS, der ejer 100% af aktiekapitalen i ROOF Management. ROOF Management leverer administrationsydelser til Selskabet og får et honorar herfor. Thomas W. Færch har derfor gennem sit indirekte ejerskab af ROOF Management en interesse i Udbuddets gennemførelse.
--	---

RISIKOFAKTORER

En investering i Tegningsretterne, de Udbudte Aktier og/eller de Eksisterende Aktier indebærer væsentlige økonomiske risici. Potentielle investorer bør nøje overveje alle oplysninger i Prospektet, herunder de nedenfor beskrevne risikofaktorer, inden der træffes beslutning om køb af Tegningsretter og/eller de Udbudte Aktier. Dette afsnit omhandler risikofaktorer, der er specifikke for Selskabets virksomhed og investeringsstrategi. Skulle nogle af disse risici indtræffe, kan det få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets virksomhed, resultat, finansielle stilling og/eller fremtidsudsigter, hvilket kan medføre en værdiforringelse af Tegningsretterne, de Udbudte Aktier og/eller de Eksisterende Aktier.

Prospektet indeholder generelt fremadrettede udsagn, der kan påvirkes af fremtidige begivenheder, og er forbundet med risici og usikkerhed. Selskabets faktiske resultater kan afvige væsentligt fra dem, der budgetteres med, som følge af mange faktorer, herunder væsentlige risici som er beskrevet nedenfor og/eller andetsteds i Prospektet, men er ikke begrænset hertil.

De følgende risikofaktorer og usikkerheder omfatter de risici, som Ledelsen på nuværende tidspunkt vurderer som væsentlige og specifikke for Selskabet. De omtalte risikofaktorer er dog ikke de eneste risikofaktorer og usikkerheder, som Selskabet er eksponeret mod. Det kan ikke udelukkes, at der findes andre risikofaktorer og usikkerheder, herunder risici, som Selskabet på nuværende tidspunkt ikke er bekendt med, eller som Ledelsen på nuværende tidspunkt ikke anser for væsentlige, som kan opstå eller blive væsentlige i fremtiden, og som kan have negativ indvirkning på Tegningsretterne, de Udbudte Aktier og/eller de Eksisterende Aktier, og at hele eller en del af det investerede beløb mistes.

Risikofaktorerne er opdelt i interne risikofaktorer, eksterne risikofaktorer samt *øvrige risikofaktorer*. Ved interne risikofaktorer forstås risici, som Selskabet i vidt omfang selv kan styre, og ved eksterne risikofaktorer forstås udefrakommende forhold, som er uden for Selskabets kontrol. Øvrige risikofaktorer vedrører risici forbundet med Udbuddet. Risikofaktorerne er opdelt i følgende kategorier, hvor de væsentligste risikofaktorer er baseret på sandsynlighed for, at de indtræffer, og det forventede omfang af deres negative virkninger er oplistet først inden for hvert hovedområde:

Interne risikofaktorer:

- Risici forbundet med Selskabets strategi
- Risici relateret til kapital og likviditet
- Operationelle risici

Eksterne risikofaktorer:

- Risici vedrørende makroøkonomiske og markedsmæssige forhold
- Sektorrelaterede risici og andre risici forbundet med Selskabets virksomhed (forretningsrisici)

Øvrige risikofaktorer:

- Risici forbundet med Udbuddet og Aktierne

1. RISICI FORBUNDET MED SELSKABETS STRATEGI

1.1 Der er risiko for, at Selskabet ikke kan eksekvere sin nye investeringsstrategi eller ikke kan gøre det med succes

Efter gennemførelsen af Udbuddet har Selskabet til hensigt at eksekvere Selskabets nye investeringsstrategi, som Ledelsen har udarbejdet umiddelbart forud for Udbuddet, og som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)” fokuserer på investering i ejendomme inden for tre hovedsegmenter:

1. Investering i udlejningsejendomme i danske vækstbyer
2. Investering boligudlejningsejendomme med et højt afkast og
3. Investering i eksisterende ejendomsfonde eller -selskaber.

Som beskrevet nærmere nedenfor er der en række risici forbundet med eksekveringen og implementeringen af Selskabets investeringsstrategi. Selve strategien er ligeledes forbundet med en række risici, herunder blandt andet risici forbundet med markedsforholdene for udlejningsejendomme. Markedsforholdene for udlejningsejendomme udgør en væsentlig risiko for, at Selskabet ikke er i stand til at indkøbe investerings-ejendomme til de forventede afkastniveauer henset til betydelig konkurrence om attraktive ejendomme. Indkøb af ejendomme til lavere afkast vil få væsentlige negative konsekvenser for eksekveringen og implementeringen af investeringsstrategien.

Eksekvering af Selskabets nye investeringsstrategi er behæftet med usikkerhed og risici. Større enkeltinvesteringer eller ændrede markedsforhold kan betyde en ændring i investeringsstrategiens forventede indbyrdes fordeling mellem de tre investeringssegmenter, som er nærmere beskrevet i Prospektets del I, afsnit 5.1 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed”. Selskabets strategi indeholder en målsætning om, at 1) ca. 40% af Selskabets ejendomsportefølje på sigt skal bestå af udlejningsejendomme i danske vækstbyer med et forventet afkast på ca. 3-4% p.a., 2) ca. 45% af Selskabets ejendomsportefølje på sigt skal bestå af boligudlejningsejendomme med højt afkast med et forventet afkast på ca. 6% p.a., og 3) ca. 15% af Selskabets ejendomsportefølje på sigt skal bestå af investering i eksisterende ejendomsfonde eller -selskaber. Såfremt ejendomsporteføljens fordeling mellem disse tre segmenter ændres, kan dette medføre risiko for, at Selskabets forventede afkastniveauer og/eller risikoprofil ændrer sig i forhold til de forudsætninger, der gjorde sig gældende ved strategiens fastlæggelse. Endvidere kan der forekomme en tidsmæssig forskydning i forhold til det forventede tidspunkt for eksekvering af Selskabets strategi, såfremt det ikke er muligt at indkøbe attraktive investeringsejendomme, herunder til afkastniveauer som Selskabets ledelse anser for attraktive, inden for den forudsatte tidshorisont på 4-6 måneder efter Udbuddets afslutning. Selskabet forventer i fremtiden at skulle udstede nye aktier eller værdipapirer, der kan konverteres til aktier, for at kunne eksekvere Selskabets langsigtede strategi om volumen i porteføljen. I henhold til Selskabets nye investeringsstrategi forventer

Ledelsen, at der vil blive behov for en kapitaludvidelse i 2022 eventuelt suppleret med en kapitaludvidelse i 2023 for at indfri Selskabets målsætning om betydelig volumen.

Såfremt der ikke er tilstrækkelig efterspørgsel i markedet, og afhængigt af investorernes opfattelse af Udbuddet, kan dette påvirke muligheden for at kunne gennemføre sådanne yderligere udstedelser. Dette kan få negativ indvirkning på Selskabets muligheder for at indfri Selskabets målsætning om betydelig volumen, som er en del af Selskabets vision og strategi, og derved kan dette også få en negativ indvirkning på kursen på Aktierne.

Dette kan have en negativ påvirkning på Selskabets fremtidige virksomhed, herunder målsætning og vision som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)”.

Særligt henset til det forhold, at Selskabet pr. Prospektdatoen er uden væsentlige aktiviteter, og Ledelsen derfor i et vist omfang først påbegynder sin egentlige proces-, kompetence- og erfaringsopbygning efter gennemførelse af Udbuddet, kan medføre risiko for, at Selskabets nye investeringsstrategi må tilpasses for at kunne blive eksekveret med succes.

Hvorvidt Selskabet lykkedes med at implementere sin nye investeringsstrategi, og hvorvidt dette sker med succes afhænger af en række faktorer, hvoraf nogle er uden for Selskabets kontrol, mens andre faktorer, som f.eks. Selskabets evne til at identificere og erhverve attraktive ejendomme, planlægge og gennemføre udvikling og løbende renovering af de erhvervede ejendomme, indgå samarbejdsaftaler med kvalificerede parter, der besidder de relevante kompetencer for Selskabet og opnå lånefinansiering på konkurrencedygtige vilkår, afhænger helt eller delvist af Selskabets evne til at tage de nødvendige skridt på det rigtige tidspunkt og eksekvere disse tiltag. Hvis Selskabet ikke opnår den fornødne kapital ved Udbuddet til at erhverve attraktive investerings-ejendomme, kan det få væsentlige negative konsekvenser for Selskabets forventning om vækst inden for en kort årrække og derved Selskabets forretning og virksomhed.

Hvis Selskabet ikke eksekverer sin ny investeringsstrategi eller ikke gør det med succes, vil det få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets forretning og dermed dets fremtidige resultat, finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier. Selskabet vurderer, at risikoen for, at ovenstående risiko indtræder, er middel.

2. RISICI RELATERET TIL KAPITAL OG LIKVIDITET

2.1 Kapitalberedskab

Som beskrevet i Selskabets årsrapport for 2020 og omtalt på Selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2021, udgør egenkapitalen i Selskabet mindre end

halvdelen af selskabskapitalen. Det er fortsat Ledelsens vurdering, at kapitaltabet ikke hindrer Selskabets fortsatte drift.

Som omtalt i selskabsmeddelelse nr. 318, dateret 22. juni 2021, forventer Selskabet for 2021 et resultat i størrelsesordenen DKK -8 til -10 mio. før skat. Det forventede underskud er hovedsageligt en konsekvens af engangsomkostninger (herunder bl.a. til prospekt, markedsføring og øvrig rådgivning) i forbindelse med Udbuddet. Såfremt Udbuddet ikke gennemføres, vil Selskabets egenkapital være enten tabt eller betydeligt begrænset. I tilfælde af at Selskabet ikke kan retablere selskabskapitalen, kan dette få væsentlige negative selskabsretlige konsekvenser, da Selskabet ikke længere opfylder Selskabslovens krav til selskabskapital. For at imødekomme denne risiko har Selskabets majoritetsaktionær, Gefion Group, givet et bindende garantitilsagn om i forbindelse med Udbuddet at tegne Udbudte Aktier for op til DKK 5 mio. Desuden har medlemmer af Bestyrelsen samlet givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 250.000. Derudover har ROOF Management givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 150.000. Der henvises til Prospektets del II, afsnit 5.2.2 – ”Vilkår og betingelser for Udbuddet - Fordelingsplan og tildeling - Forhåndstilsagn fra Større Aktionærer, Ledelsen eller andre om at deltage i Udbuddet” for en nærmere beskrivelse af tegningsgarantien og forhåndstilsagnene.

I medfør af Selskabslovens regler påser Ledelsen til enhver tid, at Selskabets kapitalberedskab er forsvarligt, herunder at Selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opfylde Selskabets nuværende og fremtidige forpligtelser, efterhånden som de forfalder. Såfremt Selskabet ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder, kan det bl.a. have betydning for kreditorernes vilje til fremadrettet at indgå samarbejdsaftaler med Selskabet, hvilket kan have væsentlig negativ indvirkning på Selskabets udvikling, indtjening, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

Hvis Selskabets egenkapital går tabt eller betydeligt begrænses, eller hvis Selskabet ikke formår at opfylde sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder, vil det få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets forretning og dermed dets fremtidige resultat, finansielle stilling og værdien af Selskabets Aktier.

2.2 Risici ved låneoptagelse (kreditrisiko) og likviditetsrisiko

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

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

Likviditetsrisiko omfatter Selskabets evne til at generere likviditet til finansiering af

ejendommenes drift og udvikling samt drift af Selskabet. Risikoen kan konkret bestå i manglende betalinger fra Selskabets lejere, tomgang eller manglende betalinger af andre af Selskabets fordringer. Risikoen kan også konkret bestå i, at der ved en mindre volumen i Selskabets ejendomsportefølje påhviler Selskabet en række omkostninger, som i et vist omfang er uafhængigt af volumen i ejendomsporteføljen og derved tynger Selskabets likviditet i højere grad ved en mindre volumen i Selskabets ejendomsportefølje.

I forhold til *låneoptagelse* i forbindelse med Selskabets ejendomsinvesteringer, er der risiko for, at lånene opsiges af långiver, såfremt Selskabet misligholder låneaftalerne. Selskabet vil i den forbindelse være eksponeret for, hvorvidt tilstrækkelig likviditet kan tilvejebringes til at indfri realkreditlån inden for den givne tidsramme. Selskabets misligholdelse af lån kan skyldes, at Selskabets aktiviteter ikke indbringer den forventede likviditet, hvilket kan være begrundet i ekstraordinær tomgang, for sene lejebetalinger fra lejere eller konkurs hos Selskabets lejere. Selskabet vil ved investering i fast ejendom som udgangspunkt kun optage realkreditlån, som ikke kan opsiges fra kreditgivers side, medmindre lånet misligholdes fra Selskabets side. Selskabet vurderer, at risikoen for, at Selskabet vil misligholde et eller flere realkreditlån, er begrænset, henset til at Selskabet er opmærksomt på at have et kapitalberedskab til rådighed.

Endvidere kan der ikke gives sikkerhed for, at Selskabets realkreditlån altid kan indfries til kurs 100, og det kan ikke udelukkes, at Selskabets finansiering ved ejendomsinvesteringer til enhver tid består udelukkende af fastforrentede lån eller variable lån.

Selskabets aktuelle realkreditfinansiering på samlet ca. DKK 5,55 mio., optaget til finansiering af Selskabets nuværende ejendomsportefølje, er variabelt forrentet og er derfor behæftet med en renterisiko.

Selskabets forretningsmodel med køb og drift af boligudlejningsejendomme er afhængig af opnåelse af sædvanlig realkredit- og bankfinansiering. Selskabets hovedaktionær ejer på tidspunktet for Udbuddet 69,10% af aktiekapitalen. Forretningsmodellen for Selskabets hovedaktionær, som ejendomsudvikler, adskiller sig væsentligt fra Selskabets strategiske fokus på anlægsinvesteringer. Forskellene mellem Selskabets og Gefion Groups strategiske fokus kan derfor potentielt have en negativ indvirkning på Selskabets mulighed for at opnå attraktive, konkurrencemæssige lånevilkår i forbindelse med ejendomskøb.

Såfremt en eller flere af ovenstående risici indtræder, kan dette have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets finansielle stilling, Selskabets udvikling og værdien af Selskabets Aktier.

2.3 Skattemæssige risici

Selskabet havde pr. 31. december 2020 et udskudt skatteaktiv på ca. DKK 35 millioner (opgjort ved en skattesats på 22%), der i al væsentlighed vedrører fremførbare skattemæssige underskud.

I henhold til gældende hæftelsesregler for national sambeskatning hæfter Selskabet og andre selskaber, som deltager i eller har deltaget i en sambeskatningskreds, solidarisk for indkomstskat, aconto skat, restskat, tillæg og renter samt kildeskatter.

I relation til de frasolgte selskaber som beskrevet i Prospektets del i, afsnit 5.1.1 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets tidligere virksomhed” hæfter Selskabet fortsat for eventuelle skattekrav relateret til sambeskatningsperioden, som måtte blive rejst mod de frasolgte selskaber. Selskabet er ikke bekendt med, at der er rejst krav mod nogle af de frasolgte datterselskaber, og almindelige skattekrav vil være forældede i henhold til de almindeligt gældende ligningsfrister medmindre, at der er tale om grov uagtsomhed eller forsætlighed. Såfremt der mod Selskabets forventning måtte blive rejst et skattekrav mod et eller flere af de frasolgte selskaber, vil dette kunne medføre tab for Selskabet.

Som følge af Gefion Groups ejerskab på ca. 69% af Selskabets aktiekapital har Selskabet været sambeskattet med Gefion Group siden ultimo 2018. Selskabet hæfter således solidarisk (dog begrænset til ca. 69% svarende til Gefion Groups ejerandel af Selskabets aktiekapital) med Gefion Group og øvrige selskaber i Gefion Groups sambeskatningskreds for eventuelle skattekrav, som måtte blive rejst mod Gefion Group og selskaber i Gefion Groups sambeskatningskreds. Denne hæftelse kan risikere at påføre Selskabet tab, hvis ikke Gefion Group som administrationselskab for sambeskatningskredsen afregner skyldige skatter for indkomstår, hvor Selskabet er eller har været sambeskattet med Gefion Group. Gefion Group har pr. Prospektdatoen indbetalt selskabsskat til SKAT og sambeskatningsbidrag til Selskabet for 2020 og tidligere år. Det er Ledelsens forventning, at Selskabet og Gefion Group efter gennemførelse af Udbuddet ikke længere vil være sambeskattede, men dette afhænger af, at Gefion Groups bestemmende indflydelse over Selskabet ophører, hvilket ikke kan garanteres. Hvis Selskabet og Gefion Group fortsætter med at være sambeskattede, vil Selskabet fortsat være eksponeret mod risici forbundet med solidarisk hæftelse for eventuelle skattekrav i Gefion Groups sambeskatningskreds, hvilket kan medføre tab for Selskabet.

Såfremt noteringen af Selskabets aktiekapital på Nasdaq Copenhagen opretholdes, og Selskabet ikke klassificeres som et investeringsselskab i henhold til Aktieavancebeskatningslovens § 19, vil skatteaktivet efter gældende regler kunne bevares. Selskabet kan blive anset for at være et investeringsselskab, hvis der er mindst 8 aktionærer i Selskabet, dog er dette efter Aktieavancebeskatningslovens § 19 alligevel ikke tilfældet, hvis mere end 15% af Selskabets regnskabsmæssige aktiver i løbet af regnskabsåret gennemsnitligt er placeret i andet end værdipapirer mv. Baseret på Selskabets strategi som beskrevet i Prospektets del i, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)” forventer Ledelsen, at mere end 15% af Selskabets regnskabsmæssige aktiver i løbet af et givent regnskabsår vil være placeret i andet end værdipapirer mv., hvorfor Selskabet ikke vil få status som et investeringsselskab, men der kan dog ikke gives sikkerhed herfor. Selvom skatteaktivet alene kan udnyttes til modregning i fremtidig positiv skattepligtig indkomst i Selskabet og er underlagt visse begrænsningsregler, vil det kunne medføre tab for Selskabet, hvis Selskabet ikke kan bevare skatteaktivet.

Skatteaktivet er opgjort under anvendelse af den gældende skattelovgivning, herunder den aktuelle selskabsskatteprocent. En ændring i skattelovgivningen kan medføre risiko for, at skatteaktivet helt eller delvist fortabes eller har en lavere værdi for Selskabet, hvilket kan medføre tab for Selskabet, såfremt Selskabet ellers ville kunne udnytte skatteaktivet.

Såfremt et eller flere af ovenstående forhold realiseres, vil dette kunne have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets forretning, finansielle stilling og Selskabets udvikling samt værdien af Selskabets Aktier.

3. OPERATIONELLE RISICI

3.1 Afhængighed af nøgleperson og administrator

Selskabet drives i dag af en aktiv Direktion og Bestyrelse, som varetager kontakten til Selskabets administrator og selv deltager aktivt i arbejdet med at identificere og screene markedet for potentielle investeringsmuligheder mv. Selskabet har derudover ingen ansatte. Selskabet er derfor i dag afhængigt af at have en fortsat aktiv bestyrelse og direktion. Selskabet har indgået en administrationsaftale vedrørende varetagelse af visse afgrænsede opgaver med ROOF Management, som beskrevet nærmere i Prospektets del I, afsnit 14 – ”Væsentlige kontrakter”. Selskabets drift er således afhængig af Selskabets Ledelse internt og af ROOF Management eksternt.

Skulle der indtræffe begivenheder, som gør, at direktøren og/eller Bestyrelsen ikke kan varetage sit arbejde, kan det betyde, at aktiviteter, der ikke er omfattet af den nuværende administrationsaftale, ikke udføres rettidigt og korrekt, da der ikke er ansatte til at bistå hermed. Det vil kunne have en negativ konsekvens for Selskabets forretning og indtjening indtil det tidspunkt, hvor en ny direktør og/eller nye bestyrelsesmedlemmer kan overtage arbejdsfunktionerne.

Selskabet og ROOF Management har indgået en betinget forvalteraftale som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 14 – ”Væsentlige kontrakter”. Hvis forvalteraftalen enten ikke gennemføres eller ophører, skal Selskabet enten selv tiltrække nye, kvalificerede medarbejdere eller finde en ny forvalter med de fornødne kompetencer til at udvikle Selskabet og udføre de opgaver for Selskabet, som ROOF Management fremtidigt forventes at skulle varetage, herunder porteføljepleje, risikostyring, selskabsadministration mv. Der er som udgangspunkt aftalt gensidig uopsigelighed i de første fire år efter indgåelsen af den betingede forvalteraftale og en opsigelsesfrist på 12 måneder herefter, men uagtet aftalens vilkår om uopsigelighed er det en risiko for Selskabet, at ROOF Management ikke leverer de aftalte ydelser på kvalificeret vis, eller at der på anden vis opstår uenighed inter partes mellem Selskabet og ROOF Management i forhold til forvalteraftalen, når denne er blevet endelig. Dette vil kunne påvirke Selskabet og dets resultater negativt.

Såfremt det ikke er muligt at finde og fastholde kvalificerede medarbejdere, herunder Selskabets direktør, eller der opstår uenigheder mellem Selskabets og dets forvalter, kan det få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

4. RISICI VEDRØRENDE MAKROØKONOMISKE OG MARKEDSMÆSSIGE FORHOLD

4.1 Risici forbundet med markedsforhold for ejendomme

De økonomiske resultater ved at erhverve og drive ejendomme er i høj grad drevet af udviklingen i de generelle markedsforhold. Der er risiko for, at markedsforholdene inden for Selskabets investeringssegmenter (udlejningsejendomme i danske vækstbyer, boligudlejningsejendomme med et højt afkast og eksisterende ejendomsfonde eller -selskaber) ikke udvikler sig som forventet.

I forhold til udlejningsejendomme i danske vækstbyer og boligudlejningsejendomme med et højt afkast kan det konkret betyde, at forventede huslejestigninger over tid helt eller delvist udebliver, eller at priserne på ejendomme ikke udvikler sig, som Selskabet forventer. Det kan samtidig betyde en negativ udvikling i driftsresultater og aktivpriser for ejendommene som følge af faldende efterspørgsel på bolig- og erhvervslejemål i et specifikt geografisk område, hvor Selskabet ejer og driver ejendomme. Selskabet vurderer, at risikoen forbundet med markedsforhold (genudlejning, køb og salg mv.) er højest ved investering i ejendomme uden for vækstområder, men at risikoen ikke nødvendigvis er begrænset til dette investeringssegment.

Ved investering i minoritetsandele i eksisterende ejendomsfonde er Selskabet grundlæggende eksponeret for de samme risici som ved direkte investeringer i udlejningsejendomme som beskrevet ovenfor. Investering i eksisterende ejendomsfonde indeholder et yderligere lag af risici i form af f.eks. risiko for forsømmelser fra ekstern forvalter eller lav likviditet på markedet for køb og salg af andele.

Der henvises til Prospektets del I, afsnit 5 – ”Forretningsoversigt” for en yderligere beskrivelse af Selskabets nye investeringsstrategi.

Ledelsen vurderer, at ændrede markedsforhold kan medføre væsentlig negativ indvirkning på Selskabets indtjening, fremadrettede udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling samt værdien af de Udbudte Aktier og de Eksisterende Aktier.

4.2 Markedskonjunktur

Der er risiko for, at afkastkravene falder i perioden indtil Selskabet indkøber ejendomme og derved risikerer Selskabet at indkøbe ejendomme til et lavere startafkast end forudsat i budgetfremskrivningen indeholdt i Tabel nr. 1 i Prospektets del I, afsnit 5.1.2

- "Forretningsoversigt" – "Hovedvirksomhed" – "Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)". Såfremt afkastkravene efterfølgende stiger som følge af markedsmæssig udvikling vil det påvirke værdien af Selskabets ejendomsportefølje negativt. Faldende ejendomspriser vil ikke påvirke Selskabets driftsmæssige resultater fra driftsaktiviteten på kort sigt, men vil gennem negative værdireguleringer reducere dagsværdien af aktiverne på Selskabets balance og dermed egenkapitalen.

Selskabets primære aktivitet er drift af ejendomme, og ændringer i ejendomspriserne har derfor på kort sigt ikke betydning for Selskabets likviditet eller resultat før kurs- og værdiregulering. En reduceret dagsværdi af ejendommene kan hæmme Selskabets mulighed for at opnå afdragsfrihed på lån og vil påvirke Selskabets balance og derved fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling negativt.

4.3 Byggeomkostninger mv.

Omfanget af nybyggeri og omkostningerne ved nybyggeri påvirker prisen på ejendomme, som Selskabet kan erhverve med henblik på drift. Det er en del af Selskabets nye investeringsstrategi som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – "Forretningsoversigt" – "Hovedvirksomhed" – "Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)" at investere i ejendomme, som kan have et moderat udviklingspotentiale, f.eks. renovering/opgradering, tilbygning og eventuelt konvertering. Ved investeringer med udviklingspotentiale eller renovering af ejendomme i Selskabets ejendomsportefølje er Selskabet opmærksom på risiko for stigninger i byggeomkostninger. Byggeomkostninger er steget betydeligt de senere år, hvilket betyder, at priser på nybyggeri og istandsættelser er steget mere end nettoprisindekset. Yderligere prisstigninger, som overstiger nettoprisindekset, kan påvirke Selskabets fremtidige udvikling, regnskabsmæssige resultater, pengestrømme og finansielle stilling negativt.

4.4 Ulykker og specifikke hændelser

Selskabet er eksponeret over for uforudsete omkostninger relateret til ejendomme i Selskabets portefølje. Der kan således indtræffe begivenheder, som kan medføre skader på Selskabets ejendomme, f.eks. oversvømmelser, brand, fugtproblemer. Sådanne begivenheder opleves ikke sjældent på ejendomsmarkedet. Udbedring af hændelser kan medføre ikke uvæsentlige omkostninger for Selskabet.

Selskabet er opmærksomt på risikoafdækning og tilstræber derfor at forsikringsdække Selskabets aktiver behørigt, i tilfælde af at der indtræffer begivenheder, som kan medføre skader på Selskabets ejendomme. Det kan dog ikke udelukkes, at forsikringsdækningen er utilstrækkelig, hvorved tab, herunder afledte/indirekte tab, driftstab/lejetab eller lignende muligvis ikke kan undgås. Selskabet har desuden begrænset indflydelse på politikkerne for risikoafdækning med investering i eksisterende ejendomsfonde, hvorved Selskabet potentielt investerer i aktier/anpartar, og derved i udgangspunktet overlader ansvaret for risikoafdækning til en ekstern forvalter, som Selskabet potentielt ikke kender indgående.

Taget Selskabets likviditet forud for Udbuddet i betragtning kan ovenstående ulykke og specifikke hændelser, såsom oversvømmelser, brand mv., herunder utilstrækkelig forsikringsdækning i forbindelse hermed, få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets virksomhed, udvikling, indtjeningsevne, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

Der henvises til risikofaktor 2.1 ovenfor for en beskrivelse af Selskabets kapitalberedskab.

4.5 Juridiske eller lovmæssige ændringer

Lagerbeskatning

Lagerbeskatning er et emne, der aktuelt fylder meget i debatten i ejendomsbranchen, men som endnu ikke har materialiseret sig i en ny lovgivning. Forslaget om at ændre beskatning af fast ejendom for visse investorer blev lanceret som en del af en finansieringspakke for en ny pensionsreform. Det er hensigten fra lovgivers side, at investorer med besiddelser af udlejningsejendomme for mere end DKK 100 mio. fra og med 2024 skal beskattes løbende af ejendommenes værdistigninger, altså en lagerbeskatning. Branchen er særligt optaget af vurderingsmetoden for ejendommene, likviditetsudfordringer og administrative udfordringer. Effekten af den endelige nye lovgivning er endnu usikker, men Selskabet forventer at blive omfattet af de nye regler om løbende lagerbeskatning af værdistigninger, hvilket således kan have betydelig og væsentlig indvirkning på Selskabets forretning.

Lejelovgivningen

Der er risiko forbundet med ændringer i lejelovgivningen. Lovmæssige ændringer af lejelovgivningen kan få indvirkning på Selskabets evne til at generere lejeindtægter i Selskabets egne ejendomme og hermed Selskabets økonomiske stilling. De største risici findes i muligheden for at udleje til markedsleje og/eller hæve lejen i forbindelse med modernisering af lejemål. Ændringer i huslejenævnenes praksis eller yderligere ændringer i Boligreguleringslovens § 5, stk. 1-2, kan have stor betydning for de fremtidige lejeindtægter og værdiansættelser for ejendomme, hvor huslejen fastsættes i medfør af denne bestemmelse.

Fremtidige juridiske eller lovgivningsmæssige ændringer, som gør køb og salg af ejendomme samt værdipapirer eller drift af ejendomme og investeringsselskaber vanskeligere og/eller mere omkostningstunge eller stiller større krav til Selskabets likviditet, kan få en negativ indvirkning på nettoafkastet af Selskabets investeringer og dermed påvirke Selskabets udvikling, resultat, finansielle stilling og aktiekurs negativt. Lejeindtægter udgør Selskabets primære indtægtskilde og er grundlag for værdiansættelse af Selskabets ejendomme, hvorfor ændring i regler om f.eks. fastsættelse af lejens størrelse kan få væsentlig negativ betydning for Selskabets driftsindtjening og værdien af Selskabets aktiver og forretning.

Lønsumsafgift og moms

Som det fremgår af afsnit 14.1 – ”Væsentlige kontrakter” – ”Resumé af væsentlige kon-

trakter”, forventer ROOF Management at opnå tilladelse til at markedsføre Selskabet over for detailinvestorer i 2. halvår 2021 og efter Udbuddets gennemførelse. Først efter, at ROOF Management opnår tilladelse til at markedsføre Selskabet, bliver den betingede forvalteraftale ubetinget, hvorved Selskabet opfylder betingelserne for at være en AIF (alternativ investeringsfond). ROOF Management vil da være Selskabets FAIF (forvalter af alternative investeringsfonde). Under visse betingelser er ydelser forbundet med forvaltning af alternative investeringsfonde momsfritaget.

I Selskabets budget for 2022-2031 indgår der en forudsætning om, at visse honorarer, herunder honorarer til ROOF Management, er fritaget for moms. I henhold til den betingede forvalteraftale skal Selskabet imidlertid kompensere ROOF Management for en del af den lønsumsafgift, som ROOF Management ifalder i forbindelse med leverancen af momsfri ydelser til Selskabet. Lønsumsafgiften, som skal kompenseres af Selskabet, udgør et fast tillæg på 5% af momsfrie ydelser til hel eller delvis dækning af ROOF Managements lønsumsudgift. I Selskabets budget er det forudsat, at Selskabet skal betale lønsumsafgift af de momsfritagne omkostninger.

Der har i løbet af det seneste år været en række regulatoriske og afgiftsmæssige udviklinger, der har haft betydning for momsfritagne forvaltningsaktiviteter, og som har ændret SKATs hidtidige praksis for, hvornår en virksomhed anses som en investeringsforening i momsretlig henseende. Der kan ikke gives sikkerhed for, at ROOF Management efter Udbuddets gennemførelse opnår en markedsføringstilladelse og derfor antages som Selskabets FAIF (forvalter af alternative investeringsfonde), og/eller at Selskabet opfylder betingelserne for at kunne modtage momsfritagne ydelser. Der kan endvidere ikke gives sikkerhed for, at andre honorarer, som Selskabet har forudsat i dets budget, er momsfritaget.

Såfremt ydelser, som Selskabet har forudsat er momsfritaget, pålægges moms fremfor en lavere lønsumsafgift, vil dette kunne have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets budget og derved Selskabets regnskabsmæssige resultater og forretning.

4.6 COVID-19

Pandemien COVID-19 udviklede sig med stor hastighed i Danmark og Europa siden marts 2020. Selvom pandemien generelt vurderes at have toppet, så er der risiko for, at pandemien kan være katalysator for et stigende renteniveau og medføre manglende eller forsinkede lejebetalinger, som er Selskabets primære indtægtskilde, fra eksempelvis erhvervslejere i Selskabets nuværende ejendomsportefølje beliggende i Haderslev som følge af f.eks. nedlukninger. Der er også risiko for, at COVID-19 kan medføre ændrede boligbehov, f.eks. pga. begrænset tilflytning af udlændinge, som ønsker at bosætte sig i Danmark for at arbejde eller studere, hvilket kan medføre lavere efterspørgsel efter lejeboliger.

COVID-19 kan få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets udvikling, indtjeningsevne, regnskabsmæssige resultater og finansielle stilling.

5. SEKTORRELATEREDE RISICI OG ANDRE RISICI FORBUNDET MED SELSKABETS VIRKSOMHED (FORRETNINGSRISICI)

5.1 Specifikke risici forbundet med egne ejendomsinvesteringer

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

Værdiansættelse af ejendomme

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

Operationelle risici

Endvidere vil Selskabet blive udsat for operationelle risici forbundet med ejendomsinvesteringer, herunder bl.a. lejernes manglende betalingsevne og/eller faldende efterspørgsel på bolig- og erhvervslejemål, der kan medføre, at Selskabet ikke lever op til de budgetterede udlejningsprocenter til den budgetterede leje. Selskabet kan desuden lide tab som følge af specifikke hændelser, som rammer Selskabets ejendomme, herunder f.eks. fugtproblemer, skjulte fejl og mangler eller andre bygningsmæssige forhold.

I Selskabets tidligere ejendomsportefølje beliggende i Haderslev var der konstateret væsentlig skimmelvækst i én ejendom, hvilket betød, at 3 lejemål i ejendommen blev vurderet som uanvendelige. Selskabet igangsatte ikke udbedring af fugtproblemerne, henset til at ejendommene blev solgt uden mangelansvar for Selskabet den 23. august 2021.

Rentestigninger

Selskabet er eksponeret i variabelt forrentet finansiering i den nuværende ejendom-

sportefølge beliggende i Haderslev. Rentestigninger vil derfor medføre et faldende afkast og højere finansieringsomkostninger på denne ejendomsportefølge. Ved kommende ejendomsopkøb vil rentestigninger medføre højere finansieringsomkostninger for Selskabets samlede finansiering heraf. Ledelsen vurderer, at den del af Selskabets nye investeringsstrategi, der omhandler investering i udlejningsejendomme uden for vækstområder i højere grad er eksponeret for udlejningsrisiko end investeringer i udlejningsejendomme i vækstbyer, som også er en del af Selskabets investeringsstrategi. Udlejningsejendomme i vækstbyer er dog også eksponeret for en vis udlejningsrisiko.

Der henvises til Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)” for en mere detaljeret beskrivelse af Selskabets nye investeringsstrategi.

Ændret efterspørgsel på ejendomme og beliggenheder

Selskabet er eksponeret mod efterspørgslen efter de ejendomme, der måtte indgå i Selskabets ejendomsportefølge, idet begrænset efterspørgsel kan påvirke tomgangen, hvilket har negativ indvirkning på Selskabets primære indtægtskilde, lejeindtægter. Efterspørgsel påvirkes primært af den generelle økonomiske udvikling samt ændrede vilkår, herunder konkurrencevilkår for erhvervslivet, ændrede produktionsformer, distributionsmetoder, lejemålsbehov eller lokalisering. Selskabet vurderer, at investering i udlejningsejendomme i danske vækstbyer medfører en højere grad af udlejningssikkerhed, mens investeringer i ejendomme uden for danske vækst byer er mere eksponeret for tomgangsrisiko, hvilket afspejles i afkastkravet og har derved indvirkning på Selskabets aktiver.

Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

Stigende omkostninger til drift af Selskabets ejendomme, herunder skatter, afgifter og vedligeholdelse, vil reducere afkastet af den enkelte ejendomsinvestering og dermed dagsværdien, medmindre disse omkostninger kan kræves betalt af lejerne. Eksempelvis kan en stigning i materialepriser og/eller håndværkerudgifter ud over den almindelige prisudvikling medføre en uforudset forøgelse af omkostningerne til bl.a. bygningsvedligeholdelse og projektbyggerier. Såfremt stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger ikke kan dækkes, vil dette reducere afkastet på Selskabets ejendomsinvesteringer i en højere eller mindre grad. Såfremt en sådan reduktion er væsentlig, kan dette have en negativ indvirkning på Selskabets aktiver og derved på Selskabets forretning. Selskabet ønsker at investere i større ejendomme med mange enheder med henblik på at holde driftsomkostninger på et lavt niveau. Det er Selskabets strategi at investere i nyere og velvedligeholdte ejendomme, der ikke har et umiddelbart har et større vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, selvom dette ikke kan udelukkes, hvorfor stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger stadig udgør en risiko for Selskabet.

6. RISICI FORBUNDET MED UDBUDET OG AKTIERNE

6.1 Markedskursen for Selskabets Aktier, Tegningsretter og andre værdipapirer kan være meget svingende

Som beskrevet i risikofaktor 6.2 nedenfor har markedet for de Eksisterende Aktier de seneste år været præget af begrænset likviditet. Udover de risici, som er beskrevet i risikofaktor 6.2 nedenfor, kan begrænset likviditet i Selskabets Eksisterende Aktier og potentielt de Udbudte Aktier medføre, at markedskursen for de Eksisterende Aktier og potentielt de Udbudte Aktier i højere grad påvirkes af enkeltstående handler i markedet. På grund af den begrænsede likviditet kan markedskursen for de Eksisterende Aktier og potentielt de Udbudte Aktier således udvise betydelige udsving.

Selskabets seneste udvikling, herunder økonomiske udvikling, og det forhold, at Selskabet den 22. juni 2021 offentliggjorde en ny investeringsstrategi samt forventninger til 2021 i selskabsmeddelelse nr. 318, og i selskabsmeddelelse nr. 323 den 23. august 2021 offentliggjorde et frasalg af en del af Selskabets ejendomsportefølje, har medført, at Selskabets Aktier i den seneste periode op til Prospektdatoen har vist ikke uvæsentlige kursudsving. Aktiekursen har således over en periode på tre måneder fra den 21. juli til den 21. oktober 2021 udvist udsving på ca. 23% i forhold til den højeste og laveste lukkekurs i perioden. Der henvises i øvrigt til Prospektet del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)” for en nærmere beskrivelse og illustration af Selskabets forventede økonomiske resultater efter gennemførelse af Udbuddet samt eksekvering af Selskabets nye investeringsstrategi.

Ovenstående faktorer kan således have negativ indvirkning på Aktiernes markedskurs uanset Selskabets driftsresultater.

Markedskursen på Tegningsretterne afhænger af kursen på Aktierne, og et fald i kursen på Aktierne kan få væsentlig negativ indvirkning på Tegningsretternes værdi og markedskurs, herunder værdien af de Udbudte Aktiers kurs.

6.2 Likviditeten for Eksisterende Aktier kan være begrænset, og Selskabets Aktier kan ophøre med at være optaget til handel

Markedet for de Eksisterende Aktier har de seneste år været præget af begrænset likviditet blandt andet som følge af Gefion Groups ejerandel, der pr. Prospektdatoen ejer ca. 69% af aktiekapitalen i Selskabet. Begrænset likviditet i Selskabets Eksisterende Aktier og potentielt de Udbudte Aktier kan medføre, at Eksisterende Aktionærer og investorer kan have svært ved at afsætte Aktierne på et ønsket tidspunkt. En sådan begrænset adgang til handel i Aktierne kan medføre en negativ effekt på prisdannelsen for Aktierne. Der kan ikke gives sikkerhed for, at der i fremtiden vil opstå et mere likvidt marked for Selskabets Aktier, eller at prisdannelsen på markedet vil være effektiv. Selskabet har indgået en market maker-aftale med Lago Kapital til forbedring af likviditeten, som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 14 – ”Væsentlige kontrakter”. Der kan dog ikke

gives sikkerhed for, at Selskabets nuværende market maker-aftale med Lago Kapital i fremtiden kan opretholdes eller er tilstrækkelig til at bidrage til, at Selskabet opfylder Nasdaq Copenhagen's betingelser for at være optaget til handel omkring likviditet. En ineffektiv prisdannelse, herunder i forbindelse med Udbuddet, kan få væsentlig negativ indvirkning på afkastet på en investering i Selskabets Aktier.

6.3 Aktionærer, der ikke udnytter tildelte Tegningsretter, vil blive udvandet

Eksisterende Aktionærer, der ikke udnytter Tegningsretter til tegning af Udbudte Aktier helt eller delvist, vil blive udvandet i forhold til deres ejerandel og stemmerettigheder efter gennemførelsen af Udbuddet og endelig udstedelse af de Udbudte Aktier. Der henvises til Prospektets del II, afsnit 9 – "Udvanding". Taget Udbuddets størrelse (167.916.888 stk. Udbudte Aktier) i betragtning sammenholdt med Eksisterende Aktier (18.657.432 stk. Eksisterende Aktier) vil en sådan udvanding ikke være uvæsentlig, idet Eksisterende Aktionærer kan udvandes med op til 90%. En del af de Eksisterende Aktionærer er private detailinvestorer, hvoraf nogle muligvis ikke har samme erfaring inden for deltagelse i fortegningsretsemmissioner som professionelle investorer. Der er således en risiko for, at Eksisterende Aktionærer uhensigtsmæssigt mister uudnyttede Tegningsretter, og derfor bliver udvandet ikke uvæsentligt i forbindelse med Udbuddet. Selv om Eksisterende Aktionærer måtte have solgt deres Tegningsretter, vil den betaling, som de modtager herfor, muligvis ikke være tilstrækkelig til at udligne denne udvanding i forhold til den ejerandel, som Eksisterende Aktionærer besidder efter Udbuddets gennemførelse grundet Udbuddets størrelse.

6.4 Manglende udnyttelse af Tegningsretter før Tegningsperiodens udløb vil medføre et bortfald af indehaverens Tegningsretter

Ved Udbuddet modtager Eksisterende Aktionærer Tegningsretter til tegning af de Udbudte Aktier til Udbudskursen, der er under markedskursen for de Eksisterende Aktier pr. Prospektdatoen. Kursen på de Eksisterende Aktierne forventes at falde med værdien af Tegningsretterne og såfremt Tegningsretter ikke udnyttes eller sælges Handelsperioden, fortabes værdien heraf.

En del af Selskabets Eksisterende Aktionærer er private detailinvestorer og således ikke professionelle investorer med erfaring inden for deltagelse i fortegningsretsemmissioner. Til trods for at beskrivelse heraf indgår i Prospektets del II, afsnit 5 – "Vilkår og betingelser for Udbuddet", kan det være svært for nogle detailinvestorer at gennemskue, hvorledes udnyttelse af Tegningsretter, og derved deltagelse i Udbuddet, bør ske rettidigt.

Manglende udnyttelse af Tegningsretter før Tegningsperiodens udløb vil medføre bortfald af indehaverens Tegningsretter, og indehaveren vil ikke være berettiget til kompensation. Manglende udnyttelse af Tegningsretter sammenholdt med den udvanding som Eksisterende Aktionærer, der ikke udnytter Tegningsretter, oplever efter Udbuddets gennemførelse i forhold til deres ejerandel vil medføre et tab for disse Eksisterende Aktionærer.

Eksisterende Aktionærer og andre indehavere af Tegningsretter skal således sikre sig,

at alle nødvendige udnyttelsesinstrukser modtages af sådanne Eksisterende Aktionærs eller andre indehaveres depotbank eller anden finansiel formidler inden for tidsfristen for ikke at lide et tab ved bortfald af Tegningsretter.

6.5 Der er risiko for, at Udbuddet ikke gennemføres, og investorer, der har købt Tegningsretter eller Udbudte Aktier, kan lide et tab

Såfremt Udbuddet ikke gennemføres endeligt, vil de Udbudte Aktier ikke blive registreret i Erhvervsstyrelsen og vil derfor bortfalde. Handler med Udbudte Aktier foretaget forud for tilbagekaldelsestidspunktet vil imidlertid ikke blive berørt. Tegningsbeløbet for Udbudte Aktier vil blive refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger til eget kontoførende institut) til den sidst registrerede ejer af de Udbudte Aktier på tilbagekaldelsestidspunktet. Det betyder, at investorer, der har erhvervet Udbudte Aktier forud for registrering af disse, vil kunne lide et tab svarende til købesummen for de Udbudte Aktier med tillæg af eventuelle transaktionsomkostninger. Såfremt den nye ejer af de Udbudte Aktier bliver registreret ejer af disse, vil tabet svare til forskellen mellem købesummen og tegningsbeløbet for de Udbudte Aktier med tillæg af eventuelle transaktionsomkostninger.

Såfremt Udbuddet ikke gennemføres, vil Tegningsretterne blive ugyldige og værdiløse for såvel aktionærer som investorer, der måtte have erhvervet sådanne rettigheder. Alle udnyttelser af Tegningsretter vil blive annulleret, og tegningsbeløbet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger til eget kontoførende institut) vil automatisk blive tilbagebetalt til den sidst registrerede ejer af Udbudte Aktier udstedt på basis af Tegningsretterne på tilbagekaldelsestidspunktet. Handler med Tegningsretter forud for tilbagekaldelsestidspunktet vil imidlertid ikke blive berørt. Dette medfører, at investorer, der har erhvervet Tegningsretter, vil lide et tab svarende til købesummen for Tegningsretterne med tillæg af eventuelle transaktionsomkostninger.

6.6 Der er ingen sikkerhed for, at Selskabet anvender nettoprovenuet hensigtsmæssigt i forhold til Selskabets investeringsstrategi

Med henvisning til Prospektets del II, afsnit 3.1 – ”Væsentlige oplysninger” – ”Erklæring om arbejdskapital”, har Ledelsen grundet Selskabets arbejdskapital ikke frihed i relation til anvendelse af nettoprovenuet fra Udbuddet. Ledelsen vil således anvende provenuet i overensstemmelse med Selskabets forventninger.

Der kan dog ikke gives sikkerhed for, at nettoprovenuet fra Udbuddet vil blive anvendt i hensigtsmæssigt internt i forhold til Selskabets investeringsstrategi, som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)”. Dette gør sig blandt andet gældende i forhold til den interne fordeling mellem de tre segmenter i investeringsstrategien, hvis det eksempelvis viser sig, at Selskabet efter investering i driftsejendomme i vækstbyer med fordel kunne have investeret i flere boligudlejnings-

ejendomme med et højt afkast eller i flere ejendomsfonde- eller selskaber pga. markedets udvikling. Såfremt nettoprovenuet ikke anvendes hensigtsmæssigt i forhold til den interne fordeling i Selskabets investeringsstrategi, kan det få væsentlig negativ indvirkning på Selskabets virksomhed, driftsresultat og finansielle stilling, hvilket derefter kan få væsentlig negativ indvirkning på kursen på Aktierne.

6.7 Risici forbundet med udbytteudbetalinger

Selskabet har ikke de sidste 10 regnskabsår udbetalt udbytte til Eksisterende Aktionærer, og det kan ikke garanteres, at Selskabet fremover kommer til at udbetale udbytte. Der henvises til Prospektets del I, afsnit 11.4 – ”Oplysninger om udsteders aktiver og passiver, finansielle stilling og resultater – ”Udbyttepolitik” for en nærmere beskrivelse af, at Selskabet pr. Prospektdatoen ikke har vedtaget en udbyttepolitik.

Såfremt Selskabet ikke er i stand til at udbetale udbytte til sine aktionærer, kan dette have en væsentlig negativ indvirkning på investering i Selskabets Aktier samt investorerens opfattelse af Selskabet og derved Aktierne. Såfremt dette er tilfældet, kan dette have en negativ indvirkning på kursen på Aktierne og dermed Selskabets virksomhed, resultat, finansielle stilling og/eller fremtidsudsigter.

GENEREL INFORMATION OM PROSPEKTET

Prospektet er udarbejdet i henhold til danske love og regler, herunder Kapitalmarkedsloven, Prospektforordningen, Kommissionens delegerede forordning (EU) 2019/98 af 14. marts 2019 og Kommissionens delegerede forordning (EU) 2019/979 af 14. marts 2019, Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares af 1 February 2021 ("Nasdaq Udstederregler").

Prospektet er underlagt dansk ret, og Prospektet er alene udarbejdet på dansk. Prospektet er udarbejdet i henhold til de proportionale skemaer i Kommissionens Delegerede Forordning (EU) 2019/980 af 14. marts 2019, Del A, Bilag 3, og Del B, Bilag 12, som anvendes ved sekundære udstedelser af værdipapirer, der er kapitalandele. Selskabet har af miljøhensyn valgt ikke at udarbejde en trykt version af Prospektet. Prospektet er blevet godkendt af Finanstilsynet i egenskab af kompetent myndighed i forhold til Prospektets opfyldelse af standarderne for fuldstændighed, forståelighed og ensartethed i henhold til Prospektforordningen. Godkendelsen kan ikke betragtes som en godkendelse af Selskabet, der er omfattet af Prospektet.

Investorer må alene benytte Prospektet i forbindelse med overvejelse om investering i Tegningsretterne eller tegning af Udbudte Aktier, som beskrevet i Prospektet. Oplysningerne i Prospektet stammer fra Selskabet og andre kilder, der er identificeret i Prospektet.

Ingen personer er bemyndiget til at afgive oplysninger eller komme med udtalelser i forbindelse med Udbuddet, bortset fra hvad der er indeholdt i Prospektet og eventuelle tillæg hertil. Afgivelse af sådanne oplysninger eller udtalelser kan i givet fald ikke betragtes som fremsat eller tiltrådt af Selskabet, som er uden ansvar herfor. Enhver oplysning, som en potentiel investor måtte have indhentet på anden vis end via Prospektet, er ikke bindende for Selskabet. Såfremt oplysningen strider imod en oplysning i Prospektet, vil Prospektets oplysning være gældende.

I forbindelse med udlevering af Prospektet gives der ingen garanti for, at der ikke er sket ændringer i Selskabets virksomhed, aktiver og passiver eller noget andet forhold efter tidspunktet for godkendelse af Prospektet, eller at Prospektets oplysninger er korrekte på noget tidspunkt efter tidspunktet for godkendelse af Prospektet.

Enhver væsentlig ny omstændighed, væsentlig fejl eller ukorrekthed i forbindelse med oplysningerne i Prospektet, der kan påvirke vurderingen af Tegningsretterne og/eller de Udbudte Aktier, og som indtræder eller konstateres mellem tidspunktet for godkendelse af Prospektet og starten af handlen med de Udbudte Aktier på Nasdaq Copenhagen, vil blive offentliggjort i henhold til reglerne i Prospektforordningen vedrørende prospekttillæg.

Potentielle investorer bør selv vurdere, om oplysningerne i Prospektet er relevante for eventuel investering i Tegningsretter eller tegning af de Udbudte Aktier. Investorer bør ved deres investeringsbeslutning henholde sig til vilkårene for erhvervelse og udnyttelse af Tegningsretter og/eller tegning af de Udbudte Aktier, herunder de risikofaktorer, der er beskrevet i Prospektet, og meddelelser i henhold til reglerne for prospekttillæg i Prospektforordningen, som potentielt udsendes af Selskabet og udtrykkeligt ændrer Prospektet.

Der henvises til Prospektets del I, afsnit 16 – ”Definitioner og ordliste” for en liste over hyppigt anvendte termer og definitioner i Prospektet.

Investorer må ikke reproducere eller distribuere Prospektet, helt eller delvist, og investorer må ikke videregive hele eller dele af indholdet i Prospektet eller anvende oplysninger i Prospektet til andre formål end overvejelse om køb af Tegningsretterne og/eller de Udbudte Aktier. Investorer tiltræder ovenstående ved at acceptere modtagelse af Prospektet.

Præsentation af regnskaber og visse andre oplysninger

Selskabets reviderede årsregnskab for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Selskabets årsregnskab er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede finansielle selskaber. Selskabets delårsrapport for regnskabsperioden 1. januar - 30. juni 2021 (”H1 2021”) er udarbejdet i overensstemmelse med IAS 34, ”Præsentation af delårsrapporter, som godkendt af EU, og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber”. Selskabets delårsrapport for H1 2021 er ikke revideret. Der er ej heller foretaget review af delårsrapporten for H1 2021.

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

I Prospektet er alle henvisninger til ”DKK” til den danske valuta.

Tvangsfuldbyrdelse af domme

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

Fremadrettede udsagn

Visse udsagn i Prospektet er baseret på vurderinger og antagelser foretaget af Ledelsen og oplysninger, der i øjeblikket er til rådighed for Ledelsen. Disse udsagn kan udgøre fremadrettede udsagn. Sådanne fremadrettede udsagn (med undtagelse af udtalelser om historiske kendsgerninger) vedrørende Selskabets fremtidige driftsresultater, finansielle stilling, pengestrømme, forretningsstrategi og Ledelsens planer og mål for den fremtidige drift er generelt kendetegnet ved ord som ”har som målsætning”, ”mener”, ”forventer”, ”har til hensigt”, ”agter”, ”planlægger”, ”søger”, ”vil”, ”kan”, ”skønner”, ”vil kunne”, ”vurderer at”, ”forudsætter” eller lignende udtryk samt modsætninger hertil.

Disse fremadrettede udsagn omfatter kendte og ukendte risici, usikkerheder og andre væsentlige forhold, der kan få Selskabets faktiske resultater, udvikling eller præstationer eller branchens resultater til at afvige væsentligt fra fremtidige resultater, udvikling eller præstationer, der er udtrykt eller underforstået i forbindelse med disse fremadrettede udsagn.

Hvis en eller flere af disse risikofaktorer eller usikkerhedsmomenter udløses, eller hvis en underliggende forudsætning viser sig at være forkert, kan Selskabets faktiske finansielle stilling eller driftsresultater afvige væsentligt fra det, der er beskrevet som forudsat, vurderet, skønnet eller forventet i Prospektet. Investorer opfordres til at læse afsnittet "Risikofaktorer" for en mere fyldestgørende omtale af forhold, der kan påvirke Selskabets fremtidige resultater og den branche, som Selskabet er en del af.

Selskabet agter ikke at påtage sig og påtager sig ikke nogen forpligtelse til at opdatere de fremadrettede udsagn i Prospektet, undtagen i de tilfælde hvor det måtte være påkrævet i henhold til lovgivningen. Alle efterfølgende skriftlige og mundtlige fremadrettede udsagn, der kan henføres til Selskabet eller til personer, der handler på Selskabets vegne, skal udtrykkeligt vurderes i sammenhæng med de forbehold, der er taget ovenfor og andre steder i Prospektet.

I. BESKRIVELSE AF SELSKABET



1. ANSVARLIGE

1.1 Ansvarlige personer og godkendelse fra de kompetente myndigheder

Der henvises til afsnittet "Ansvar og erklæringer".

1.2 Tredjepartsoplysninger og ekspertrapporter

Prospektet indeholder ikke udtalelser fra eksperter eller ekspertrapporter.

Hvor Prospektet indeholder informationer fra tredjeparter, er dette fremhævet.

2. REVISORER

Selskabets uafhængige revisorer er:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44,
DK-2900 Hellerup.

Selskabets årsregnskab for 2020 er revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab og underskrevet af de statsautoriserede revisorer Maj-Britt Nannestad (mne32198) og Morten Jørgensen (mne32806).

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

3. RISIKOFAKTORER

Der henvises til afsnittet "Risikofaktorer".

4. OPLYSNINGER OM UDSTEDER

4.1 Juridisk navn og binavne

Selskabets juridiske navn er Hometown A/S.

4.2 Registreret hjemsted og registreringsnummer

Selskabet har hjemsted i Københavns Kommune og har følgende registreringsnummer, CVR nr. 55660018.

Selskabets LEI-kode er 5299007XS1441ZYHVA56.

Selskabets CFI-kode er ESVUFN.

Selskabets FISN-kode er Hometown/-.

4.3 Registreringsdato

Selskabets stiftelses- og registreringsdato er den 20. december 1941.

4.4 Domicil og juridisk form mv.

Selskabet har følgende adresse:

Amagertorv 11, 4.,
DK-1160 København K

Kontaktoplysning:

E-mail: info@hometown.dk

Hjemmeside: www.hometown.dk

Information på Selskabets hjemmeside udgør ikke en del af Prospektet, medmindre information fra Selskabets hjemmeside er integreret i Prospektet ved henvisning.

4.5 Indregistreringsland og lovgivning mv.

Selskabet er et aktieselskab indregistreret i Danmark og er underlagt dansk ret og lovgivning.

5. FORRETNINGSOVERSIGT

Dette afsnit i Prospektet indeholder en række observationer, skøn og estimater, i særdeleshed i forhold til markedsstørrelser, markedsandele samt markedstendenser, som er baseret på Ledelsens vurderinger og offentligt tilgængelige informationer. Ledelsens vurderinger er generelt baseret på Selskabets kendskab til markedet samt diverse eksterne analyser og brancherapporter. Desuden indeholder dette afsnit markedsdata, og en række oplysninger er indhentet fra forskellige kilder, herunder professionelle dataleverandører, selskabers hjemmesider og andre offentligt tilgængelige oplysninger samt Selskabets viden om markederne. Selskabet anser oplysningerne for at være pålidelige, og der er efter Selskabets overbevisning ikke udeladt fakta, som kan medføre, at de gengivne data er unøjagtige eller vildledende. Der er ikke foretaget en egentlig efterprøvning af oplysningerne, og Selskabet indestår ikke for nøjagtigheden af disse oplysninger. Det kan således ske, at udviklingen i Selskabets aktiviteter afviger fra den markedsudvikling, der er angivet i dette afsnit eller andre steder i Prospektet. Selskabet påtager sig ingen forpligtelse til at opdatere sådanne oplysninger. Hvis oplysningerne stammer fra tredjemand, bekræftes det, at de er gengivet korrekt, og at der efter Selskabets overbevisning – ud fra de oplysninger, der er offentliggjort af tredjemand – ikke

er udeladt fakta, som kan medføre, at de gengivne oplysninger er unøjagtige eller misvisende.

Markedsstatistikker er naturligt forbundet med en indbygget usikkerhed og afspejler ikke nødvendigvis de faktiske markedsforhold. Sådanne statistikker er baseret på markedsanalyser, som i sig selv er baseret på stikprøver og subjektive vurderinger fra både markedsanalytikere og svarpersoner, herunder vurderinger vedrørende hvilke typer produkter og transaktioner der bør omfattes af de relevante definitioner for markedet/markedssegmenterne.

5.1 Hovedvirksomhed

5.1.1 Selskabets tidligere virksomhed

Selskabets har tidligere investeret i tyske udlejningsejendomme. Udlejningsejendommene blev løbende indkøbt og placeret i separate datterselskaber.

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

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

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

Selskabets datterselskaber er blevet solgt senest i år 2016, hvor al Koncernens eksterne gæld samtidig blev eftergivet af LMN Finance Limited.

Selskabet købte i 2018 fem udlejningsejendomme beliggende i Haderslev. Selskabet frasolgte to af disse ejendomme den 23. august 2021 med overtagelse den 1. september 2021, og ejer fortsat de resterende tre ejendomme i Haderslev som beskrevet dette afsnit 5.3 – "Forretningsoversigt" – "Væsentlige begivenheder i den forretningsmæssige udvikling".

5.1.2 Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)

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

Målsætning

Selskabets hovedvirksomhed er investering i ejendomme. Det er overordnet Selskabets målsætning at blive et betydeligt dansk børsnoteret ejendomsselskab, som direkte og indirekte skal investere i danske udlejningsejendomme med særlig fokus på boligudlejning.

Ledelsen har et ønske om at gøre ejendomsinvesteringer mere tilgængelige for en bredere del af befolkningen. Som børsnoteret ejendomsselskab vil Selskabet kunne tilbyde private investorer en langsigtet eksponering mod ejendomsmarkedet i form af en investering i en børsnoteret ejendomsaktie for et beløb mindre end 750.000 kr., som typisk er minimumsinvesteringen i forbindelse med udbud af unoterede ejendomsinvesteringer. En større gruppe investorer vil dermed få mulighed for at investere i det danske ejendomsmarked og tage del i den fremtidige forventede værdiskabelse på det danske ejendomsmarked

Det primære formål med Udbuddet er at rejse kapital til brug for eksekvering af Selskabets nye investeringsstrategi, som Ledelsen har udfærdiget forud for Udbuddet. Målet er gennem investering i en diversificeret portefølje at opnå et attraktivt årligt vægтет afkast af egenkapitalen i niveauet ca. 7-9% før skat med hvad Selskabet vurderer er en moderat risiko. Risikoprofilen afspejles bl.a. i Selskabets afdragsprofil, renterisiko og gearingspolitik, som beskrevet i afsnit 5.1.2 nedenfor samt fokus på beliggenheder af Selskabets investeringsejendomme og den hermed forbundne udlejningssikkerhed/-risiko. Ved moderat risiko ønsker Selskabet at sikre stabilitet i udviklingen af Selskabets investeringer, men værdien af investeringer kan svinge over tid og mindre dele af investeringerne kan have en høj risiko.

Ledelsen forventer indenfor ca. 4-6 måneder efter Udbuddet at have placeret provenuet fra Udbuddet i henhold til investeringsstrategien som beskrevet nedenfor, hvilket forventes at resultere i positive driftsafkast fra og med år 2022. For at eksekvere Selskabets nye strategi, som er beskrevet i afsnittet nedenfor, og opnå Selskabets langsigtet målsætning om betydelig volumen i investeret kapital i ejendomsinvesteringer forventer Selskabet, at der over en årrække skal foretages et mindre antal kapitaludvidelser. Konkret forventer Ledelsen, at der skal foretages en kapitaludvidelse i 2022 eventuelt suppleret med en kapitaludvidelse i 2023 for at indfri Selskabets målsætning om betydelig volumen.

Med det formål at realisere Selskabets målsætning om at blive et betydeligt dansk børs-

noteret ejendomsselskab, har Selskabet indgået en betinget forvalteraftale med ROOF Management, der er en af Finanstilsynet godkendt forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF). ROOF Management varetager forvaltning af investeringsejendomme, herunder håndtering af finansielle og juridiske forhold. Forvalteraftalen er betinget af, at ROOF Management opnår en særskilt tilladelse til at markedsføre Selskabet overfor detailinvestorer (markedsføringstilladelse). Indtil denne betingelse indtræder, er forvalteraftalen alene delvist i kraft, og ROOF Management leverer alene sædvanlige administrationsydelser. Det forventes, at ROOF Management opnår tilladelse til at markedsføre Selskabet overfor detailinvestorer i 1. halvår 2022, hvorefter forvalteraftalen træder i kraft i sin helhed. Hensigten med forvalteraftalen er at sikre, at Selskabet opnår en fleksibel og omkostningseffektiv adgang til de nødvendige kompetencer og ressourcer til eksekvering af Selskabets strategi. ROOF Management vil som led i forvalteraftalen, når denne er ubetinget, bl.a. varetage søgning, screening og due diligence i forbindelse med Selskabets indkøb af ejendomme og andele i eksisterende ejendomsfonde samt varetage den efterfølgende forvaltning af disse på Selskabets vegne.

ROOF Management har indrettet sin virksomhed med det kapitalgrundlag og den ansvarsforsikring, der anses som passende til dækning af eventuelle risici for erstatningsansvar. Der henvises til Prospektets del I, afsnit 14 – "Væsentlige kontrakter" for nærmere detaljer om forvalteraftalen.

Vision

Det er Selskabets overordnede vision at skabe et betydeligt og veldrevet ejendoms-selskab med fokus på langsigtet værdiudvikling til gavn for både aktionærer og lejere.

Selskabets investeringsstrategi

Selskabets nye strategi har fokus på investering i ejendomme i Danmark inden for tre hovedsegmenter:

1. Investering i udlejningsejendomme i større danske vækstbyer

Karakteristika for investeringer inden for dette segment er stor grad af udlejningssikkerhed, potentiale for fremtidige værdistigninger og forventning om et afkast på 3-4% p.a. Investeringerne foretages primært i eksisterende udlejningsejendomme, men der kan også investeres i udviklingsprojekter for at opnå et højere afkast.

Ved danske vækstbyer forstås byer med mindst 20.000 indbyggere, der har haft en positiv netto befolkningstilvækst de seneste 3 år og fortsat har udsigt til positiv befolkningstilvækst i de kommende år. Der lægges vægt på byer med nærhed til god infrastruktur, uddannelsesmuligheder samt sport og kultur, rekreative områder og natur. Eksempler på større danske vækstbyer er København, Odense, Aarhus og Aalborg.

Det er Selskabets målsætning, at ca. 40% af Selskabets ejendomsportefølje på sigt skal bestå af udlejningsejendomme beliggende i større danske vækstbyer.

2. Investering i boligudlejningsejendomme med højt direkte afkast

Karakteristika for investeringer inden for dette segment er rimelig grad af udlejningssikkerhed, et afkast på forventeligt ca. 6% p.a. og dermed højere løbende cash-flow end investeringer i vækstbyer. For investeringer i dette segment er det ikke nødvendigvis forventningen, at der vil være potentiale for større fremtidige værdistigninger. Investeringerne foretages primært i boligudlejningsejendomme beliggende i provinsen omkring Danmarks største vækstbyer, og i områder med positiv nettobefolkningstilvækst på minimum 1% p.a. de seneste 3 år samt udsigt til yderligere befolkningstilvækst over de kommende 5-10 år. Investeringerne vil foretages i boligudlejningsejendomme på gode lokale beliggenheder i byer med mindst 3.000 indbyggere, som medfører en rimelig grad af udlejningssikkerhed. Investeringer inden for dette segment er modvægt til de lavere afkast på investeringer i større danske vækstbyer og bidrager i højere grad til at styrke Selskabets cash-flow.

Det er Selskabets målsætning, at dette segment på sigt skal udgøre ca. 45% af Selskabets ejendomsportefølje.

3. Investering i eksisterende ejendomsfonde eller -selskaber

I dette segment er strategien at investere i aktier eller anparter/andele i eksisterende ejendomsfonde eller selskaber (noterede såvel som unoterede), og hvor de underliggende aktiver (ejendomme) ligger inden for de to segmenter nævnt ovenfor, og hvor der er høj tillid til forvalteren af den pågældende ejendomsfond eller -selskab.

Det er ikke et krav, at der opnås 100% ejerskab til en ejendomsfond eller -selskab, men Selskabet skal så vidt muligt opnå 10% ejerskab af skattemæssige hensyn for at opnå skattefrihed ved udbyttebetalinger. Dette indirekte køb af ejerandele i eksisterende udlejningsejendomme, giver mulighed for en stor spredning og derved reduktion af risiko, men også samtidig mulighed for potentielt at kunne opkøbe ejerandele til attraktive priser grundet illikviditeten i sådanne andele.

Det er Selskabets målsætning, at dette segment på sigt skal udgøre ca. 15% af Selskabets ejendomsportefølje.

Budgetfremskrivning for Selskabet

Til illustration af Selskabets forventede økonomiske resultater efter gennemførelse af Udbuddet samt eksekvering af Selskabets investeringsstrategi er nedenfor gengivet en fremskrivning af Selskabets resultatopgørelse samt balance for de kommende 10 år. Fremskrivningen er ikke revideret og bygger på en række forudsætninger, som er angivet nedenfor. Selskabets faktiske udvikling kan adskille sig væsentligt fra den ud-

vikling, der er angivet nedenfor. Der henvises til Del I, afsnit 7.4 – ”Ledelsens erklæring vedrørende budgetfremskrivning for Selskabet” – samt til Del I, afsnit 7.5 – ”Metodik og Forudsætninger for budgetfremskrivning for Selskabet”.

Tabel nr. 1 (Resultatopgørelse 2022-2031)

Resultatopgørelse (mio. kr.)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Nettolejeindtægter	15,0	15,1	15,2	15,3	15,5	15,6	15,7	15,8	15,9	16,0
Afkast af fonde	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Værdireguleringer	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5
Renteomkostninger	-4,2	-4,1	-4,0	-3,9	-3,8	-3,7	-3,6	-3,5	-3,4	-3,3
Forvaltningsomkostninger	-8,0	-4,6	-4,7	-4,8	-4,9	-4,9	-5,0	-5,1	-5,2	-5,3
Resultat før skat	6,6	10,3	10,4	10,6	10,7	10,9	11,0	11,2	11,3	11,5
Skat	-1,4	-2,3	-2,3	-2,3	-2,4	-2,4	-2,4	-2,5	-2,5	-2,5
Resultat efter skat	5,1	8,0	8,1	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	9,0
Udbytte	0,0	0,0	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8

Tabel nr. 1 (forsat) (Balance 2022-2031)

Balance (mio. kr.)

Aktiver	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Boligudlejnings-ejendomme	311,9	314,3	316,7	319,1	321,5	323,9	326,4	328,9	331,4	333,9
Eksisterende fonde	18,8	19,9	21,0	22,1	23,2	24,3	25,4	26,4	27,5	28,5
Likvid beholdning	4,2	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,1
Aktiver i alt	335,0	339,2	342,6	346,1	349,7	353,2	356,8	360,3	363,9	367,5
Passiver										
Lån	204,7	200,1	195,4	190,7	185,8	180,9	175,8	170,7	165,4	160,1
Udskudt skat	0,7	1,5	2,3	3,0	3,8	4,6	5,4	6,2	6,9	7,7
Egenkapital	129,6	137,6	144,9	152,4	160,0	167,7	175,6	183,5	191,5	199,7
Passiver i alt	335,0	339,2	342,6	346,1	349,7	353,2	356,8	360,3	363,9	367,5

Tabel nr. 1 (fortsat) (Pengestrømsopgørelse 2022-2031)

Pengestrømsopgørelse (mio. kr.)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Resultat efter skat	5,1	8,0	8,1	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	9,0
Værdireguleringer	-3,4	-3,4	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,6	-3,6	-3,6
Udskudt skat	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Afdrag på lån	-4,5	-4,6	-4,7	-4,8	-4,8	-4,9	-5,0	-5,1	-5,2	-5,4
Udbytte	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Årets pengestrøm	-2,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

En betydelig del af Selskabets løbende driftsoverskud anvendes til afvikling af gæld. Endvidere indgår værdireguleringer på Selskabets ejendomsportefølje i resultatopgørelsen. Det likviditetsmæssige overskud forventes at give mulighed for udbetaling af en løbende mindre årlig dividende (udbytte). Over tid forventes det, at værdistigninger på ejendomsporteføljen gør det muligt at forhøje dividende gennem enten opbelåning af ejendomsporteføljen eller gennem frasalg af ejendomme.

Set fra investors perspektiv forventes afkastet af den investerede kapital før skat at stige fra 7,8% i 2023 til 9,2% i 2031.

Forudsætninger:

Fremskrivningen indeholdt i dette afsnit baserer sig på en række forudsætninger, der gennemgås nedenfor:

- Egenkapitalen forventes på tidspunktet pr. Prospektdataen at udgøre omkring DKK 5,5 mio. baseret på en egenkapital på DKK 8 mio. primo 2021 med fradrag af et driftsresultat før omkostninger fra Udbuddet på DKK -2,5 mio. Ledelsen antager, at Selskabets egenkapital er placeret i likvide midler i forlængelse af et frasalg af ejendommene i Haderslev.
- Bruttoprovenuet ved Udbuddet antages at udgøre DKK 125.937.666 med et netto-provenu til Selskabet efter omkostninger fra Udbuddet på DKK 118.937.666.
- Selskabets likvide beholdning forud for Udbuddet med tillæg af provenuet investeres i henhold til Selskabets investeringsstrategi med undtagelse af en mindre likviditetsbuffer i størrelsesordenen ca. 2% af balancesummen.
- Uanset, at der påtænkes flere kapitaludvidelser i de kommende år for at udbygge Selskabets investeringsportefølje, er der i fremskrivningen alene regnet med provenu fra Udbuddet.
- Selskabets generelle kapacitets- og administrationsomkostninger forventes af Ledelsen at udgøre ca. DKK 1,5 mio. pr. år med en årlig stigning på 1%.

- I henhold til den betingede forvalteraftale med ROOF Management skal betales nedenstående honorarer:
 - Et investeringshonorar på 1,25% af købesummen for indkøbte ejendomme og andele i eksisterende ejendomsfonde. Beløbet er en engangsbetaling ved køb. Honoraret pålægges et fast tillæg på 5% til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.
 - Et årligt forvalterhonorar på 0,65% af værdien af Selskabets ejendomme og andele i eksisterende ejendomsfonde. Honoraret pålægges et fast tillæg på 5% til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.
 - En bonusbetaling ved afkast af aktieinvestors investerede kapital, der beregnes som 20% af afkastet over en hurdle rate på 5,5% p.a. Beløbet udbetales først, når det akkumulerede afkast svarer til en årlig forrentning over den angivne hurdle rate. Honoraret pålægges et fast tillæg på 5% til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.
- De mulige effekter af en eventuelt kommende indførelse af lagerbeskatning af værdistigninger på Selskabets ejendomsportefølje er ikke indregnet. I budgettet er set bort fra udnyttelse af Selskabets fremførselsberettigede skattemæssige underskud, der ud fra et forsigtighedsprincip er indregnet til DKK 0 i Selskabets balance pr. Prospektdatoen. Resultatet efter skat vil blive bedre end budgetteret, såfremt Selskabet kan anvende de fremførselsbare skattemæssige underskud. Selskabsskatten forudsættes uændret at udgøre 22%.
- Det antages, at Selskabets frie pengestrømme for det foregående år udbetales som udbytte til aktionærerne.
- Det er målsætningen, at investeringsporteføljen målt på investeret kapital efter en kortere investeringsperiode, vil sammensætte sig på de tre investeringssegmenter som nedenfor angivet:
 1. Ejendomme i vækstbyer (40%)
 2. Boligudlejningsejendomme med højt afkast (45%)
 3. Eksisterende ejendomsfonde (15%)

Nøgleforudsætningerne knyttet til de tre investeringssegmenter er angivet nedenfor.

Tabel nr. 2

Investering i udlejningsejendomme i vækstbyer:

Parameter	Forudsat værdi:
1. års afkast af ejendomme før skat*	3,75% p.a. før skat
Egenkapitalandel	30%

Andel af realkreditlån med afdragsfrihed	40% af hovedstol
Lånerente inkl. bidrag (mix af fastforrentet og F5 lån)	2,0% p.a.
Løbetid på realkreditlån	30 år
Årlig værdistigning af ejendomme	1,0% p.a.
Årlig stigning i nettoleje	1,0% p.a.

*Forudsætningerne for fastsættelse af 1. års afkast af ejendomme før skat er fastsat med inspiration fra markedsrapporter fra Colliers International Danmark A/S (markedsupdate Q2 2021), Nordicals A/S' erhvervsmæglere (markedsindsigt maj 2021) og Cushman & Wakefield, Red (Danish Investment Atlas 2021), men forudsætningerne bygger på Selskabets egen vurdering og analyse.

Tabel nr. 3

Investering i boligudlejningsejendomme med højt afkast:

Parameter	Forudsat værdi:
1. års afkast af ejendomme før skat*	6% p.a. før skat
Egenkapitalandel	35%
Andel af realkreditlån med afdragsfrihed	35% af hovedstol
Lånerente inkl. bidrag (mix af fastforrentet og F5 lån)	2,0% p.a.
Løbetid på realkreditlån	20 år
Årlig værdistigning af ejendomme	0,5% p.a.
Årlig stigning i nettoleje	0,5% p.a.

*Forudsætningerne for fastsættelse af 1. års afkast af ejendomme før skat er fastsat med inspiration fra markedsrapporter fra Colliers International Danmark A/S (markedsupdate Q2 2021), Nordicals A/S' erhvervsmæglere (markedsindsigt maj 2021) og Cushman & Wakefield, Red (Danish Investment Atlas 2021), men forudsætningerne bygger på Selskabets egen vurdering og analyse.

Tabel nr. 4

Investering i eksisterende ejendomsfonde:

Parameter	Forudsat værdi:
Afkast før skat (ROE) (gearet)	8% p.a. før skat
Årligt fald i afkast (ROE) pga. faldende gearing i fonde	0,25% p.a. før skat
Årlig kontant udbytte	2,0% p.a.

Ændringer i ovenstående forudsætninger kan påvirke afkastet af Selskabets investeringsportefølje og dermed de regnskabsmæssige resultater i betydeligt omfang i både nedgående og opadgående retning. Værdien af Aktierne vil forventeligt blive påvirket tilsvarende.

5.1.3 Øvrige politikker og strategi

Gearingspolitik

Selskabet ønsker at finansiere køb af investeringsejendomme med maksimal realkreditfinansiering (dvs. 60-80% afhængigt af ejendomstype) og finansiere den resterende del af købesummen med egenkapital, banklån, obligationsudstedelser, konvertible lån mv. Friværði i Selskabets ejendomme, der f.eks. er skabt ved løbende afdrag og/eller

værdistigninger, kan opbelånes med yderligere realkreditfinansiering, såfremt Selskabet vurderer, at det er hensigtsmæssigt, f.eks. i forbindelse med køb af en ny investeringsejendom eller udvikling (value add). Opbelåning i friværdier vil i hvert enkelt tilfælde blive nøje vurderet af Ledelsen ud fra et risici- og økonomisk synspunkt.

Afdragsfrihed

Ledelsen vurderer for hvert ejendoms køb behovet for finansiering med delvis afdragsfrihed for at opnå robusthed i Selskabets cash-flow. Selskabet vil som udgangspunkt søge finansiering med mellem 40 og 60% afdragsfrihed, men det kan ikke udelukkes, at finansieringen består udelukkende af lån med løbende gældsafvikling eller afdragsfrihed.

Renterisiko

Selskabet ønsker hovedsageligt at opnå finansiering ved variabelt forrentede lån eller fastforrentede lån. Lånesammensætningen foretages ud fra en konkret risikovurdering, hvor der tages afsæt i Selskabets forhold på lånetidspunktet, herunder en vurdering af sammensætningen af Selskabets øvrige lån og Selskabets konkrete risikoprofil og likviditetsbehov. Selskabet tilstræber en overordnet lånesammensætning, der afspejler en moderat risikoprofil.

Udover variable- og fastforrentede lån kan Selskabet konkret vælge at optage banklån, obligationer, konvertible gældsbreve mv., hvis det skønnes hensigtsmæssigt, f.eks. som (delvis) alternativ til et stort kapitalberedskab.

Likviditetsberedskab

For at understøtte Selskabets behov for adgang til fri likviditet med henblik på servicering af Selskabets løbende gældsforpligtelser eller erlæggelse af sikkerhed i forbindelse med ejendoms køb mv. har Ledelsen fokus på, at Selskabet til enhver tid har et forsvarligt likviditetsberedskab. Ledelsen overvåger Selskabets likviditetssituation løbende. Som udgangspunkt vurderer Ledelsen, at et likviditetsberedskab svarende til 12 måneders selskabsdrift (driftsomkostninger) er forsvarligt, men Ledelsen kan til enhver tid, inden for lovgivningens rammer, beslutte størrelsen af et forsvarligt beredskab, som derfor kan være mere eller mindre end 12 måneders drift.

Salgsstrategi

Ejendomsinvesteringerne foretages typisk med lang tidshorisont. Frasalg af ejendomme eller delporteføljer er ikke en del af Selskabets strategi, men konkrete forhold, herunder udtømte value-add muligheder, ændret vurdering af lejerpotentiale eller andre attraktive investeringsmuligheder, herunder muligheden for at anbringe kapitalen i alternative ejendomme, kan konkret resultere i, at Ledelsen vurderer, at salg er hensigtsmæssigt for Selskabets videre udvikling.

5.2 Væsentligste markeder

5.2.1 Markedet for ejendomme

Selskabets væsentligste marked er markedet for boligudlejningsejendomme i Danmark i områder, som, Selskabet vurderer, falder inden for Selskabets investeringsstrategi som beskrevet i afsnit 5.1 ovenfor. Selskabet har ikke fastlagt specifikke geografiske områder i Danmark, hvor Selskabets vil købe ejendomme, så længe dette sker inden for de grænser, der er fastsat i Selskabets investeringsstrategi, herunder eksempelvis krav til afkast og til kontrolleret/moderat risiko. Markedet for ejendomme er særdeles stort set i forhold til Selskabets investeringsramme. Selskabet agter ikke at investere i ejendomme i udlandet.

Ledelsen vurderer, at efterspørgslen efter velbeliggende og veldrevne ejendomme i Danmark fortsat er stor. Der har i de seneste år generelt været stigende priser på alle typer af fast ejendom i Danmark, særligt omkring hovedstaden, og tendensen har været, at prisudviklingen i vidt omfang har bredt sig til resten af landet.

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

Selskabet vil have fokus på at sikre en passende lav lejeledighed (tomgang) i ejendomsporteføljen. Selskabet agter ved værdiansættelsen af ejendomme at indlægge en passende tomgangsperiode.

5.3 Væsentlige begivenheder i den forretningsmæssige udvikling

Frem til 2016 blev de fleste af Selskabets aktiviteter afviklet, ligesom Selskabet afbetalte sit låneengagement hos FS Property Finance A/S (nu LMN Finance Limited). Selskabets resterende gæld blev eftergivet af LMN Finance Limited i 2016.

Gefion Group erhvervede i 2018 aktiemajoriteten i Selskabet. I forbindelse med erhvervelsen blev der i henhold til Kapitalmarkedsloven den 7. november 2018 afgivet et frivilligt kontant overtagelsestilbud til de daværende eksisterende aktionærer i Selskabet, som udmøntede sig i, at Gefion Group opnåede en ejerandel på 69,10% af Selskabets aktiekapital efter gennemførelse af overtagelsestilbuddet. Gefion Group har qua sin position i markedet en betydelig indsigt i investeringsmarkedet for ejendomme og ønskede med købet af aktiemajoriteten at genrejse Selskabet. Fundamentet for genrejsning af Selskabet er skabt ved Selskabets nye investeringsstrategi, suppleret med rokader i Ledelsen, idet der i 2. halvår 2020 blev valgt en ny bestyrelse. Der henvises til Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)” ovenfor for en mere detaljeret beskrivelse af Selskabets nye investeringsstrategi. Selskabet er i en position og har en struktur med et effektivt skalerbart set up, hvor de fornødne kompetencer i Ledelsen og hos Selskabets forvalter er sikret.

Selskabet har i de seneste år drevet en mindre ejendomsportefølje beliggende i Haderslev, hvor der er udført en række almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver på ejendommene. Som led i Selskabets nye, fokuserede strategi, er der iværksat en proces om at afvikle en eller flere af ejendommene. Den 23. august 2021 indgik Selskabet aftale om salg af to af Selskabets investeringsejendomme beliggende Storegade nr. 44 og nr. 76 i Haderslev med overtagelse den 1. september 2021. Salg af disse ejendomme har begrænset regnskabsmæssig effekt, men frigør likviditet svarende til forskellen mellem salgsprisen fratrukket handelsomkostninger og realkreditfinansiering. Afviklingen af porteføljen i Haderslev forventes afsluttet inden udgangen af 1. kvartal 2022.

Selskabets resterende tre ejendomme i Haderslev er udbudt til salg for samlet DKK 10.600.000 svarende til ca. den bogførte værdi. Ejendommene udbydes enkeltvis til følgende kontantpriser, som af ejendomsmægleren er værdiansat til:

Storegade 16, 6100 Haderslev:	DKK	6.650.000
-------------------------------	-----	-----------

Storegade 40, 6100 Haderslev:	DKK	3.650.000
-------------------------------	-----	-----------

Frejasvej 6, st. tv., 6100 Haderslev:	DKK	300.000
---------------------------------------	-----	---------

Selskabet har i de seneste år løbende evalueret flere potentielle ejendomsporteføljer med henblik på køb af ejendommene, men Selskabet har endnu ikke foretaget sit første større ejendomskøb.

Ud over ovenstående er der ikke indtrådt væsentlige begivenheder i Selskabet siden 31. december 2020.

5.4 Kommende investeringer

Provenuet fra Udbuddet skal – sammen med kapital fra et muligt salg af Selskabets eksisterende ejendomsportefølje beliggende i Haderslev – anvendes til indkøb af attraktive investeringsejendomme inden for Selskabets nye investeringsstrategi. Selskabets indkøb af investeringsejendomme vil på kort sigt medføre en allokering af kapitalen indenfor de enkelte investeringssegmenter i investeringsstrategien, således at Selskabet på kort sigt bliver mere eksponeret inden for ét investeringssegment.

Som beskrevet i nedenstående afsnit 5.8 – ”Investeringer” har Selskabets pr. Prospekt-datoen ikke igangværende væsentlige investeringer.

Det er Selskabets forventning, at Selskabet vil foretage sine første investeringer inden for et eller flere af de tre hovedsegmenter i investeringsstrategien inden 4-6 måneder efter Udbuddets gennemførelse.

Selskabet forventer fortrinsvis at investere i nyere, velvedligeholdte boligejendomme

som f.eks. ejerlejligheder og rækkehuse. Selskabet vil investere i alle former for boligudlejningsejendomme men vil i de kommende år have et særligt fokus på kollegieejendomme og seniorboliger. Selskabet har et ønske om, at Selskabets boliger skal være til at betale for den brede befolkning, og det er således selskabets prioritet at investere i ejendomme, som appellerer bredt.

Selskabet ønsker fortrinsvis at investere i større ejendomme med et betydeligt antal lejemål (enheder) for at optimere driften, men således at der samtidig sker en spredning i Selskabets investeringer i overensstemmelse med Selskabets investeringsstrategi.

5.5 Organisation

Selskabets Ledelse består af en bestyrelse med tre medlemmer og en direktør. Ledelsen træffer alle beslutninger om køb og salg af ejendomme og deltager aktivt i forbindelse med identifikation og screening af potentielle investeringsmuligheder. Ledelsen varetager endvidere kontakten til Selskabets eksterne administrator.

Selskabets Ledelse har samlet en stor og mangeårig erfaring inden for investerings-ejendomme.

Selskabets bestyrelsesformand, Nina Simone Valeska Grunow-Jensen har en fortid som dansk og tysk advokat hos Bech-Bruun Advokatpartnerselskab med speciale inden for skat og fast ejendomstransaktioner. Derudover har hun en Master i "Real Estate Financing" fra det tyske universitet EBS Business School og er p.t. ansat som "head of transaction and tax" i pensionskassen P+, Pensionskassen for Akademikere, med ansvar for pensionskassens transaktioner samt skattemæssige forhold. Nina Simone Valeska Grunow-Jensen har i løbet af sin karriere gennemført mange danske og internationale fast ejendoms transaktioner såvel på køber- og sælgersiden og har været involveret i nogle af Danmarks største ejendomsporteføljekøb.

Selskabets direktør og bestyrelsesmedlem Thomas W. Færch, har en fortid som advokat med speciale inden for udvikling og investering i ejendomme og har de seneste 7 år stiftet og været administrerede direktør i Gefion Group, som er et ejendomsudviklingsselskab, der har udviklet boligudlejningsejendomme til en værdi af mere end DKK 5 mia. Thomas W. Færch har været selvstændig erhvervsdrivende siden 2003 og har gennem sin karriere være med til at rådgive og starte flere succesfulde virksomheder.

Selskabets bestyrelsesmedlem Niels Sigurd Wegener er til daglig advokat og partner i NORDIA Advokatfirma I/S og er endvidere bestyrelsesmedlem i den danske ejendomskoncern Barfoed Group P/S. Niels Wegener har gennem hele sin karriere beskæftiget sig med fast ejendom, herunder rådgivet store danske og udenlandske ejendomsinvestorer i forbindelse med køb og salg af investeringsejendomme og har stor erfaring med bl.a. lejeforhold, tilbudspligt, driftsregnskaber og finansiering. Endvidere deltager Niels Sigurd Wegener som bestyrelsesmedlem i en del øvrige virksomheder og har derfor et indgående kendskab til øvrige juridiske og kommercielle forhold relateret til erhvervslivet.

Selskabet har indgået en betinget forvaltaftale med ROOF Management om varetagelse af en stor del af den daglige drift af Selskabet, herunder due diligence, forhandling af købsaftaler og udarbejdelse af beslutningsgrundlag til Ledelsen, vedrørende indkøb af ejendomme samt forvaltning af Selskabets ejendomsportefølje. ROOF Management har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF-tilladelse) og stiller sine medarbejderkompetencer og ressourcer til rådighed for Selskabet. Forvaltaftalen er nærmere omtalt i Prospektets del I, afsnit 14 – ”Væsentlige kontrakter” om væsentlige aftaler.

ROOF Management er etableret i 2017. Adm. direktør i ROOF Management er Camilla Dalum, som har en baggrund som advokat og har omfattende erfaring indenfor ejendomsinvesteringer samt ejendomsudvikling og -drift. ROOF Management er ekspert inden for strukturering og drift af ejendomsfonde, herunder med særligt specialistfokus på boligudlejningsejendomme. ROOF Management råder over en erfaren og kompetent organisation med erfarne ejendomsfolk bl.a. indenfor drift, jura og økonomi.

Head of Fund Management hos ROOF Management, Nils Thygesen, har mere end 20 års erfaring med forvaltning af ejendomsinvesteringer i selskabsform. Nils Thygesen har oprindeligt en stærk finansiell baggrund fra banksektoren. De seneste mange år har Nils været ansvarlig for fund management aktiviteterne i en lang række større private equity real estate fonde, og senest har Nils Thygesen været vicedirektør og partner i Thylander Gruppen A/S.

Fund Manager hos ROOF Management, Nick Winther, er oprindeligt uddannet advokat og har arbejdet med fast ejendom, udviklingsprojekter og ejendomsinvesteringer i en længere årrække hos Solstra Capital Partners A/S og hos Accura Advokatpartnerselskab. Hos ROOF Management har Nick Winther ansvar for bl.a. ejendomsfonde.

Senior Investment Manager hos ROOF Management, Brian Rathje, har en baggrund som Cand. Merc. i finansiering og regnskab fra CBS og har 20 års erfaring inden for den finansielle branche, herunder de seneste 10 år i krydsfeltet mellem fast ejendom, finansiering og investeringer. Brian Rathje har tidligere arbejdet som finansiell rådgiver på større ejendomstransaktioner og restruktureringer for Catella Corporate Finance A/S og har senest arbejdet med direkte investeringer i boligejendomme hos Heimstaden AB. Hos ROOF Management er Brian Rathje ansvarlig for investeringsfunktionen med primær fokus på at source, screene og drive indkøbsprocessen af ejendomme.

Det er hensigten, at ROOF Management vil udvide sin organisation i takt med stigningen i Selskabets aktivitetsniveau.

ROOF Managements bestyrelse består af Peter Lindegaard som bestyrelsesformand. Peter Lindegaard er Investeringsdirektør i Industriens Pension Service A/S og har i en lang årrække arbejdet i forskellige cheffoller inden for investering i både Nordea (Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland) og Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab og har stor erfaring med investeringer, risikostyring og opbygning af solide porteføljer.

Thomas Hvalsø Hansen er næstformand i ROOF Managements bestyrelse. Thomas Hvalsø Hansen har tidligere arbejdet som COO hos European Energy A/S, der udvikler, opsætter og driver vind- og solparker, samt adm. direktør hos GW Energi A/S.

Pernille Sandberg Bech er medlem af bestyrelsen i ROOF Management. Pernille Sandberg Bech er CEO og stifter af Goodtalks CCW A/S. Hun har blandt andet en baggrund som CHRO hos Aleris-Hamlet Hospitaler A/S og HR & Kommunikationsansvarlig hos Falck Assistance A/S. Pernille Sandberg Bech er en respekteret HR-profil, som er meget synlig i iværksætermiljøet og mediebildet og særligt på LinkedIn. Her deler hun ud af positive indlæg, motiverer til personlig udvikling og opfordrer til opbyggende ledelse i trit med tiden.

Lars Brondt er medlem af bestyrelsen i ROOF Management. Lars Brondt er uddannet advokat og har +18 års erfaring med ejendomme og entrepriseret. Han har en baggrund som bl.a. direktør hos EjendomDanmark og kommerciel direktør hos Newsec Property Asset Management Denmark A/S og partner i Stronghold Invest AB. I dag er Lars Brondt COO i en privatejet ejendomskoncern i Hovedstadens Ejendomsadministration A/S.

ROOF Management forvalter p.t. fem andre ejendomsfonde, som ROOF Management selv har struktureret og udbudt. ROOF Management har p.t. ejendomme under forvaltning for en samlet værdi af ca. DKK 1 mia.

ROOF Management er valgt ud fra organisationens kompetencer og erfaringsgrundlag inden for Selskabets investeringsstrategi og ud fra et ønske om, at Selskabet så vidt muligt ikke skal opbygge en stor intern organisation. Det er Selskabets forventning, at Selskabet med indgåelse af aftalen med ROOF Management vil have mulighed for at realisere Selskabets forretningsstrategi som beskrevet i dette prospektafsnit.

5.6 Patenter, licenser, industri-, handels- eller finanskontrakter samt nye fremstillingsprocesser

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

5.7 Konkurrencestilling

Der fremgår ikke udtalelser om Selskabets konkurrencemæssige stilling.

5.8 Investeringer

Selskabet har pr. Prospektdatoen ikke væsentlige igangværende investeringer, og Selskabet har ikke foretaget væsentlige investeringer siden afslutningen af regnskabsåret 2017 bortset fra indkøb af Selskabets nuværende ejendomsportefølje i Haderslev. Ledelsen har ikke pr. Prospektdatoen forpligtet Selskabet til at foretage væsentlige investeringer i fremtiden.

Selskabet ligger pr. Prospektdatoen ikke inde med andele i joint venture eller virksomheder.

Ledelsen vurderer, at Selskabet ikke er udsat for miljøspørgsmål, der kan påvirke Selskabets anvendelse af dets faste anlægsaktiver.

6. TRENDOPLYSNINGER

6.1 Væsentlige nyere tendenser og kendte væsentlige tendenser, usikkerhed, krav, forpligtelser og begivenheder

Ejendomsmarkedet

Efterspørgslen efter velbeliggende og veldrevne ejendomme med højt serviceniveau i Danmark er stor. Der har i de seneste år været stigende priser på alle typer af fast ejendom i og omkring hovedstaden, og pristendensen har i vidt omfang bredt sig til resten af landet.

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

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

Prisudviklingen på investeringsejendomme de seneste år skyldes bl.a. en normalisering af dansk økonomi og et lavt renteniveau. Endvidere har danske investeringsejendomme oplevet stigende interesse fra større udenlandske investorer, hvilket ligeledes har medført stigende priser og lavere afkastkrav.

Derudover har COVID-19 medført en periode med stor usikkerhed og en afventende stemning på ejendomsmarkedet særligt i 1. og 3. kvartal 2020. På trods af at COVID-19 har ramt dele af den danske økonomi hårdt, er aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen generelt steget betydeligt, og der er udsigt til, at fremgangen fortsætter. I henhold til konjunkturanalyse, udarbejdet af Danske Byggeri, er der under COVID-19 blevet handlet, renoveret og bygget flere nye boliger. Dansk Byggeri forventer desuden en stigning i byggebeskæftigelsen på i alt ca. 2.500 medarbejdere i 2021.

Politiske drøftelser om indførelse af lagerbeskatning på ejendomme og ændringen af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har ligeledes i en periode medført uro på ejendoms-markedet. Markedet for ejendomsinvesteringer vurderes dog generelt at have klaret sig godt igennem 2020 og første halvdel af 2021.

Ledelsen vurderer, at markedet for køb af fast ejendom vil fortsætte med at være attraktivt de kommende år. Det forventes, at afkastkravene for ejendomme i drift og centralt beliggende i København vil være uændrede resten af 2021 og stabilisere sig i 2022. Ledelsen forventer desuden fortsat stor efterspørgsel på lejeboliger i Storkøbenhavn og større danske byer i resten af 2021 og i 2022. Ledelsen er opmærksom på, at den markante interesse for ejendomsinvesteringer kan gøre det vanskeligt at finde attraktive ejendomsinvesteringer.

Væsentlige ændringer i den finansielle stilling

Der er ikke sket væsentlige ændringer i Selskabet finansielle stilling siden udgangen af 1. halvår 2021.

7. RESULTATFORVENTNINGER ELLER -PROGNOSER

7.1 Forventninger til regnskabsåret 2021

Idet Selskabet ikke tidligere har kvantificeret sine forventninger til regnskabsåret 2021, har Selskabet i selskabsmeddelelse nr. 318 den 22. juni 2021 offentliggjort opdaterede forventninger til regnskabsåret 2021.

Samlet set forventer Selskabet for 2021 et resultat i størrelsesordenen DKK -8 til -10 mio. før skat. Det forventede resultat er hovedsageligt en konsekvens af engangsomkostninger i forbindelse med Udbuddet og lancering af Selskabets nye vækststrategi, som forventes at resultere i positive driftsafkast fra og med år 2022.

Selskabets eksisterende ejendomsportefølje bestående af boligudlejningsejendomme i Haderslev forventes ikke solgt inde udgangen af 2021, men det forventes, at ejendomsporteføljen sælges inden udgangen af 1. kvartal 2022 og erstattet med ejendomme, som passer bedre ind i Selskabets investeringsstrategi.

Selskabet forventer ikke at foretage sine første større ejendomsinvesteringer i 2021, men det er Selskabets forventning, at Selskabet vil foretage sine første investeringer inden for Selskabets nye investeringsstrategi senest 4-6 måneder efter Udbuddets gennemførelse.

7.2 Ledelsens erklæring vedrørende resultatforventninger for regnskabsåret 2021

Ledelsens resultatforventninger til 2021 som præsenteret ovenfor er udarbejdet på grundlag af den metodik og de væsentlige forudsætninger, som er beskrevet nedenfor,

og på baggrund af Selskabets regnskabspraksis, som beskrevet i Selskabets årsregnskab for 2020, der er aflagt i overensstemmelse med IFRS.

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

De regnskabsmæssige forventninger bygger på en række forudsætninger, hvoraf Ledelsen har indflydelse på nogle og ikke på andre. De metoder, der er anvendt til udarbejdelsen af de regnskabsmæssige forventninger og de underliggende forudsætninger for oplysningerne, er angivet i Prospektets del I, afsnit 7.3 – ”Metodik og forudsætninger” nedenfor.

De fremadrettede regnskabsmæssige oplysninger repræsenterer Ledelsens bedste skøn over Selskabets resultat. De regnskabsmæssige forventninger indeholder fremadrettede udsagn vedrørende Selskabets økonomiske stilling, der er behæftet med betydelig usikkerhed. De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige. Ud over de i Prospektets del I, afsnit 7.3 – ”Resultatforventninger eller -prognoser – ”Metodik og forudsætninger” omtalte, omfatter potentielle risici og usikkerheder bl.a. dem, der er anført i afsnittet ”Risikofaktorer”.

København, den 27. oktober 2021

Hometown A/S

Bestyrelsen

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Bestyrelsesformand

Niels Sigurd Wegener

Bestyrelsesmedlem

Thomas W. Færch

Bestyrelsesmedlem

Direktionen

Thomas W. Færch

Administrerende direktør

7.3 Metodik og forudsætninger for resultatforventninger for regnskabsåret 2021

Som meddelt i selskabsmeddelelse nr. 318 dateret 22. juni 2021 forventer Selskabet for 2021 et resultat i størrelsesordenen DKK -8 til -10 mio. før skat.

Forventningen til årets resultat er baseret på nedenstående hovedforudsætninger:

- 1) Resultatet af de nuværende aktiviteter i Selskabet forventes at udgøre DKK -2,5 mio. Dette er på niveau med det realiserede resultat for 2020, hvor resultatet udgjorde DKK -2,2 mio. Forudsætningen vurderes inden for Selskabets kontrol.
- 2) Det antages, at Selskabets nuværende ejendomsportefølje i Haderslev afhændes til en salgspris, der efter handelsomkostninger svarer til ca. ejendommenes bogførte værdier i henhold til Selskabets årsrapport for 2020. Forudsætningen vurderes uden for Selskabets kontrol.
- 3) Det forventes, at engangsomkostningerne forbundet med Selskabets fortegningsmission vil udgøre DKK 7 mio. Forudsætningen vurderes inden for Selskabets kontrol.
- 4) Henset til Udbuddets tidsmæssige placering sent i Selskabets regnskabsår, er afkast af Selskabets investeringer ikke indregnet i forventningerne til årets resultat for 2021. Investeringerne i henhold til Selskabets investeringsstrategi forventes at resultere i positive driftsafkast fra og med år 2022. Forudsætningen vurderes inden for Selskabets kontrol.

De væsentligste usikkerhedsfaktorer forbundet med ovenstående forudsætninger, der kan påvirke ændrede resultater i forhold til forventningerne, udgør (i) ændringer i lånerenten (rentestigninger), (ii) om Selskabet kan indkøbe investeringsejendomme til de afkastkrav, der er forudsat, og (iii) om den årlige budgetterede værdistigning af ejendomme opnås eller ej.

7.4 Ledelsens erklæring vedrørende budgetfremskrivning for Selskabet

Ledelsens budgetfremskrivning som præsenteret i Prospektets del I, afsnit 5.1.1 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)” ovenfor er udarbejdet på grundlag af den metodik og de væsentlige forudsætninger, som er beskrevet nedenfor, og på baggrund af Selskabets regnskabspraksis, som beskrevet i Selskabets årsregnskab for 2020, der er aflagt i overensstemmelse med IFRS.

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

Budgetfremskrivningen bygger på en række forudsætninger, hvoraf Selskabet har indflydelse på nogle og ikke på andre. De metoder, der er anvendt til udarbejdelsen af budgetfremskrivningen og de underliggende forudsætninger for oplysningerne, er angivet i Prospektets del I, afsnit 7.5 – ”Metodik og forudsætninger for budgetfremskrivning for Selskabet” nedenfor.

De fremadrettede regnskabsmæssige oplysninger repræsenterer Ledelsens bedste skøn over Selskabets resultat. De regnskabsmæssige forventninger indeholder fremadrettede udsagn vedrørende Selskabets økonomiske stilling, der er behæftet med betydelig usikkerhed. De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgettede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige. Ud over de i Prospektets del I, afsnit 7.5 – ”Resultatforventninger eller -prognoser” – ”Metodik og forudsætninger for budgetfremskrivning for Selskabet” omtalte, omfatter potentielle risici og usikkerheder bl.a. dem, der er anført i afsnittet ”Risikofaktorer”.

København, den 27. oktober 2021

Hometown A/S

Bestyrelsen

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Bestyrelsesformand

Niels Sigurd Wegener

Bestyrelsesmedlem

Thomas W. Færch

Bestyrelsesmedlem

Direktionen

Thomas W. Færch

Administrerende direktør

7.5 Metodik og forudsætninger for budgetfremskrivning for Selskabet

Som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)” baserer budgetfremskrivningen sig på en række forudsætninger, der gennemgås nedenfor:

Uden for eller til dels uden for Selskabets kontrol:

- Egenkapitalen forventes på tidspunktet pr. Prospektdatoen at udgøre omkring DKK 5,5 mio. baseret på en egenkapital på DKK 8 mio. primo 2021 med fradrag af et driftsresultat før omkostninger fra Udbuddet på DKK -2,5 mio. Ledelsen antager, at Selskabets egenkapital er placeret i likvide midler i forlængelse af et frasalgs af ejendommene i Haderslev.
- Bruttoprovenuets ved Udbuddet antages at udgøre DKK 125.937.666 med et nettoprovenu til Selskabet efter omkostninger fra Udbuddet på DKK 118.937.666.
- Nøgleforudsætningerne knyttet til de tre investeringssegmenter, som er angivet i

tabel 3 og 4 i Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)”

- De mulige effekter af en eventuelt kommende indførelse af lagerbeskatning af værdistigninger på Selskabets ejendomsportefølje er ikke indregnet. I budgettet er set bort fra udnyttelse af Selskabets fremførselsberettigede skattemæssige underskud, der er indregnet til DKK 0 i Selskabets balance pr. Prospektdatoen. Selskabsskatten forudsættes uændret at udgøre 22%.

Inden for Selskabets kontrol:

- Selskabets likvide beholdning forud for Udbuddet med tillæg af provenuet investeres i henhold til Selskabets investeringsstrategi med undtagelse af en mindre likviditetsbuffer på i størrelsesordenen ca. 2% af balancesum.
- Uanset, at der påtænkes flere kapitaludvidelser i de kommende år for at udbygge Selskabets investeringsportefølje, er der i fremskrivningen alene regnet med provenu fra Udbuddet.
- Selskabets generelle kapacitets- og administrationsomkostninger forventes af Ledelsen at udgøre ca. DKK 1,5 mio. pr. år med en årlig stigning på 1%.
- I henhold til Selskabets forvalteraftale med ROOF Management betales nedenstående honorarer:
 - Et investeringshonorar på 1,25% af købesummen for indkøbte ejendomme og andele i eksisterende ejendomsfonde. Beløbet er en engangsbetaling ved køb. Beløbet pålægges et fast tillæg på 5% investeringshonoraret til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.
 - Et årligt forvalterhonorar på 0,65% af værdien af Selskabets ejendomme og andele i eksisterende ejendomsfonde. Beløbet pålægges et fast tillæg på 5% af forvalterhonoraret til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.
 - En bonusbetaling ved afkast af aktieinvestors investerede kapital, der regnes som 20% af afkastet over en hurdle rate på 5,5% p.a. Beløbet udbetales først, når det akkumulerede afkast svarer til en årlig forrentning over den angivne hurdle rate. Beløbet pålægges et fast tillæg på 5% af bonusbetalingen til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.
- De mulige effekter af en eventuelt kommende indførelse af lagerbeskatning af værdistigninger på Selskabets ejendomsportefølje er ikke indregnet. I budgettet er set bort fra udnyttelse af Selskabets fremførselsberettigede skattemæssige underskud, der ud fra et forsigtighedsprincip er indregnet til DKK 0 i Selskabets balance pr. Prospektdatoen. Resultatet efter skat vil blive bedre end budgetteret,

såfremt Selskabet kan anvende det fremførselsbare skattemæssige underskud. Selskabsskatten forudsættes uændret at udgøre 22%.

- Det antages, at Selskabets frie pengestrømme for det foregående år udbetales som udbytte til Aktionærerne.
- Det er målsætningen, at investeringsporteføljen målt på investeret kapital efter en kortere investeringsperiode, vil sammensætte sig på de tre investeringssegmenter som nedenfor angivet:
 1. Ejendomme i vækstbyer (40%)
 2. Boligudlejningsejendomme med højt afkast (45%)
 3. Eksisterende ejendomsfonde (15%)

Ændringer i ovenstående forudsætninger kan påvirke afkastet af Selskabets investeringsportefølje og dermed de regnskabsmæssige resultater i betydeligt omfang i både nedgående og opadgående retning. Værdien af Aktierne vil forventeligt blive påvirket tilsvarende.

De væsentligste usikkerhedsfaktorer forbundet med ovenstående forudsætninger, der kan bevirke ændrede resultater i forhold til budgetfremskrivningen udgør (i) om der kan indkøbes ejendomme til de afkastkrav, der lægges til grund i budgetfremskrivningen, (ii) stigninger i renteniveauet idet Selskabets investeringer i vidt omfang er baseret på høj andel af fremmedfinansiering, og (iii) om Udbuddet gennemføres med tilstrækkeligt provenu til at eksekvere Selskabets investeringsstrategi og opnå tilstrækkelig volumen til at dække Selskabets kapacitetsomkostninger.

8. BESTYRELSE, DIREKTION OG TILSYNSORGANER SAMT DEN ØVERSTE LEDELSE

8.1 Bestyrelse

I henhold til Selskabets Vedtægter skal Bestyrelsen bestå af 3-7 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen for tiden indtil den næste generalforsamling. Hertil kommer de medlemmer, der vælges efter lovgivningens regler om medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer.

Pr. Prospektdatoen består Bestyrelsen af Nina Simone Valeska Grunow-Jensen (bestyrelsesformand), Niels Sigurd Wegener og Thomas W. Færch.

8.1.1 Information om Bestyrelsen

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen har været medlem af Bestyrelsen siden juli 2020

og tiltrådte som bestyrelsesformand den 1. oktober 2020. Ninas forretningsadresse er Dirch Passers Allé 76, DK-2000 Frederiksberg.

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen er desuden bestyrelsesmedlem i HJ Byg & Rådgivning A/S.

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen er født den 7. september 1972 og er uddannet jurist. Nina er beskæftiget som virksomhedsjurist, Head of Transactions and Tax, hos P+ Pensionskassen for Akademikere og har tidligere været beskæftiget bl.a. som advokat hos Bech-Bruun Advokatfirma og Legal Counsel hos ATP Ejendomme A/S.

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen har ikke ud over ovenstående besiddet øvrige ledelsesposter inden for de seneste fem år.

Niels Sigurd Wegener

Niels Sigurd Wegener har været medlem af Bestyrelsen siden juli 2020. Niels' forretningsadresse er Østergade 16, DK-1100 København K.

Niels Sigurd Wegener er desuden bestyrelsesmedlem i PR Trading-Flekota A/S og Barfoed Group A/S. Desuden besidder Niels Sigurd Wegener direktionsposter i Blackstone Invest ApS og Clear Skies Industries ApS.

Niels Sigurd Wegener er født den 19. september 1971 og er uddannet jurist. Niels er beskæftiget som advokat og partner hos NORDIA Law Firm og er specialiseret i erhvervsretlige forhold (fast ejendom og entreprise, selskabsret, konflikthåndtering mv.).

Øvrige ledelsesposter inden for de seneste fem år udgør følgende:

Tabel nr. 5

Bestyrelsesposter	Titel	Indtrådt	Udtrådt
Dancover A/S	Bestyrelsesformand	02.02 2015	21.07 2021
Dahlgaard Byg ApS	Bestyrelsesmedlem	08.01 2019	25.09 2020

Tabel nr. 6

Direktionsposter	Titel	Indtrådt	Udtrådt
FACE THE TEAM HOLDING IVS Opløst efter erklæring 20-03-2018	Direktør	15.09 2016	20.03 2018

Thomas W. Færch

Thomas W. Færch har været medlem af Bestyrelsen siden januar 2018, hvor han var bestyrelsesformand frem til 1. oktober 2020 og derefter tilknyttet Selskabet som bestyrelsesmedlem. Thomas' forretningsadresse er Østergade 1, 1. sal, DK-1100 København K

Thomas W. Færch er født den 19. oktober 1972 og er uddannet jurist. Thomas er administrerende direktør hos Gefion Group og har tidligere bl.a. været beskæftiget som advokat hos Bech-Bruun og efterfølgende som advokat og partner hos NORDIA Law Firm.

Thomas W. Færch besidder indirekte aktier i Selskabet igennem sit ejerskab på 47,50% af den samlede aktiekapital og stemmerettigheder i Gefion Group, som ejer 69,10 % af aktiekapitalen i Selskabet. Thomas W. Færchs aktieandel udgør derved indirekte 32,82% af aktiekapitalen i Selskabet.

Thomas W. Færch er desuden bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

Tabel nr. 7

Bestyrelsesposter	Titel	Indtrådt
GG Horneby P/S	Bestyrelsesmedlem	26.03 2021
GG KBV P/S	Bestyrelsesmedlem	24.11 2020
Hometown A/S	Bestyrelsesmedlem	01.10 2020
Komplementarselskabet GG Ørnesædevej A/S	Bestyrelsesmedlem	20.05 2019
GG Kregme A/S	Bestyrelsesmedlem	29.08 2018
Gefion Sejlhusene A/S	Bestyrelsesmedlem	17.07 2018
GG KBV Holding A/S	Bestyrelsesmedlem	13.07 2018
AMS II Holding A/S	Bestyrelsesmedlem	07.06 2018
GG Horneby Holding A/S	Bestyrelsesmedlem	26.04 2018
GG MBVH A/S	Bestyrelsesmedlem	04.04 2018
GG St. Kongensgade 100 og 106 P/S	Bestyrelsesmedlem	31.07 2017

Derudover besidder Thomas W. Færch direktionsposter i følgende selskaber:

Tabel nr. 8

Direktionsposter	Titel	Indtrådt
Gefion Byg ApS	Administrerende direktør	12.04 2021
GG Horneby P/S	Administrerende direktør	26.03 2021
Komplementarselskabet GG Horneby ApS	Administrerende direktør	26.03 2021
GG KBV P/S	Direktør	24.11 2020
Komplementarselskabet GG KBV ApS	Direktør	17.11 2020
MBVH Holding ApS	Direktør	12.11 2020
AMS II ApS	Administrerende direktør	07.10 2020
Hometown A/S	Administrerende direktør	01.10 2020
Klostergårdsvej ApS	Administrerende direktør	28.04 2020
Komplementarselskabet GG Ørnesædevej A/S	Administrerende direktør	20.05 2019
Rødovre Port HoldCo ApS	Direktør	15.04 2019

Kanalgaden 3 ApS	Direktør	08.04 2019
Fjorden Ejendomme ApS	Direktør	22.03 2019
Telegrafvej 5A ApS	Direktør	21.12 2018
Telegrafvej 5A Holding 1 ApS	Direktør	29.11 2018
GG Engvej 155 Holdco ApS	Direktør	26.10 2018
GG Kregme A/S	Direktør	29.08 2018
Oliebladsgade 8 ApS	Administrerende direktør	01.08 2018
Gefion Sejlhusene A/S	Direktør	17.07 2018
GG KBV Holding A/S	Direktør	13.07 2018
GG Development 4 ApS	Administrerende direktør	12.06 2018
Oliebladsgade Holding 1 ApS	Direktør	12.06 2018
Vandværket 1 ApS	Direktør	12.06 2018
AMS II Holding A/S	Direktør	07.06 2018
GG Horneby Holding A/S	Direktør	26.04 2018
GG MBVH A/S	Administrerende direktør	04.04 2018
Kanalgaden 3 Holding 1 ApS	Direktør	21.02 2018
GG Engvej 155 Holding 1 ApS	Direktør	16.02 2018
HKP 1A Holding ApS	Direktør	16.02 2018
STK 100 & 106 Holding ApS	Direktør	16.02 2018
Gefion Group Holdco ApS	Direktør	06.02 2018
Amager Strandvej 60-64/Ved Amagerbanen 37 ApS	Direktør	29.12 2017
Niels Juels Gade 9-13 Holding 1 ApS	Direktør	20.11 2017
GG AMS Holding 1 ApS	Direktør	16.11 2017
GG AMS Holding 2 ApS	Direktør	16.11 2017
GG St. Kongensgade 100 og 106 P/S	Administrerende direktør	31.07 2017
Komplementarselskabet GG St. Kongensgade 100 og 106 ApS	Administrerende direktør	04.07 2017
GG Engvej 155 Holding ApS	Direktør	01.06 2017
Telegrafvej 5A Holding ApS	Direktør	01.06 2017
GG Amager Strandvej Holding ApS	Direktør	03.02 2017
Niels Juels Gade 9-13 Holding ApS	Direktør	03.02 2017
GG Development 8 ApS	Direktør	29.11 2016
Niels Juels Gade 9-13 ApS	Direktør	29.11 2016
Oliebladsgade 8 Holding ApS	Direktør	29.11 2016
TWF Holding ApS	Direktør	03.11 2016
Ib Schønbergs Allé Holding ApS	Administrerende direktør	30.09 2016
GG Østergade 1 ApS	Direktør	20.09 2016
GG Komplementar ApS	Direktør	08.03 2016
Gefion Group A/S	Direktør	31.08 2015
GG Development 3 ApS	Direktør	31.08 2015

Kanalgaden 3 Holding ApS	Direktør	31.08 2015
Rødovre Port Holding ApS	Direktør	31.08 2015
KOMPLEMENTARSELSKABET GG 10 ApS	Direktør	10.09 2014
KOMPLEMENTARSELSKABET GG 8 ApS	Direktør	10.09 2014
KOMPLEMENTARSELSKABET GG 9 ApS	Direktør	10.09 2014
KOMPLEMENTARSELSKABET LUNDSGADE 9 ApS	Direktør	28.05 2014
HELLERUP EJENDOMSUDVIKLING ApS	Direktør	27.12 2012
KSG ENTREPRISE ApS	Direktør	13.06 2012
CTF HOLDING 2 ApS	Direktør	12.06 2012
ØSTERBRO EJENDOMSUDVIKLING ApS	Direktør	12.06 2012
KOMPLEMENTARSELSKABET SCT. JØRGENS-BJERG 43 ApS	Direktør	27.04 2007
CTF HOLDING ApS	Direktør	26.05 2005

Øvrige ledelsesposter inden for de seneste fem år udgør følgende:

Tabel nr. 9

Bestyrelsesposter	Titel	Indtrådt	Udtrådt
K/S Ved Stadsgraven 15	Bestyrelsesmedlem	13.12 2016	16.07 2021
Gefion Ryparkenkollegiet Holding A/S	Bestyrelsesmedlem	20.02 2019	18.12 2020
Amager Strandvej I Holding A/S	Bestyrelsesmedlem	05.02 2018	27.11 2020
Gefion Fuglebakkekollegiet A/S	Bestyrelsesmedlem	04.07 2018	13.08 2020
Rødovre City 2 P/S	Bestyrelsesmedlem	12.12 2019	12.12 2019
KOMPLEMENTARSELSKABET MECURA BERLIN ApS Opløst efter Likvidation 07-05-2020	Bestyrelsesmedlem	19.05 2009	06.12 2019
ROOF Management A/S	Bestyrelsesmedlem	03.10 2017	12.07 2019
Komplementarselskabet GG Ørnesædevej Havdrup A/S	Bestyrelsesmedlem	16.05 2019	19.05 2019
K/S Fredens Gaard	Bestyrelsesmedlem	29.07 2016	15.11 2018
Tobakskollegiet Holding A/S	Bestyrelsesmedlem	10.11 2017	07.11 2018
R. THRANE HOLDING A/S	Bestyrelsesmedlem	29.10 2007	09.11 2016
SCHIØTT INSTALLATION A/S	Bestyrelsesmedlem	25.11 2004	09.11 2016

Tabel nr. 10

Direktionsposter	Titel	Indtrådt	Udtrådt
STUSAB Engvej E1 ApS	Direktør	11.08 2021	26.08 2021
Komplementarselskabet Ved Stadsgraven 15 ApS	Direktør	20.09 2016	16.07 2021
GG 8 Petite Rue ApS	Direktør	01.06 2017	07.10 2020

Gefion Ryparkenkollegiet ApS	Administrerende direktør	26.08 2020	01.10 2020
Gefion Ryparkenkollegiet Holding A/S	Administrerende direktør	20.02 2019	01.10 2020
KOMPLEMENTARSELSKABET GG 6 ApS	Direktør	10.09 2014	01.10 2020
Amager Strandvej I ApS	Administrerende direktør	25.03 2020	24.08 2020
Amager Strandvej I Holding A/S	Direktør	05.02 2018	24.08 2020
Gefion Fuglebakkekollegiet A/S	Direktør	12.06 2018	13.08 2020
PropHugs IT K/S	Direktør	26.02 2020	01.07 2020
ROOF Management Holding ApS	Direktør	11.07 2019	01.07 2020
Tobakskollegiet Holding A/S	Direktør	11.01 2017	15.05 2020
GG Tobaksvejen 2C ApS	Direktør	03.02 2017	15.05 2020
Rødovre GP ApS	Direktør	05.09 2019	12.12 2019
Rødovre JVCo ApS	Direktør	05.09 2019	12.12 2019
Rødovre City 2 P/S	Direktør	15.08 2017	12.12 2019
ROOF Management A/S	Direktør	03.10 2017	12.07 2019
Komplementarselskabet GG Ørnesædevej Havdrup A/S	Administrerende direktør	16.05 2019	19.05 2019
KOMPLEMENTARSELSKABET MECURA BER-LIN ApS Opløst efter likvidation 07-05-2020	Direktør	31.07 2012	04.04 2019
GG Development 6 ApS Opløst ved fusion 18-12-2018	Direktør	20.09 2016	18.12 2018
Komplementarselskabet Fredens Gaard ApS	Direktør	12.05 2015	15.11 2018
Komplementarselskabet GG 12 ApS Opløst efter likvidation 07-11-2018	Direktør	12.05 2015	06.08 2018
Ib Schönbergs Allé ApS	Administrerende direktør	30.09 2016	29.06 2018
GG Development 4 ApS	Direktør	24.08 2016	11.06 2018
NISTMA Invest ApS	Direktør	12.09 2017	12.09 2017
Edie ApS	Direktør	12.06 2017	12.06 2017
KOMPLEMENTARSELSKABET GG 7 ApS Opløst efter Likvidation 24-04-2018	Direktør	10.09 2014	29.03 2017

8.2 Direktion

I henhold til Vedtægterne ansætter Bestyrelsen en direktion bestående af 1-3 medlemmer til at varetage den daglige ledelse af Selskabet.

Direktionen har følgende forretningsadresse: Østergade 1, 1. sal, DK-1100 København K.

Direktionen består af administrerende direktør Thomas W. Færch. For en nærmere beskrivelse af Thomas W. Færch henvises til ovenstående afsnit om Selskabets bestyrelsesmedlemmer.

8.3 Erklæring om slægtskab

Der eksisterer Selskabet bekendt intet slægtskab mellem de eksisterende medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen.

8.4 Erklæring om domsfældelser, konkurser og anklager

Inden for de seneste fem år har ingen af medlemmerne af Bestyrelsen eller Direktionen (i) været dømt for svigagtige lovovertrædelser eller (ii) været genstand for offentlige anklager og/eller offentlige sanktioner fra myndigheder eller tilsynsorganer (herunder udpegede faglige organer) eller (iii) fået frakendt retten til at fungere som medlem af en udsteders bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan eller til at varetage en udsteders ledelse eller andre anliggender.

Thomas W. Færch har tidligere været bestyrelsesmedlem i KOMPLEMENTARSELKABET MECURA BERLIN ApS (opløst efter likvidation den 7. maj 2020) fra 19. maj 2009 til 6. december 2019. Derudover har Thomas W. Færch tidligere været direktør i KOMPLEMENTARSELKABET MECURA BERLIN ApS (opløst efter likvidation den 7. maj 2020) fra 31. juli 2012 til 4. april 2019, i Komplementarselskabet GG 12 ApS (opløst efter likvidation den 7. november 2018) fra 12. maj 2015 til 6. august 2018 og i KOMPLEMENTARSELKABET GG 7 ApS (opløst efter likvidation den 24. april 2018) fra 10. september 2014 til 29. marts 2017.

8.5 Erklæring om interessekonflikter og begrænsninger i værdipapirhandel

Thomas W. Færch, der både er medlem af Bestyrelsen og Direktionen, er blevet valgt ind i Bestyrelsen efter indstilling fra Selskabets storaktionær, Gefion Group. Thomas W. Færch har et indirekte ejerskab af Selskabet på 32,82% af den samlede aktiekapital og stemmerettigheder i Selskabet. Dette skyldes, at Thomas W. Færch har en ejerandel på 100% af TWF Holding ApS, der har en ejerandel på 47,50% af den samlede aktiekapital og de samlede stemmerettigheder i Selskabets eneste storaktionær, Gefion Group. Gefion Group har en ejerandel på 69,10% af Selskabets samlede selskabskapital og stemmerettigheder og dermed en bestemmende indflydelse over Selskabet i henhold til Selskabslovens § 7. Dertil kommer, at Thomas W. Færch er registreret som direktør i Gefion Group. Thomas W. Færch har derfor gennem sit indirekte ejerskab af Selskabet en personlig interesse i Udbuddet.

Derudover har Thomas W. Færch et indirekte ejerskab i ROOF Management, der er Selskabets administrator og forventede fremtidige forvalter. Dette skyldes, at Thomas W. Færch gennem TWF Holding ApS ejer 33,04% af aktiekapitalen i ROOF Management Holding ApS, der ejer 100% af aktiekapitalen i ROOF Management. Som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 14 – "Væsentlige kontrakter", leverer ROOF Management administrationsydelser til Selskabet og får et honorar herfor. Thomas W. Færch har derfor gennem sit indirekte ejerskab af ROOF Management en interesse i Udbuddets gennemførelse.

Med undtagelse af ovenstående er Selskabet ikke bekendt med, at der foreligger aftaler med Større Aktionærer, kunder, leverandører eller øvrige samarbejdspartnere, hvor-

efter medlemmerne af Bestyrelsen og Direktionen er blevet medlemmer af ledelsen hos sådanne Større Aktionærer, kunder, leverandører eller øvrige samarbejdspartnere.

Ud over Thomas W. Færch som følge af ovenstående forhold foreligger der ikke aktuelle eller potentielle interessekonflikter mellem de pligter, der påhviler medlemmerne af Bestyrelsen eller Direktionen over for Selskabet, og disse personers personlige interesser og/eller pligter over for andre personer. Derudover, med undtagelse af Thomas W. Færch som følge af ovenstående forhold, er der ingen medlemmer af Bestyrelsen eller Direktionen, der besidder positioner i andre selskaber, der kunne have en interessekonflikt i forhold til Selskabet eller omvendt, muligt på grund af at eksempelvis Gefion Group besidder en aktiemajoritet i et sådant selskab. Selskabet vil dog potentielt drive forretning på sædvanlig vis som led i den daglige drift med selskaber, hvor medlemmer af Bestyrelsen eller Direktionen også er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen.

Der foreligger ikke restriktioner, som medlemmerne af Bestyrelsen eller Direktionen har aftalt vedrørende afhændelse af deres beholdninger af Selskabets værdipapirer.

9. STØRRE AKTIONÆRER

9.1 Større Aktionærer

Gefion Group er den eneste aktionær, der pr. Prospektdatoen har meddelt Selskabet, at det ejer mindst 5% af Selskabets Eksisterende Aktier eller stemmerettigheder, idet Gefion Group gennem sit direkte ejerskab ejer 12.892.273 Eksisterende Aktier svarende til nominelt DKK 6.446.136,50, hvilket udgør 69,10% af den samlede aktiekapital og de samlede stemmerettigheder.

Selskabet ejer pr. Prospektdatoen 34.128 Eksisterende Aktier svarende til nominelt DKK 17.064, hvilket udgør ca. 0,18% af den samlede aktiekapital og de samlede stemmerettigheder.

Selskabet har ikke beføjelse til at udsende selskabsmeddelelser vedrørende større aktiebeholdninger, medmindre Selskabet forud herfor har modtaget en meddelelse herom fra aktionæren. Der kan således være sket ændringer i den anførte aktiekapital eller stemmeret for Selskabets Større Aktionærer med et ejerskab på mindst 5% af Selskabets Eksisterende Aktier i forhold til det ovenfor angivne.

9.2 Stemmerettigheder

Større Aktionærer i Selskabet har de samme rettigheder, herunder stemmerettigheder, som Selskabets øvrige aktionærer i henhold til Vedtægterne, hvilket medfører, at en Aktie á nominelt DKK 0,50 giver ret til én stemme på generalforsamlingen.

9.3 Ejerskab

Som nævnt ovenfor i afsnit 9.1 - "Større Aktionærer" ovenfor, kontrolleres Selskabet af Gefion Group, idet Gefion Group gennem sit direkte ejerskab af Selskabet ejer 12.892.273 Eksisterende Aktier svarende til nominelt DKK 6.446.136,50, hvilket udgør 69,10% af den samlede aktiekapital og de samlede stemmerettigheder.

Der er ikke iværksat specifikke foranstaltninger med henblik på at forhindre misbrug af kontrol. Gefion Group støtter Selskabets målsætning, vision og investeringsstrategi som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 5 - "Forretningsoversigt".

9.4 Eventuelle aftaler om overtagelse af kontrol

Selskabet har pr. Prospektdatoen ikke kendskab til aftaler, der senere kan medføre, at andre overtager kontrollen med Selskabet.

9.5 Egne aktier

Selskabet ejer pr. Prospektdatoen 34.128 stk. Eksisterende Aktier svarende til nominelt DKK 17.064, hvilket udgør ca. 0,18% af den samlede aktiekapital og de samlede stemmerettigheder.

10. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

10.1 Detaljer for transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter anses af Selskabet for værende selskaber med interessesammenfald pga. ejerforhold, eventuelle datterselskaber af Selskabet, Bestyrelsen, Direktionen og selskaber kontrolleret af disse. Som nærtstående anses Gefion Group og ROOF Management, idet der kan være sammenfaldende interesser pga. ejerstrukturen i selskaberne. Thomas W. Færch ejer gennem TWF Holding ApS 33,04% af aktiekapitalen i ROOF Management Holding ApS, der ejer 100% af aktiekapitalen i ROOF Management, og ejer gennem TWF Holding ApS 47,50% af aktiekapitalen i Gefion Group.

Selskabet har pr. Prospektdatoen ingen datterselskaber.

Nedenfor ses en oversigt over transaktioner med nærtstående parter, som Selskabet vurderer, er væsentlige, og som er indgået og gennemført på markedsvilkår og efter armslængeprincippet.

Tabel nr. 11

Beløb i DKK 1000	H1 2021	2020
ROOF Management	666	645

11. OPLYSNINGER OM USTEDERS AKTIVER OG PASSIVER, FINANSIELLE STILLING OG RESULTATER

11.1 Historiske regnskabsoplysninger

I henhold til punkt. 11.1 i Prospektforordningens Del A, Bilag 3, skal Prospektet indeholde reviderede historiske regnskabsoplysninger for det seneste regnskabsår og revisionsberetningen for dette år. Desuden skal Prospektet indeholde regnskabsoplysninger for den seneste regnskabsperiode, som er H1 2021. Regnskabsoplysninger for regnskabsåret 2020 og for H1 2021 er i henhold til artikel 19 i Prospektforordningen integreret ved henvisning i to separate krydstabeller nedenfor. Desuden indeholder Prospektet sammenlignelige regnskabsoplysninger for regnskabsåret 2019 (reviderede) og for H1 2020 (ureviderede og uden review), der ligeledes i henhold til artikel 19 i Prospektforordningen er integreret ved henvisning.

Regnskabsoplysninger for regnskabsåret 2020 og 2019 er integreret ved henvisning i samme tabel nedenfor, og regnskabsoplysninger for H1 2021 og H1 2020 er ligeledes integreret ved henvisning i samme tabel nedenfor.

Revisionspåtegningerne for regnskabsårene sluttende 2020 og 2019 indeholder ikke forbehold.

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab.

Krydsreferencetabellerne findes i afsnit 11.1.1 – "Krydstabel for årsregnskab for 2020 og 2019" og afsnit 11.2.1 – "Krydstabel for delsårsrapport for H1 2021 og H1 2020" nedenfor.

11.1.1 Krydstabel for årsregnskab for 2020 og 2019

Tabel nr. 12 nedenfor henviser til oplysninger i Selskabets reviderede årsrapport for 2020, som er offentliggjort via Nasdaq Copenhagen, og som er tilgængelige på Selskabets hjemmeside www.hometown.dk/rapporter-praesentationer/. Hjemmesidens øvrige indhold udgør ikke en del af Prospektet.

Årsregnskabet for 2020 er revideret og udarbejdet i overensstemmelse med IFRS og i overensstemmelse med danske oplysningskrav til børsnoterede selskaber, der udgør den regnskabsmæssige referenceramme, som Selskabet også vil anvende ved aflægelse af årsrapporter og kvartalsrapporter for kommende regnskabsår.

Årsregnskabet for 2020 indeholder bl.a. ledelsesberetning, hoved- og nøgletal, ledelsespåtegning, den uafhængige revisors påtegning, regnskabsretning, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og regnskabspraksis, som er en del af noterne.

Årsregnskabet for 2020 er revideret og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold.

Ud over regnskabsoplysninger, der er uddraget fra årsregnskabet for 2020 og 2019, er der ikke yderligere regnskabsoplysninger, som er reviderede eller omfattet af review.

Tabel nr. 12

Krydsreferencetabel for årsregnskab 2020 (reviderede oplysninger)

Information:	Kilde:	Kilde:
	Årsrapport 2020:	Årsrapport 2019:
Ledelsesberetning	Side 3	Side 3
Hoved- og nøgletal	Side 4	Side 4
Ledelsespåtegning	Side 16	Side 16
Den uafhængige revisors påtegning	Side 17-20	Side 17-19
Regnskabsberetning	Side 21	Side 20
Resultatopgørelse	Side 22	Side 21
Totalindkomstopgørelse	Side 23	Side 22
Balance	Side 24-25	Side 23-24
Egenkapitalopgørelse	Side 26	Side 25
Pengestrømsopgørelse	Side 27	Side 26
Noter	Side 28-44	Side 27-43

11.2 Andre regnskabsoplysninger

Selskabet har siden årsregnskabet for 2020 offentliggjort periodemeddelelse for 1. kvartal 2021, meddelelse om Selskabets forventninger til årets resultat for 2021, delårsrapport for H1 2021, og periodemeddelelse for 1. – 3. kvartal 2021. Delårsrapport for H1 2021 er i henhold til artikel 19 i Prospektforordningen integreret ved henvisning i krydstabel nedenfor. Krydsreferencetabellen findes i afsnit 11.2.1 – ”Krydstabel for delårsrapport for H1 2021 og H1 2020” nedenfor.

11.2.1 Krydstabel for delårsrapport for H1 2021 og H1 2020

Tabel nr. 13 nedenfor henviser til oplysninger i Selskabets delårsrapporterne for H1 2021 og H1 2020, som er offentliggjort via Nasdaq Copenhagen, og som er tilgængelige på Selskabets hjemmeside (www.hometown.dk/rapporter-praesentationer/). Hjemmesidens øvrige indhold udgør ikke en del af Prospektet. Delårsrapporterne for H1 2021 og H1 2020 er ikke reviderede, og der er ej heller foretaget review af delårsrapporterne.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 ”Præsentation af delårs-

rapporter”, som er godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder. Der er ikke foretaget revision eller review af delårsrapporten for H1 2021 af en uafhængig revisor.

Delårsrapporten for 2021 indeholder bl.a. ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og anvendt regnskabspraksis, som er en del af noterne.

Øvrig anvendt regnskabspraksis er ligeledes uændret i forhold til årsrapporten for 2020, hvortil den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis er beskrevet.

Tabel nr. 13

Krydsreferencetabel for delårsrapport H1 2021 (ikke reviderede oplysninger og uden review)

Information:	Kilde:	Kilde:
	Delårsrapport, H1 2021	Delårsrapport, H1 2020
Ledelsesberetning	Side 4	Side 3
Resultatopgørelse	Side 10	Side 8
Balance	Side 11-12	Side 9
Egenkapitalopgørelse	Side 13	Side 10
Pengestrømsopgørelse	Side 14	Side 11
Noter	Side 15-16	Side 12-14

11.3 Revision af historiske årsregnskabsoplysninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning vedrørende årsregnskabet for 2020 afgivet af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab ved Maj-Britt Nannestad (mne32198) og Morten Jørgensen (mne32806) findes i årsregnskabet for 2020 på side 17-20. Årsregnskabet kan findes på Selskabets hjemmeside: www.hometown.dk/rapporter-praesentationer/.

11.4 Udbyttepolitik

Selskabet har pr. Prospektdatoen ikke vedtaget udbyttepolitik.

Det er Bestyrelsens hensigt, at Selskabets frie pengestrømme for det foregående år skal udbetales som udbytte til Aktionærerne, når dette er muligt.

Størrelsen af udbetaling af udbytte afhænger dog af en række faktorer, herunder fremtidige indtægter, Selskabets økonomiske situation, markedsudviklingen, eventuelle restriktioner på udbetaling af udbytte i henhold til dansk ret og andre forhold, som måtte være relevante.

Selskabet har ikke udbetalt udbytte eller foretaget udlodninger de seneste 10 (ti) regn-

skabsår.

Der gælder ingen forældelsesfrist for de Udbudte Aktiers ret til udbytte.

11.5 Rets- og voldgiftssager

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

11.6 Væsentlige forandringer i udsteders finansielle stilling

Der er ikke indtrådt væsentlige ændringer i Selskabets finansielle stilling siden udgangen af 1. halvår 2021 og frem til Prospektdatoen, udover at Selskabet har truffet beslutning om Udbuddet.

12. YDERLIGERE OPLYSNINGER

12.1 Aktiekapital

12.1.1 Udstedt aktiekapital

Før Udbuddet udgjorde Selskabets registrerede aktiekapital nominelt DKK 9.328.716 bestående af 18.657.432 stk. Eksisterende Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf. Alle Eksisterende Aktier er fuldt indbetalt.

Umiddelbart efter Udbuddet vil Selskabets registrerede aktiekapital udgøre nominelt DKK 93.287.160 bestående af 186.574.320 stk. Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf, såfremt Udbuddet medfører, at der tegnes 167.916.888 stk. Udbudte Aktier i Selskabet.

12.1.2 Andele som ikke repræsenterer kapital

Der findes ikke andele, som ikke repræsenterer kapitalen i Selskabet.

12.1.3 Egne Aktier

Selskabet ejer pr. Prospektdatoen 34.128 af de Eksisterende Aktier svarende til 0,18% af den registrerede aktiekapital før Udbuddet. Egne aktier er på Prospektdatoen udlånt til Lago Kapital, der er Selskabets market maker, som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 14 – "Væsentlige kontrakter".

12.1.4 Konvertible værdipapirer

Ingen af Selskabets værdipapirer, der pr. Prospektdatoen er udstedt, er konvertible, ombyttelige eller er med tilknyttede warrants.

12.1.5 Overtagelsesrettigheder og/eller forpligtelser for endnu ikke udstedt kapital

Der foreligger ingen overtagelsesrettigheder og/eller forpligtelser vedrørende tilladt, men ikke-udstedt kapital eller forpligtelser til at øge kapitalen.

13. LOVPLIGTIGE OFFENTLIGGØRELSE

13.1 Resumé af oplysninger offentliggjort de seneste 12 måneder

Nedenfor findes et resumé af relevante oplysninger offentliggjort i henhold til Markedsmisbrugsforordningen de seneste 12 måneder forud for Prospektdataen.

- 23. august 2021: Offentliggørelse af aftale om salg af to af Selskabets udlejnings-ejendomme beliggende i Haderslev (Storegade 44 og Storegade 76) med overtagelse 1. september 2021
- 22. juni 2021: Offentliggørelse af planer om Udbuddet samt ny vækst- og investeringsstrategi og forventninger til 2021.
- 18. februar 2021: Offentliggørelse af beslutning om igangsættelse af proces om salg af Selskabets ejendomsportefølje beliggende i Haderslev.

14. VÆSENTLIGE KONTRAKTER

14.1 Resumé af væsentlige kontrakter

Administrations- og forvalteraftale

Selskabet har indgået en administrationsaftale og betinget forvalteraftale med ROOF Management om levering af forvaltnings- og administrationsydelser. ROOF Management har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde, jf. FAIF-lovens § 11, stk. 3, og ROOF Management vil som led i aftalen - når denne er endelig - blive antaget som Selskabets FAIF (forvalter af alternative investeringsfonde).

ROOF Management forventer at opnå tilladelse til at markedsføre Selskabet over for detailinvestorer inden udgangen af 1. halvår 2022 og efter Udbuddets gennemførelse. Indtil ROOF Management opnår markedsføringstilladelsen, er aftalen betinget af opnåelse af markedsføringstilladelsen, og ROOF Management leverer indtil da alene sædvanlige administrationsydelser, herunder primært: (i) administration af Selskabets ejendomme, (ii) løbende betaling af regninger, bogføring, afstemning, periodemeddelelser mv., (iii) selskabsretlig administration (facilitere bestyrelsesmøder, generalforsamlinger, compliance, herunder i forhold til Nasdaq Copenhagen, samt børs- og selskabsretlige regler) og (iv) regnskabsaflæggelse (halvårs- og årsrapport inkl. afstemninger, regnskabsopstilling mv.).

Når ROOF Management opnår tilladelse til at markedsføre Selskabet over for detailinvestorer, bliver forvalteraftalen endelig, og ROOF Management leverer da - ud over sædvanlige administrationsydelser - også forvaltning i medfør af FAIF-loven. ROOF Management skal i forbindelse med sin forvaltning af Selskabet varetage:

Porteføljepleje: Herunder f.eks. forestå indkøb og salg af ejendomme, monitorerer porteføljens driftsresultater og vurdere behov og muligheder for optimeringer, fastsætte lejepriser, bistå ved tvister mv.

Risikostyring: Herunder f.eks. forestå likviditetsstyring, sikre overholdelse af låneaftaler, foretage relevante stresstests, sikre, at Selskabets risikoprofil er afstemt med Selskabets porteføljestruktur og investeringsstrategi i henhold til Selskabets politikker.

Markedsføring af Selskabets aktier (f.eks. børsretligt materiale) og

Øvrige aktiviteter vedrørende Selskabets aktiver i overensstemmelse med FAIF-loven.

ROOF Management bistår derudover Selskabet i forbindelse med kapitalforhøjelser, ejendomsinvesteringer, låneoptagelser m.v. og modtager et markedskonformt honorar.

Der afregnes ikke særskilt honorar eller afregning for ROOF Managements tid forbundet med almindelige og ordinære ydelser i forbindelse med opsøgning og undersøgelser af ejendomsinvesteringer, medmindre en investering godkendes til indkøb (no cure, no pay). Såfremt en investering godkendes til indkøb, modtager ROOF Management et investeringshonorar på 1,25% af købesummen. Beløbet pålægges et fast tillæg på 5% til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.

Som vederlag for sine løbende forvalterydelser modtager forvalteren et årligt forvalterhonorar på 0,65% af den til enhver tid værende bruttoværdi af Selskabets investerings-ejendomme, dog aldrig mindre end DKK 50.000 pr. måned. Beløbet pålægges et fast tillæg på 5% til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.

ROOF Management er berettiget til en årlig resultatbonus såfremt aktieinvestors investerede kapital, der beregnes som 20% af afkastet over en hurdle rate på 5,5% p.a. før skat. Bonusbeløbet udbetales først, når det akkumulerede afkast svarer til en årlig forrentning over den angivne hurdle rate. Bonusbeløbet pålægges et fast tillæg på 5% til hel eller delvis dækning af forvalterens lønsumsafgift.

Den betingede forvalteraftale kan ikke opsiges af Selskabet eller ROOF Management de første fire (4) år efter ikrafttrædelsesdatoen. Såfremt ROOF Management ikke opnår tilladelse til at markedsføre Selskabet overfor detailinvestorer inden udgangen af juni 2022, eller hvis Selskabet er kapitaliseret med mindre end 50 mio. kr. inden udgangen af juni 2022, kan Selskabet dog opsiges forvalteraftalen med 3 måneders varsel til udgangen af en måned. Såfremt ROOF Management ikke har opnået tilladelse til at markedsføre Selskabet overfor detailinvestorer inden 31. december 2022, kan ROOF

Management opsige Aftalen med et forudgående varsel på 3 måneder til udgangen af en måned.

Resumé af andre kontrakter

Market maker-aftale

Selskabet har udpeget Lago Kapital som Selskabets market maker (likviditetsudbyder). Ifølge aftalen afgiver Lago Kapital bud og udbud af Selskabets Aktier inden for Nasdaq Copenhagen's rammer for likviditetsudbud. Spread mellem bud og udbud må maksimalt være 4% baseret på budprisen. Lago Kapital skal i forbindelse med aftalen sikre, at der løbende er bud på og udbud af Selskabets Aktier for mindst DKK 20.000. Formålet med aftalen er at fremme likviditeten (efterspørgsel og udbud) i Selskabets aktier for at sikre, at Selskabet lever op til Nasdaqs Udstederregler.

Lago Kapital er i henhold til aftalen forpligtet til at sikre bud på og udbud af Selskabets Aktier i Nasdaq Copenhagens handelssystem hver handelsdag og i minimum 85% af tiden i løbet af den daglige handel. Selskabet har udlånt Selskabets beholdning af egne Aktier (34.128 stk. af de Eksisterende Aktier) til Lago Kapital. Ved aftalens udløb skal Lago Kapital tilbagelevere samme mængde Aktier til Selskabet.

Selskabet betaler Lago Kapital et honorar for ydelserne i henhold til aftalen på månedlig basis.

Aftalen kan opsiges med én måneds varsel, hvorefter de udlånte aktier skal tilbageleveres til Selskabet.

Aftale om drift af økonomifunktion

Selskabet har indgået aftale med Keepers ApS vedrørende outsourcing af driften af økonomifunktionen. Den løbende drift af bogholderiet, der varetages af Keepers ApS, omfatter primært bogføring, afstemninger, indrapportering til lønssystem og betalinger.

Aftalen kan opsiges med to måneders varsel med udgangen af en måned.

Ejendomsadministrationsaftale

Selskabet har indgået aftale med Toft Administration ApS vedrørende administration af Selskabets ejendomsportefølje beliggende i Haderslev. Administrationsydelserne omfatter primært opkrævninger, betalinger, bogføring, lejereguleringer, lejerskifte, forbrugsregnskaber, lejerkontakt, forsikringssager, regnskabsaflæggelse samt budget og budgetopfølgning. Diverse arbejder i forbindelse med ind- og udflytninger afregnes særskilt pr. gang og omfatter udarbejdelse af lejekontrakt samt ind- og fraflytningssyn mv.

Aftalen kan opsiges med tre måneders varsel med udgangen af en måned.

Lejekontrakter

Selskabet har indgået en række lejekontrakter for så vidt angår de af Selskabet ejede ejendomme i Haderslev:

Storegade 16, 6100 Haderslev

Ejendommen består af to boliglejemål og et erhvervslejemål. Erhvervslejemålet anvendes på Prospektdataen til Flying Tiger Copenhagens butik. Begge boliglejemål er udlejet.

Erhvervslejemålet: Lejemålet anvendes til detailhandel. Erhvervslejekontrakten trådte i kraft den 1. oktober 1998. Lejer og udlejer kan hver især opsiges lejekontrakten med seks måneders forudgående varsel, dog tidligst til ophør den 1. juli 2023. Lejer har betalt depositum svarende til tre måneders aktuel leje. Den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet, herunder installationer, påhviler lejer. Lejen reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset.

Boliglejekontrakter: Ejendommens 1. og 2. sal er udlejet til beboelse. Der er for begge lejemål forudbetalt en måneds leje, og depositum udgør tre måneders leje. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse påhviler lejerne, og lejen reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset.

Storegade 40, 6100 Haderslev

Ejendommen består af tre boliglejemål og et erhvervslejemål. Erhvervslejemålet anvendes på Prospektdataen til pizzeria.

Erhvervslejemålet: Lejemålet anvendes til pizzeria. Lejer og udlejer kan hver især opsiges lejekontrakten med seks måneders forudgående varsel, dog således at lejer tidligst kan opsiges lejekontrakten til fraflytning den 1. november 2024, og udlejer tidligst kan opsiges lejekontrakten til fraflytning den 1. november 2035. Depositum udgør tre måneders aktuel leje. Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejer. Lejen reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset, dog minimum 3%.

Boliglejekontrakter: Der er indbetalt sædvanligt depositum svarende til tre måneders leje. Indvendig vedligeholdelse påhviler lejere. Lejen reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset.

15. TILGÆNGELIGE DOKUMENTER

15.1 Mulighed for besigtigelse

På Selskabet adresse:

Amagertorv 11, 4.,
DK-1160 København K

kan følgende dokumenter besigtiges, mens Prospektet er gældende, dvs. 12 måneder fra Prospektdatoen:

- Selskabets stiftelsesdokument
- Senest opdaterede udgave af Vedtægterne for Selskabet
- Selskabets reviderede årsrapport for 2020
- Selskabets ikke-reviderede delårsrapport for 1. halvår 2021

Ovenstående dokumenter foreligger desuden i elektronisk form på Selskabets hjemmeside: www.hometown.dk/rapporter-praesentationer/ & www.hometown.dk/vedtaegter/

16. DEFINITIONER OG ORDLISTE

Aktieavancebeskatningsloven	Lovbekendtgørelse nr. 1148 af 29. august 2016
Aktier	Eksisterende Aktier og de Udbudte Aktier
Bestyrelsen	Bestyrelsen i Selskabet pr. Prospektdatoen
Boligreguleringsloven	Lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019
Computershare	Computershare A/S, CVR nr. 27088899, Lottenborgvej 26, 1., DK-2800 Kgs. Lyngby
COVID-19	Sygdommen, man kan få, hvis man bliver smittet med Coronavirus, og som World Health Organization (WHO) erklærede for en pandemi den 11. marts 2020.
Dansk Byggeri	Dansk Byggeri Industri, CVR nr. 27175929, H.C. Andersens Boulevard 18, DK-1553 København V
Direktionen	Direktionen i Selskabet pr. Prospektdatoen

DKK	Danske kroner
Eksisterende Aktier	18.657.432 stk. aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf svarende til Selskabets registrerede aktiekapital på DKK 9.328.716 pr. Prospektdatoen.
Eksisterende Aktionærer	Enhver, der på Tildelingstidspunktet er registreret hos VP Securities som aktionær i Selskabet.
Erhvervsstyrelsen	Erhvervsstyrelsen, CVR nr. 10150817, Langelinie Allé 17, DK-2100 København Ø
FAIF-loven	Lovbekendtgørelse nr. 1047 af 14. oktober 2019 af lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.
Finanstilsynet	Finanstilsynet, CVR nr. 10598184, Århusgade 110, DK-2100 København Ø
Gefion Group	Gefion Group A/S, CVR nr. 37042560, Østergade 1, 1., DK-1100 København K
H1 2020	Regnskabsperioden fra 1. januar 2020 - 30. juni 2020
H1 2021	Regnskabsperioden fra 1. januar 2021 - 30. juni 2021
Handelsperioden	Handelsperioden for Tegningsretterne, der løber fra 29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til 11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).
IAS	International Accounting Standards godkendt af EU
IFRS	International Financial Reporting Standards godkendt af EU
Kapitalmarkedsloven	Lovbekendtgørelse nr. 377 af 2. april 2020 om kapitalmarkeder
Kvalificerede Investorer	Personer eller enheder, der er opført i bilag II, afsnit I, pkt. 1-4, til direktiv 2014/65/EU, og personer eller enheder, der på anmodning behandles som professionelle kunder i henhold til nævnte bilags afsnit II eller er anerkendt som godkendte modparter i henhold til artikel 30 i direktiv 2014/65/EU, medmindre de har indgået en aftale om at blive behandlet som ikke-professionelle kunder i henhold til nævnte bilags afsnit I, stk. 4.
Lago Kapital	Lago Kapital Oy, registreringsnr. 2485242-7, Hämeentie 19, 3rd floor, 00500 Helsinki
Ledelsen	Bestyrelsen og Direktionen samlet
Markedsmisbrugsforordningen	Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 596/2014 af 16. april 2014 om markedsmisbrug (forordningen om markedsmisbrug) og om ophævelse af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2003/6/EF og Kommissionens direktiv 2003/124/EF, 2003/125/EF og 2004/72/EF
Nasdaq Copenhagen	Nasdaq Copenhagen A/S, CVR nr. 19042677, Nikolaj Plads 6, DK-1067 København K
Nasdaq Udstederregler	Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares udstedt 1. februar 2021 af Nasdaq Copenhagen.
Optagelse til handel og officiel notering	Optagelse til handel og officiel notering af nominelt DKK 83.958.444 fordelt på 167.916.888 Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf, der alle er fuldt indbetalt.
Prospektbekendtgørelsen	Bekendtgørelse om prospekter nr. 1176 af 31. oktober 2017
Prospektdatoen	27. oktober 2021

Prospektet	Dette prospekt dateret den 27. oktober 2021
Prospektforordningen	Kommissionens forordning (EU) 2017/1129 af 14. juni 2017 om det prospekt, der skal offentliggøres, når værdipapirer udbydes til offentligheden eller optages til handel på et reguleret marked, og om ophævelse af direktiv 2003/71/EF.
Resterende Aktier	Udbudte Aktier, som ikke er blevet tegnet af Selskabets aktionærer ved udnyttelse af deres Tegningsretter eller af investorer i henhold til erhvervede Tegningsretter inden Tegningsperiodens udløb.
ROOF Management	ROOF Management A/S, CVR nr. 38990527, Amagervej 11, 4., DK-1160 København K
Selskabet	Hometown A/S, CVR nr. 55660018, Amagervej 11, 4., DK-1160 København K
Selskabsloven	Lovbekendtgørelse nr. 763 af 23 juli 2019 om aktie- og anpartselskaber (selskabsloven)
Selskabsskatteloven	Lovbekendtgørelse nr. 1164 af 6. september 2016 om bekendtgørelse af selskabsskatteloven
Større Aktionærer	Gefion Group A/S
Tegningsperiode	Perioden for tegning af Udbudte Aktier i henhold til Prospektet, der løber fra den 2. november 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til den 15. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).
Tegningsret	9 tegningsretter tildelt for hver Eksisterende Aktie
Tildelingstidspunktet	Kl. 17:59 (dansk tid) den 2. november 2021, som er det tidspunkt, hvor enhver, der er registreret i VP Securities som aktionær i Selskabet, vil have ret til at få tildelt 9 Tegningsretter for hver Eksisterende Aktie.
Udbuddet	Udbud af op til 167.916.888 stk. nye aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf i Selskabet med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer
Udbudskursen	DKK 0,75 pr. Udbudt Aktie
Udbudte Aktier	Op til 167.916.888 stk. nye aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf
UK	Storbritannien, officielt Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirland
Vedtægterne	Selskabets gældende vedtægter pr. Prospektdatoen
VP Securities	VP Securities A/S, CVR nr. 21599336, Weidekampsgade 14, DK-2300 København S
Årsregnskabsloven	Lovbekendtgørelse nr. 838 af 8. august 2019

II. UDBUDET



1. ANSVARLIGE

Der henvises til afsnittet ” Ansvar og erklæringer”.

2. RISIKOFAKTORER

Der henvises til afsnittet ”Risikofaktorer”.

3. VÆSENTLIGE OPLYSNINGER

3.1 Erklæring om arbejdskapital

Såfremt Udbuddet ikke gennemføres, vurderer Ledelsen, at Selskabets kapitalberedskab, uden indregning af garanteret provenu, som beskrevet nedenfor, ikke er tilstrækkeligt til at dække de kommende 12 måneder efter Prospektdatoen. Ledelsen vurderer desuden, at likviditet og kapital, uden indregning af garanteret provenu, som beskrevet nedenfor, ej heller er tilstrækkeligt til at dække likviditets- og kapitalbehovet de kommende 12 måneder efter Prospektdatoen. Såfremt Udbuddet ikke gennemføres, vil Selskabet være løbet tør for likvide midler den 31. december 2021. Såfremt Udbuddet ikke gennemføres, vurderes det, at den manglende driftskapital pr. 31. december 2021 udgør i omegnen af 3 mio. kr., idet Selskabet har forpligtet sig til at afholde en stor del af de omkostninger, der er forbundet med Udbuddet uanset om dette gennemføres eller ej. Såfremt Udbuddet ikke gennemføres, vurderes den manglende driftskapital pr. 31. december 2022 at udgøre i omegnen af 5 mio. kr., når Selskabets anslåede kapacitets-, administrations- og driftsomkostninger for 2022 udgør ca. 2 mio. kr. Der henvises til de finansielle oplysninger integreret ved henvisning i Prospektets del I, afsnit 11.2.1 – ”Krydstabel for delsårsrapport for H1 2021 og H1 2020” nedenfor.

Selskabet vil sikre den nødvendige arbejdskapital ved at gennemføre Udbuddet. Betinget af Udbuddets gennemførelse, har Gefion Group afgivet en bindende garanti om tegning af Udbudte Aktier for op til DKK 5 mio. Desuden har Bestyrelsen givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 250.000, som ligeledes er betinget af Udbuddets gennemførelse. Derudover har ROOF Management givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 150.000, som også er betinget af Udbuddets gennemførelse. Dette medfører, at Selskabets kapitalberedskab, likviditet og kapital med indregning af dette garanterede provenu fra Udbuddet er tilstrækkeligt til at dække de kommende 12 måneder efter Prospektdatoen, uanset hvad Eksisterende Aktionærer eller øvrige investorer måtte tegne af Udbudte Aktier i Udbuddet. Nettoprovenuet fra Udbuddet skal i prioriteret rækkefølge bidrage til at styrke Selskabets kapitalgrundlag og understøtte Selskabets forretningsmæssige udvikling og nye investeringsstrategi i Selskabets markedsområder, herunder bruges til investering af nye driftsejendomme i vækstbyer, investering i boligudlejningsejendomme med et højt afkast samt investering

i eksisterende ejendomsfonde eller -selskaber. Der henvises til Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – ”Forretningsoversigt” – ”Hovedvirksomhed” – ”Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)” for en mere detaljeret beskrivelse af Selskabets nye investeringsstrategi.

Der henvises til Prospektets del I, afsnit 7 – ”Resultatforventninger eller -prognoser” samt del I, afsnit 11 – ”Oplysninger om udsteders aktiver og passiver, finansielle stilling og resultater” for yderligere oplysninger om Selskabets finansielle forhold.

Såfremt Udbuddet ikke gennemføres, forventer Ledelsen at gennemføre en rettet emission af nye aktier overfor den kreds af investorer, der har meddelt forhåndstilsagn i forbindelse med Udbuddet (men ikke nødvendigvis begrænset hertil) for at styrke Selskabets kapitalgrundlag. Det forventede provenu ved en rettet emission anslås at være tilstrækkeligt til at opretholde driften i Selskabet indtil 31. december 2022. Såfremt en sådan rettet emission ikke kan gennemføres, vil Selskabet realisere sine resterende aktiver med henblik på at tilvejebringe likviditet og forhandle om en kreditfacilitet med sin hovedaktionær, som har erklæret sig positivt indstillet herpå.

3.2 Kapitalisering og gældssituation

Selskabets gæld pr. 30. september 2021 udgør i alt DKK 6.099.000 eksklusive renter.

Fordelt på kategorier består gælden dels af gæld til kreditinstitutter, som i alt pr. 30. september 2021 udgør DKK 5.549.000, hvoraf DKK 5.100.000 er langfristet gæld til kreditinstitutter og DKK 449.000 er kortfristet gæld til kreditinstitutter.

Endelig består gælden af anden gæld, som i alt pr. 30. september 2021 udgør DKK 208.000 samt deposita på DKK 342.000 der udgør kortfristet gæld.

Til sikkerhed for gælden til kreditinstitutter er stillet pantebreve med sikkerhed i Selskabets ejendomme beliggende i Haderslev.

I forbindelse med Selskabets salg af Storegade 44 og Storegade 76 i Haderslev pr. den 1. september 2021 er der indfriet gæld til realkreditinstitutter svarende til realkreditlån i de respektive ejendomme.

3.3 Fysiske og juridiske personers interesse i Udbuddet

Udover nedenstående er Ledelsen ikke bekendt med, at der foreligger mulige væsentlige interessekonflikter i relation til Udbuddet.

Thomas W. Færch, der både er medlem af Bestyrelsen og Direktionen, har et indirekte ejerskab på 32,82% af den samlede aktiekapital og stemmerettigheder i Selskabet. Dette skyldes, at Thomas W. Færch har en ejerandel på 100% af TWF Holding ApS, der har en ejerandel på 47,50% af den samlede aktiekapital og de samlede stemmerettigheder i Selskabets eneste storaktionær, Gefion Group. Gefion Group har en ejerandel

på 69,10% af Selskabets samlede selskabskapital og stemmerettigheder og dermed en bestemmende indflydelse over Selskabet i henhold til Selskabslovens § 7. Dertil kommer, at Thomas W. Færch er registreret som direktør i Gefion Group.

Thomas W. Færch har derfor gennem sit indirekte ejerskab af Selskabet en personlig interesse i Udbuddet. Denne interesse vurderes dog af Selskabet som værende ikke-væsentlig.

Derudover har Thomas W. Færch et indirekte ejerskab af ROOF Management, der er Selskabets forvalter. Dette skyldes, at Thomas W. Færch gennem TWF Holding ApS indirekte ejer 33,04% af aktiekapitalen i ROOF Management Holding ApS, der ejer 100% af aktiekapitalen i ROOF Management. Som beskrevet i Prospektets del I, afsnit 5 – "Forretningsoversigt" og del I, afsnit 14 – "Væsentlige kontrakter", leverer ROOF Management administrationsydelser til Selskabet og får et honorar herfor. Thomas W. Færch har derfor gennem sit indirekte ejerskab af ROOF Management en interesse i Udbuddets gennemførelse. Der henvises til Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – "Forretningsoversigt" – "Hovedvirksomhed" – "Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)" for en mere detaljeret beskrivelse af Selskabets nye investeringsstrategi.

Der henvises i øvrigt til Prospektets del II, afsnit 5.2.2. – Forhåndstilsagn fra Større Aktionærer, Ledelsen eller andre om at deltage i Udbuddet.

3.4 Baggrund for Udbuddet og anvendelse af provenu

Såfremt Udbuddet fuldtægnes, vil bruttoprovenuet udgøre i alt DKK 125.937.666, svarende til et nettoprovenu på ca. DKK 118.937.666 efter fradrag af skønnede omkostninger relateret til Udbuddet på ca. DKK 7 mio.

Nettoprovenuet fra Udbuddet skal i prioriteret rækkefølge bidrage til at styrke Selskabets kapitalgrundlag og understøtte Selskabets forretningsmæssige udvikling og nye investeringsstrategi i Selskabets markedsområder, herunder bruges til investering af nye driftsejendomme i vækstbyer, investering i boligudlejningsejendomme med et højt afkast samt investering i ejendomsfonde eller -selskaber. Der henvises til Prospektets del I, afsnit 5.1.2 – "Forretningsoversigt" – "Hovedvirksomhed" – "Selskabets fremtidige virksomhed (Målsætning, vision og investeringsstrategi mv.)" for en mere detaljeret beskrivelse af Selskabets nye investeringsstrategi.

Udbuddets gennemførelse er ikke betinget af en minimumsgrænse i forhold til Udbudte Aktier, der tegnes i forbindelse med Udbuddet.

Selskabet er ikke bekendt med, at det forventede provenu som angivet ovenfor ikke er tilstrækkeligt til at dække den forventede anvendelse af samme.

4. OPLYSNINGER OM DE VÆRDIPAPIRER, DER UDBYDES OG OPTAGES TIL HANDEL

4.1 Værdipapirtype

Udbuddet omfatter 167.916.888 Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf til en pris på DKK 0,75 pr. Udbudt Aktie med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer.

4.1.1 Tegningsretter

Udbuddet gennemføres i forholdet 1:9, hvilket betyder, at alle Eksisterende Aktionærer er berettiget til og får tildelt 9 Tegningsretter for hver Eksisterende Aktie, de ejer på Tildelingstidspunktet, og at der skal anvendes 1 Tegningsret for at tegne 1 Udbudt Aktie.

Tildeling af Tegningsretter vil ske til Eksisterende Aktionærer, der i VP Securities er registreret som aktionær den 1. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid). Eksisterende Aktier, som handles efter den 28. oktober 2021, vil blive handlet eksklusive Tegningsretter, forudsat at de pågældende Eksisterende Aktier handles med sædvanlig valør på to børsdage.

Tegningsretterne er blevet optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under ISIN-kode DK0061673308, og Tegningsretterne kan handles på Nasdaq Copenhagen i Handelsperioden fra den 29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til den 11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).

4.1.2 De Udbudte Aktier

De Udbudte Aktier udgør op til 167.916.888 stk. nye Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf med rettigheder som beskrevet nedenfor.

De Udbudte Aktier vil blive endeligt udstedt efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier i Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021. De Udbudte Aktier vil snarest muligt herefter blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under samme ISIN-kode som de Eksisterende Aktier med forventet første handels- og officielle noteringsdag den 25. november 2021.

4.2 Lovvalg og værneting

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning og er underlagt dansk ret. Prospektet er udarbejdet med henblik på at opfylde de standarder og betingelser, der er gældende i henhold til dansk lovgivning. Alle tvister, som udspringer af Udbuddet, skal indbringes for domstolene i Danmark.

4.3 Registrering

De Udbudte Aktier vil blive udstedt efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier hos Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021.

Alle Tegningsretter og Udbudte Aktier leveres elektronisk ved tildeling til konti i VP Securities gennem en dansk bank eller andet institut, der er godkendt som kontoførende for de pågældende aktier.

VP Securities er beliggende på adressen Weidekampsgade 14, DK-2300 København S.

Tegningsretterne og de Udbudte Aktier udstedes i papirløs form. De Udbudte Aktier er navneaktier og skal noteres på navn i Selskabets ejerbog, som føres af Computershare.

4.4 Valutaforhold

Udbuddet gennemføres, og handel med Tegningsretterne og de Udbudte Aktier finder sted, i DKK.

De Udbudte Aktier er denomineret i DKK.

4.5 Tegningsretternes og de Udbudte Aktiers rettigheder

4.5.1 Tegningsretternes rettigheder

Udbuddet gennemføres med fortegningsret for Selskabets Eksisterende Aktionærer i forholdet 1:9.

Den 1. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid) vil enhver, der er registreret i VP Securities som aktionær i Selskabet, få tildelt 9 Tegningsretter for hver Eksisterende Aktie. For 1 Tegningsret er indehaveren berettiget til at tegne 1 Udbudt Aktie á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf mod betaling af DKK 0,75.

Tegningsretterne vil blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under ISIN-kode DK0061673308. Tegningsretterne kan handles på Nasdaq Copenhagen i Handelsperioden, der løber fra 29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til 11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).

Efter udløbet af Tegningsperioden mister Tegningsretterne deres gyldighed og værdi, og indehaverne er ikke berettiget til kompensation. Såfremt Tegningsretterne til tegning af de Udbudte Aktier ikke ønskes udnyttet, kan Tegningsretterne sælges i Handelsperioden for Tegningsretterne, og erhververen kan anvende de erhvervede Tegningsretter til tegning af Udbudte Aktier. Indehavere, der ønsker at sælge deres Tegningsretter, skal give deres kontoførende institut meddelelse herom.

Hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil udnyttelse af Tegningsretter, som allerede måtte være sket, automatisk blive annulleret. Udbudskursen for de Udbudte Aktier vil blive

refunderet (med fradrag af eventuelle mæglergebyrer), alle Tegningsretter vil bortfalde, og der vil ikke blive udstedt nogen Udbudte Aktier.

Handler med Tegningsretter, der er foretaget i løbet af Handelsperioden for Tegningsretterne vil imidlertid ikke blive berørt. Dette medfører, at investorer, der har erhvervet Tegningsretter, vil lide et tab svarende til købesummen for Tegningsretterne og eventuelle mæglergebyrer. Der henvises til Prospektets del II, afsnit 5.1.5 – ”Vilkår og betingelser for Udbuddet – Betingelser, udbudsstatistik, forventet tidsplan og nødvendige foranstaltninger ved benyttelse af Udbuddet – Annullering af Udbuddet” for yderligere information om tilbagekaldelse af Udbuddet.

4.5.2 Udbudte Aktiers rettigheder

4.5.2.1 Udbytterettigheder

De Udbudte Aktier vil få samme rettigheder som de Eksisterende Aktier, herunder ret til udbytte pr. datoen for registreringen af kapitalforhøjelsen hos Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021. De Udbudte Aktier vil således ikke bære særlige rettigheder.

Selskabet har ikke vedtaget en udbyttepolitik. Bestyrelsen indstiller forslag til udbetaling af udbytte, når dette er muligt, til generalforsamlingen, der afholdes efter det pågældende regnskabsår.

Bestyrelsen er af generalforsamlingen bemyndiget til at træffe beslutning om uddeling af ekstraordinært udbytte i henhold til Selskabslovens § 182, stk. 3, såfremt Selskabets økonomiske situation giver grundlag for dette.

Udlodninger i henhold til ovenstående skal ikke være kumulative.

Der gælder ingen forældelsesfrist for de Udbudte Aktiers ret til udbytte.

Der gælder ingen særlige udbyttebegrænsninger eller procedurer for Eksisterende Aktionærer og fremtidige aktionærer, der ikke er bosiddende i Danmark. Der henvises til Prospektets del II, afsnit 4.13 – ”Oplysninger om de værdipapirer, der udbydes og optages til handel” – ”Skattemæssige forhold” for en kort gennemgang af visse skattemæssige konsekvenser med hensyn til udbytte eller udlodninger til indehavere af de Udbudte Aktier.

4.5.2.2 Stemmerettigheder

Alle Aktier, herunder de Udbudte Aktier, har samme stemmerettigheder, idet hvert aktiebeløb på DKK 0,50 giver én stemme på generalforsamlingen. En aktionær har ret til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende er registreret i Selskabets ejerbog på registreringsdatoen, der ligger en uge inden generalforsamlingen.

4.5.2.3 Fortegningsret

Selskabet har før og efter Udbuddet kun én aktieklasse, og Aktionærerne har fortegningsret ved udvidelse af Selskabets aktiekapital i overensstemmelse med dansk lovgivning.

4.5.2.4 Ret til likvidationsprovenu

I tilfælde af solvent likvidation af Selskabet er aktionærerne i henhold til Selskabsloven berettiget til at deltage i udlodningen af overskydende aktiver i forhold til deres nominelle aktiebeholdning efter betaling af Selskabets kreditorer.

4.5.2.5 Indløsnings- og ombytningsbestemmelser

Aktierne er ikke underlagt nogen indløsnings- eller ombytningsbestemmelser, ud over hvad der følger af Selskabsloven og Kapitalmarkedsloven, som beskrevet i dette afsnit 4.9 – ”Oplysninger om de værdipapirer, der udbydes og optages til handel” – ”Dansk lovgivning vedrørende pligtmæssige overtagelsestilbud, indløsning af aktier og oplysningspligt”.

Ingen Aktier har indfrielses- eller konverteringsrettigheder eller nogen andre særlige rettigheder.

4.6 Beslutning, bemyndigelser og godkendelser

De Udbudte Aktier vil blive udstedt i henhold til bemyndigelsen, som blev vedtaget på Selskabets ekstraordinære generalforsamling afholdt den 9. august 2021, hvorefter Bestyrelsen den 27. oktober 2021 har truffet beslutning om at forhøje Selskabets aktiekapital med indtil nominelt DKK 83.958.444 (svarende til 167.916.888 stk. Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf.

4.7 Dato for tildeling af Tegningsretter og udstedelse af Udbudte Aktier

4.7.1 Dato for tildeling af Tegningsretter

Den 1. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid) vil enhver, der er registreret i VP Securities som aktionær i Selskabet, få tildelt Tegningsretter.

Aktier, som handles efter 28. oktober 2021, vil blive handlet eksklusive Tegningsretter, forudsat at Aktierne handles med sædvanlig valør på to børsdage.

4.7.2 Dato for udstedelse af Udbudte Aktier

De Udbudte Aktier forventes udstedt af Selskabet, og kapitalforhøjelsen forventes registreret i Erhvervsstyrelsen den 23. november 2021. Udbuddet kan tilbagekaldes og annulleres på et hvilket som helst tidspunkt før registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier i Erhvervsstyrelsen, som nærmere beskrevet i Prospektets del II, afsnit 5.1.5 – ”Vilkår og betingelser for Udbuddet – Betingelser, udbudsstatistik, forventet tidsplan og nødvendige foranstaltninger ved benyttelse af Udbuddet – Annullering af Udbuddet”.

Første handelsdag for de Udbudte Aktier på Nasdaq Copenhagen i Selskabets eksisterende ISIN-kode, DK0015216675, forventes at være 25. november 2021.

4.8 Indskrænkninger i de Udbudte Aktiers omsættelighed

De Eksisterende Aktier og de Udbudte Aktier vil være omsætningspapirer og i henhold til dansk ret frit omsættelige. Der gælder således ingen indskrænkninger i de Udbudte Aktiers omsættelighed.

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

4.9.1 Pligtmæssige overtagelsestilbud

Kapitalmarkedslovens kapitel 8 og den i henhold hertil udstedte lovebekendtgørelse nr. 377 af 2. april 2020 om overtagelsestilbud indeholder regler vedrørende offentlige tilbud om erhvervelse af aktier i selskaber, der er optaget til handel på et reguleret marked (herunder Nasdaq Copenhagen).

Erhverves aktier direkte eller indirekte af en erhverver eller af personer, der handler i forståelse med denne, skal erhververen og eventuelle personer, der handler i forståelse med denne, give alle målselskabets aktionærer mulighed for at afhænde deres aktier på identiske vilkår, hvis erhvervelsen medfører, at erhververen og eventuelle personer, der handler i forståelse med denne, opnår kontrol over målselskabet.

Kontrol foreligger, når erhververen eller personer, der handler i forståelse med denne, direkte eller indirekte besidder mindst en tredjedel af stemmerettighederne i et selskab, medmindre det i særlige tilfælde klart kan påvises, at et sådant ejerforhold ikke udgør kontrol. Kontrol som nævnt i Kapitalmarkedslovens § 45 foreligger desuden, når en erhverver eller personer, der handler i forståelse med denne, der ikke besidder mindst en tredjedel af stemmerettighederne i et selskab, har råderet over mindst en tredjedel af stemmerettighederne i kraft af en aftale eller beføjelse til at udpege eller afsætte flertallet af medlemmerne i selskabets centrale ledelsesorgan.

Ved opgørelsen af stemmerettigheder medregnes stemmerettigheder, som knytter sig til aktier, der besiddes af selskabet selv eller dets dattervirksomheder. Et selskabs erhvervelse af egne aktier udløser i visse tilfælde tilbudspligt.

Under visse omstændigheder kan Finanstilsynet meddele fritagelse fra kravet om pligtmæssige tilbud.

4.9.2 Tvangsindløsning af aktier

I henhold til Selskabslovens § 70 kan aktier i et selskab indløses helt eller delvist af en aktionær, der ejer mere end 9/10 af aktiekapitalen og en tilsvarende del af stemmerettighederne i selskabet. I henhold til Selskabslovens § 73 kan en minoritetsaktionær desuden forlange at få sine aktier indløst af majoritetsaktionæren, der ejer mere end 9/10 af aktiekapitalen og en tilsvarende del af stemmerettighederne.

Endvidere kan et selskabs generalforsamling under visse nærmere angivne betingelser, jf. Selskabslovens § 107, stk. 2, nr. 3, med tiltrædelse af mindst 9/10 af såvel de afgivne stemmer som af den på en generalforsamling repræsenterede aktiekapital, indføre en generel indløsningsforpligtelse i et selskabs vedtægter, hvorefter aktionærerne kan blive forpligtede til at lade deres aktier indløse i lige forhold uden for tilfælde af kapitalselskabets opløsning eller tilfælde ved omsættelighedsbegrænsninger og indløsning. Der findes pr. Prospektdatoen ingen sådan bestemmelse i Vedtægterne.

4.9.3 Oplysningspligt

I henhold til Kapitalmarkedslovens § 38 skal enhver fysisk eller juridisk person, der direkte eller indirekte besidder aktier i et selskab, give meddelelse til selskabet og Finanstilsynet om besiddelse af aktier i selskabet, når besiddelsen udgør, overstiger eller falder under grænserne 5, 10, 15, 20, 25, 50 eller 90%. og grænserne en tredjedel eller to tredjedele af stemmerettighederne eller aktiekapitalen.

Meddelelsen skal gives straks, dog senest fire hverdage efter at flagningspligten indtrådte. Meddelelserne skal opfylde de i §§ 14-16 i bekendtgørelse nr. 1171 af 31. oktober 2017 om storaktionærer angivne krav til indholdet, herunder identiteten på aktionæren og datoen for, hvornår en grænse er nået eller ikke længere er nået.

Manglende overholdelse af oplysningsforpligtelserne kan straffes med bøde. Når selskabet har modtaget en sådan meddelelse, skal selskabet offentliggøre indholdet deraf hurtigst muligt.

Herudover gælder de almindelige underretningsforpligtelser for aktionærer vedrørende deres aktiebesiddelser efter Selskabslovens §§ 55-57 samt særlige indberetningsforpligtelser for Selskabets ledende medarbejdere og disses nærtstående i henhold til Markedsmisbrugsforordningen.

4.10 Eksisterende Aktionærers rettigheder og forpligtelser ved obligatoriske overtagelsestilbud

Eksisterende Aktionærer har ingen særlige rettigheder og forpligtelser ved eventuelle obligatoriske overtagelsestilbud.

4.11 Øvrige regler i forbindelse med de Udbudte Aktier

Ud over Selskabslovens bestemmelser om tvangsindløsning som beskrevet ovenfor i Prospektets del II, afsnit 4.9 – ”Oplysninger om de værdipapirer, der udbydes og optages til handel” – ”Dansk lovgivning vedrørende pligtmæssige overtagelsestilbud, indløsning af aktier og oplysningspligt” gælder der ingen særlige ”squeeze-out” eller ”sell-out” regler i forbindelse med Tegningsretterne eller de Udbudte Aktier.

4.12 Offentlige overtagelsestilbud fremsat af tredjemand i foregående eller indeværende regnskabsår

Der er ikke fremsat offentligt overtagelsestilbud af tredjemand vedrørende Aktierne i foregående eller indeværende regnskabsår.

4.13 Skattemæssige forhold

4.13.1 Indledning

I det følgende gives et sammendrag af væsentlige danske skattemæssige forhold, der har betydning for (i) erhvervelse, besiddelse og salg af Aktier og Tegningsretter i Selskabet for investorer, der er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark, og investorer, der ikke er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark, (ii) tildelingen af Tegningsretter til Eksisterende Aktionærer og (iii) udnyttelsen af Tegningsretterne. Sammendraget er kun til generel oplysning og hverken udgør eller tilsigter at udgøre skattemæssig eller juridisk rådgivning.

Sammendraget foregiver ikke at være en udtømmende beskrivelse af alle skattemæssige forhold, der kan have relevans ved erhvervelse, besiddelse eller salg af Aktier (eller Tegningsretter, herunder tildeling og/eller udnyttelse heraf).

Da Aktierne er optaget til handel på et reguleret marked, omfatter beskrivelsen kun de danske regler for beskattning af gevinst og tab på tegningsretter til aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked. Herudover omfatter beskrivelsen kun de danske skatteregler vedrørende gevinst og tab på aktier samt udbytte til aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked.

Investorer bør rådføre sig med egne skatterådgivere med henblik på at få klarlagt de skattemæssige konsekvenser, det vil have for dem at erhverve, besidde eller afhænde Aktier (eller Tegningsretter, herunder tildeling og/eller udnyttelse heraf) i lyset af deres særlige forhold, herunder virkningen af eventuel skattelovgivning uden for Danmark.

Sammendraget indeholder ikke en beskrivelse af de skattemæssige konsekvenser for professionelle investorer, der udøver næring ved køb og salg af aktier. Sammendraget beskriver heller ikke de skattemæssige konsekvenser for bl.a. forsikringsselskaber, livsforsikringsselskaber, pensionsselskaber, investeringsselskaber og investeringsforeninger. Sammendraget behandler ikke de tilfælde, hvor aktier erhverves på baggrund af tegningsretter, der er tildelt som led i et ansættelsesforhold.

Sammendraget er baseret på gældende lovgivning, regler, domme og afgørelser i Danmark pr. Prospektdatoen, som alle kan ændres, i nogle tilfælde med tilbagevirkende kraft.

4.13.2 Beskatning af investorer, der er skattemæssigt hjemhørende i Danmark

Personer, der har bopæl i Danmark, eller som opholder sig i Danmark i mindst seks måneder inden for et år kun afbrudt af kortvarige ophold i udlandet på grund af ferie eller lignende, og selskaber, som enten er registreret i Danmark, eller hvis ledelse har sit sæde i Danmark, er normalt fuldt skattepligtige til Danmark. Endvidere kan indkomsten i udenlandske selskaber, der kontrolleres fra Danmark, og hvis indkomst overvejende er af finansiel karakter, blive beskattet i Danmark. Selskaber, som indgår i international sambeskatning omfattes ligeledes af dansk skattepligt. Personer eller selskaber, som

desuden er fuldt skattepligtige i et andet land, kan være underlagt særlige regler, som ikke er beskrevet i Prospektet.

Beskatning ved tildeling, salg og udnyttelse af tegningsretter

Tildeling

Tildeling af tegningsretter til aktier udløser ingen beskatning.

Anskaffelsessummen for tegningsretter til aktier, der er tildelt den skattepligtige i dennes ejendoms af aktionær, fastsættes skattemæssigt til DKK 0. I andre tilfælde anses anskaffelsessummen for de omhandlede tegningsretter for at være det beløb, som er betalt for tegningsretten.

Hvis tegningsretter til aktier, der er tildelt den skattepligtige i dennes ejendoms af aktionær, hverken sælges eller udnyttes til tegning af aktier, sker der ikke nogen beskatning, da både anskaffelsessum og salgspris anses for at være DKK 0.

Salg

Beskatningen ved salg af tegningsretter til aktier sker som udgangspunkt efter samme regler og skattesatser som ved salg af aktier.

Privatpersoner skal som udgangspunkt opgøre gevinst og tab ved salg af tegningsretter til aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, efter den såkaldte "aktie-for-aktie metode". Efter aktie-for-aktie metoden skal gevinsten eller tabet opgøres som forskellen mellem salgssummen og købssummen (som enten er DKK 0 eller den faktiske købssum, der er betalt for tegningsretterne), dog sådan at den eller de tegningsretter, som er erhvervet først, ligeledes anses for afstået først. Hvis den tegningsret, som er erhvervet først, har større pålydende værdi end den tegningsret, som faktisk er afstået, opgøres anskaffelsessummen som en forholdsmæssig del af den samlede anskaffelsessum for den tegningsret, som er erhvervet først. Gevinst beskattes som aktieindkomst, der beskattes med 27% eller 42% afhængigt af, hvorvidt aktieindkomsten for det pågældende indkomstår overstiger DKK 56.500 (for 2021, idet beløbet reguleres årligt).

For privatpersoner gælder der særlige regler, når investeringen sker med pensionsmidler. Den skattemæssige behandling af investering af pensionsmidler er beskrevet i nedenstående afsnit "Aktieavancebeskatning – Privatpersoner, investering af pensionsmidler".

Selskaber skal normalt opgøre gevinst og tab på tegningsretter til aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, efter lagerprincippet, som er beskrevet i nedenstående afsnit "Aktieavancebeskatning – Selskaber", når der ikke er tale om datterselskabsaktier eller koncernselskabsaktier. Gevinst og tab indgår i den skattepligtige indkomst, som beskattes med 22%.

Udnyttelse

Udnyttelse af tegningsretter til aktier udløser ikke i sig selv beskatning.

Anskaffelsessummen for de aktier, som er tegnet på grundlag af tegningsretter, der er tildelt den skattepligtige i sin egenskab af aktionær, opgøres til tegningskursen. I øvrige tilfælde opgøres anskaffelsessummen for nytegnede aktier til tegningskursen med tillæg af det beløb, der er betalt for tegningsretten.

Udbytte af de nytegnede aktier beskattes som beskrevet i nedenstående afsnit "Aktieavancebeskatning – Beskatning af udbytte",

Beskatning af udbytte

Privatpersoner, investering af frie midler

Udbytte til privatpersoner beskattes som aktieindkomst. I 2021 (beløbene reguleres årligt) beskattes aktieindkomst med 27% af de første DKK 56.500 og med 42% af aktieindkomst over DKK 56.500 (for ægtepar, der er samlevende ved indkomstårets udløb, gælder en samlet beløbsgrænse på DKK 113.000).

Selskabet indeholder normalt 27% udbytteskat af udbytte til investorerne. Der gælder særlige regler for beskatning af privatpersoners investering af pensionsmidler i aktier, som er beskrevet i nedenstående afsnit "Aktieavancebeskatning – Privatpersoner, investering af pensionsmidler".

Selskaber

Et selskab, der ejer aktier i et andet selskab, der er optaget til handel på et reguleret marked, er som udgangspunkt skattepligtig af modtaget udbytte. Udbytter beskattes med selskabsskatteprocenten på 22%, som det udbytteudloddende selskab indeholder i forbindelse med udbetalingen af udbyttet.

Hvis et selskab ejer datterselskabsaktier eller koncernselskabsaktier i et dansk udbytteudloddende selskab, vil udbytter normalt være skattefrie uanset ejertid. Hvad der skattemæssigt forstås ved begreberne "datterselskabsaktier" og "koncernselskabsaktier" er beskrevet i nedenstående afsnit "Aktieavancebeskatning – Selskaber".

Aktieavancebeskatning

Privatpersoner, investering af frie midler

Realiserede gevinster ved salg (afståelse) af aktier beskattes som aktieindkomst. I indkomståret 2020 skal der betales skat med 27% af årets aktieindkomst op til DKK 56.500 (der gælder en samlet beløbsgrænse på DKK 113.000 for ægtefæller, der er samlevende ved indkomstårets udløb) og 42% af årets aktieindkomst, der overstiger DKK 56.500 (DKK 113.000 for ægtefæller, der er samlevende ved indkomstårets udløb). Beløbsgrænserne reguleres årligt og omfatter al aktieindkomst for den pågældende person/det pågældende ægtepar i årets løb.

Tab på aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, kan kun modregnes i anden aktieindkomst fra aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked (dvs. modtagne udbytter og avancer fra salg af aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked). Eventuelle resterende tab kan modregnes i en samlevende ægtefælles aktieindkomst fra aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked, efter tilsvarende regler. Ikke-udnyttede tab kan uden tidsbegrænsning fremføres og modregnes i kommende års aktieindkomst fra aktier, der er optaget til handel på et reguleret marked.

Det er en betingelse for modregning af tab, at Skattestyrelsen inden udløbet af selvangivelsesfristen for det indkomstår, hvori erhvervelsen af aktierne har fundet sted, har modtaget oplysninger om aktiernes identitet, antallet, anskaffelsestidspunkt og anskaffelsessum. Når aktierne ligger i et værdidepot hos et dansk pengeinstitut, vil oplysningerne normalt automatisk blive indberettet til Skattestyrelsen.

Opgørelsen af gevinst og tab på aktier foretages normalt efter gennemsnitsmetoden, hvorefter gevinsten skal opgøres som forskellen mellem salgssummen for de solgte aktier og den gennemsnitlige købesum for aktierne.

Tilbagesalg af aktier optaget til handel på et reguleret marked til det udstedende selskab beskattes som hovedregel som almindeligt salg af aktier. Aktionæren kan under visse betingelser tilkendegive, at salget skal behandles som udbytte. Der gælder endvidere særlige regler for beskatning i forbindelse med kapitalnedsættelser og visse andre transaktioner.

Der gælder herudover særlige overgangsregler for beskatning ved afståelse af aktier, der er erhvervet senest den 31. december 2005. Disse regler er ikke beskrevet nærmere i dette sammendrag.

Aktiesparekonto

Fysiske personer, der er fuldt skattepligtige til Danmark, kan placere aktier optaget til handel på et reguleret marked eller en multilateral handelsfacilitet på en aktiesparekonto. Indskud på aktiesparekonto kan (i 2020) maksimalt udgøre DKK 102.300. Indskudsgrænsen omfatter ikke værdien af de aktier, der er placeret på kontoen og erhvervet for de indskudte midler, hvorfor værdien af disse aktier kan overstige DKK 102.300.

Skattepligtige gevinster og tab foretages efter lagerprincippet, der indebærer, at årets værdistigning/-fald skal beskattes, uanset om aktierne er realiseret. Værdistigning og -fald opgøres som forskellen mellem værdien af alle aktiver på aktiesparekontoen ved indkomstperiodens slutning og aktivernes værdi ved indkomstperiodens begyndelse med fradrag af indkomstperiodens indskud på aktiesparekontoen og med tillæg af udbytteudlodninger foretaget på aktierne i indkomstperioden. Indkomstperioden er som hovedregel kalenderåret.

Beskatning foretages for personer, der er fuldt skattepligtige til Danmark med 17%, hvilket derved er en lavere sats end ved anden aktieindkomst. Hvis beskatningsgrund-

laget er negativt for en given indkomstperiode, kan dette anvendes til modregning i positivt beskatningsgrundlag i senere perioder.

Skattebetalinger hæves på aktiesparekontoen af den bank, i hvilken kontoen haves, og indbetales til Skattestyrelsen af den pågældende bank.

Der indeholdes normalt ikke udbytteskat, hvis kontoen er markeret som en aktiesparekonto.

Privatpersoner, investering af pensionsmidler

Investorer har mulighed for inden for visse rammer at placere pensionsmidler i aktier, hvorved nettoafkastet vil være omfattet af pensionsafkastbeskatningsloven. Nettoafkastet opgøres som årets realiserede og urealiserede gevinster og tab samt andet afkast (udbytter mv.). Årets nettoafkast beskattes med 15,3%. Pensionsafkastskat afregnes generelt af pensionsinstituttet. En overførsel af aktier fra pensionsdepotet til investorens almindelige depot anses for et salg til markedskurs.

Selskaber

Selskaber er, uanset ejertid, som hovedregel skattepligtige af gevinst og tab vedrørende aktier optaget til handel på et reguleret marked.

Den årligt realiserede og urealiserede gevinst beskattes i henhold til et lagerprincip og indgår i selskabets skattepligtige indkomst. Tab opgjort i henhold til lagerprincippet kan fradrages i den skattepligtige indkomst. Den skattepligtige indkomst beskattes med 22%. Lagerprincippet indebærer, at årets værdistigning/-fald skal beskattes, uanset om aktierne er realiseret. Værdistigning og -fald opgøres som forskellen mellem aktiernes markedsværdi ved indkomstårets udgang og dets begyndelse, hvormed også ikke-realiserede gevinster og tab indgår i indkomstopgørelsen. Ved erhvervelse i løbet af et indkomstår anvendes købsprisen i stedet for værdien ved indkomstårets begyndelse. Ved salg i løbet af et indkomstår anvendes salgsprisen i stedet for værdien ved indkomstårets udgang.

Som en undtagelse til hovedreglen indgår gevinst og tab, der er opstået i forbindelse med salg af datterselskabsaktier og koncernselskabsaktier, normalt ikke i selskabers skattepligtige indkomst.

”Datterselskabsaktier” defineres generelt som aktier ejet af et selskab, der besidder mindst 10% af aktiekapitalen i det selskab, der har udstedt aktierne. Ved ”koncernselskabsaktier” forstås generelt aktier ejet af et selskab, som er sambeskattet (i henhold til Selskabsskattelovens § 31) med det selskab, der ejes aktier i, eller som vil kunne sambeskattes med det selskab, der ejes aktier i efter Selskabsskattelovens § 31 A.

Hvis ejerandelen er mindre end 10%, er der tale om skattepligtige porteføljeaktier.

Aktier, som skifter status fra datterselskabsaktier og koncernselskabsaktier til at have status som porteføljeaktier, og omvendt, behandles i skattemæssig henseende som et salg og genanskaffelse til markedsværdi på tidspunktet for statusskiftet. Det gælder f.eks., hvis aktierne går fra at være optaget til handel på et reguleret marked til ikke at være optaget til handel på et reguleret marked eller omvendt.

Tilbage salg af aktier optaget til handel på et reguleret marked til det udstedende selskab beskattes som hovedregel som almindeligt salg af aktier. Aktionæren kan under visse betingelser tilkendegive, at salget skal behandles som udbytte. Der gælder endvidere særlige regler for beskatning i forbindelse med kapitalnedsættelser og visse andre transaktioner.

Der gælder særlige værnsregler, som bl.a. skal forhindre, at beskatningen af fortjeneste og udbytte på aktier undgås ved at sammenlægge beholdninger af datterselskabsaktier og koncernselskabsaktier i visse holdingselskabsstrukturer. Disse regler vedrørende mellemholdingselskaber er ikke beskrevet nærmere i dette sammendrag.

4.13.3 Beskatning af investorer, der ikke er skattemæssigt hjemmehørende i Danmark

Beskatning af udbytte

Privatpersoner

Fysiske personer, der skattemæssigt er hjemmehørende uden for Danmark, beskattes som udgangspunkt med 27% af udbytter på aktier i danske selskaber.

Der er imidlertid mulighed for delvis tilbagesøgning af den danske udbytteskat, hvis (i) aktionæren er berettiget til en reduktion af udbytteskatten i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst mellem Danmark og det land, som aktionæren er hjemmehørende i, eller hvis (ii) aktionæren besidder mindre end 10% af aktiekapitalen i det danske selskab, og den kompetente myndighed i det land, i Grønland eller på Færøerne, hvor aktionæren er hjemmehørende, er forpligtet til at udveksle oplysninger med de danske skattemyndigheder i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international aftale eller en aftale om administrativ bistand i skattesager. Hvis aktionæren er hjemmehørende i et land uden for EU, er det desuden en betingelse, at den pågældende aktionær sammen med koncernforbundne parter besidder mindre end 10% af aktiekapitalen i det udbyttegivende selskab.

Det beløb, som kan tilbagesøges i situation (i), afhænger af bestemmelserne i den enkelte dobbeltbeskatningsoverenskomst. I situation (ii) udgør den endelige udbytteskat 15% (som dermed er bestemmende for det beløb, der kan tilbagesøges – normalt 12%).

Uanset, om den endelige skat nedsættes efter de nævnte regler, er det danske udbytteudloddende selskab som udgangspunkt forpligtet til at indeholde 27% i udbytteskat. De personer, der har ret til en reduceret udbytteskattesats, er således nødsaget til at anmode de danske skattemyndigheder om at få den for meget indeholdte skat udbetalt.

Anmodning om tilbagesøgning af kildeskatter foretages elektronisk og skal indeholde visse informationer og dokumenter. Den påkrævede dokumentation fremgår af web-blanketten, når anmodningen udfyldes. Ved anmodning om tilbagebetaling skal aktionæren dokumentere, at den danske udbyttebetaling er modtaget af aktionæren, og at der er indeholdt dansk udbytteskat af det udbytte, som der søges refusion for, at aktionæren er den retmæssige ejer af aktierne på tidspunktet for vedtagelsen af udbyttet, at aktionæren er begrænset skattepligtig til Danmark eller ikke-skattepligtig til Danmark, og at den indeholdte danske skat overstiger den endelige skat i henhold til dobbeltbeskatningsoverenskomsten, moder-/datterselskabsdirektivet eller gældende dansk skatteret.

Selskaber

For selskaber, som ikke er hjemmehørende i Danmark, og som modtager udbytte på aktier i danske selskaber, udgør udbytteskatten som udgangspunkt 27%. Et udenlandsk selskab har dog som udgangspunkt altid mulighed for at søge om delvis tilbagebetaling af udbytteskatten ned til 22%.

Derudover kan udenlandske selskaber søge om tilbagebetaling af udbytteskat, hvis (i) de er berettiget til en reduktion af udbytteskatten i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst indgået mellem Danmark og det land, som selskabet er hjemmehørende i, eller hvis (ii) de besidder mindre end 10% af aktiekapitalen i det danske selskab og den kompetente myndighed i det land, i Grønland eller på Færøerne, hvor selskabet er hjemmehørende, er forpligtet til at udveksle oplysninger med de danske skattemyndigheder i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst, en anden international aftale eller en aftale om administrativ bistand i skattesager. Hvis aktionæren er hjemmehørende uden for EU, er det også en betingelse, at aktionæren sammen med koncernforbundne parter, sammenlagt besidder mindre end 10% af aktiekapitalen i det udbytteudloddende selskab.

Det beløb, som kan tilbagesøges i situation (i), afhænger af bestemmelserne i den enkelte dobbeltbeskatningsoverenskomst. I situation (ii) udgør den endelige udbytteskat 15% (som dermed er bestemmende for det beløb, der kan tilbagesøges – normalt 12%).

Uanset om den endelige skat nedsættes efter de nævnte regler, er det danske udbytteudloddende selskab som udgangspunkt forpligtet til at indeholde 27% i udbytteskat. De udenlandske selskaber, der har ret til en reduceret udbytteskattesats, er således nødsaget til at anmode de danske skattemyndigheder om at få den for meget indeholdte skat udbetalt.

Et udenlandsk selskab, der modtager udbytte fra et dansk selskab, er fritaget for udbytteskat, hvis det udenlandske selskab:

- modtager udbytte af datterselskabsaktier og har ret til, at den danske udbytteskat skal frafaldes eller nedsættes i henhold til EU's Moder-datterselskabsdirektiv (Di-

rektiv 2011/96/EU) eller i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst indgået mellem Danmark og det land, som det udenlandske selskab er hjemmehørende i, eller

- modtager udbytte af koncernselskabsaktier, som ikke er datterselskabsaktier, når (i) det udenlandske selskab, der modtager udbyttet, er hjemmehørende i et land inden for EU eller EØS, og (ii) udbyttebeskatningen skal frafaldes eller nedsættes i henhold til EU's Moderdatterselskabsdirektiv (Direktiv 2011/96/EU) eller i henhold til en dobbeltbeskatningsoverenskomst indgået mellem Danmark og det land, som det udenlandske selskab er hjemmehørende i, såfremt aktierne skulle kvalificeres som datterselskabsaktier.

I de to nævnte tilfælde skal der således ikke indeholdes udbytteskat.

Bekendtgjorte ændringer af udbyttebeskatningen

Den danske regering har bekendtgjort, at den påtænker at introducere en ny model for beskatning af udbytter, der udloddes på aktier, som er optaget til handel på et reguleret marked. Konsekvensen af den nye model er, at udbytter vil blive beskattet på udlodningstidspunktet med en endelig skattesats, der er baseret på den enkelte aktionærs konkrete forhold. Information om aktionærerne (den retmæssige ejer ifølge dansk lov) skal derfor være oplyst inden selve udlodningen, for at de udbytteudloddende selskaber kan beregne og indeholde det korrekte beløb i udbytteskat for den enkelte aktionær. Det er hensigten med den nye model, at den skal eliminere bedrageri og gøre det lettere for skattemyndighederne at efterprøve, at udbytteskat ikke tilbagebetales uretmæssigt.

Lovforslaget med den nye model er endnu ikke introduceret eller bekendtgjort. Det er heller ikke oplyst, hvornår den nye model forventes gennemført.

Aktieavancebeskatning

Privatpersoner

Som udgangspunkt er privatpersoner, der ikke er hjemmehørende i Danmark, ikke skattepligtige til Danmark af fortjeneste ved salg af aktier i danske selskaber. Det gælder også i forbindelse med salg og udnyttelse af tegningsretter til aktier.

Hvis aktierne er knyttet til et fast driftssted i Danmark, beskattes gevinst og tab på aktier hos den udenlandske aktionær efter de samme regler, som gælder for privatpersoner, der er hjemmehørende i Danmark.

Tilbage salg af aktier optaget til handel på et reguleret marked til det udstedende selskab beskattes som hovedregel som almindeligt salg af aktier. Aktionæren kan under visse betingelser tilkendegive, at salget skal behandles som udbytte. Der gælder endvidere særlige regler for beskatning i forbindelse med kapitalnedsættelser og visse andre transaktioner.

Selskaber

Som udgangspunkt er selskaber, der ikke er hjemmehørende i Danmark, ikke skattepligtige til Danmark af fortjeneste ved salg af aktier i danske selskaber. Det gælder også i forbindelse med salg og udnyttelse af tegningsretter til aktier.

Hvis aktierne er knyttet til et fast driftssted i Danmark, beskattes gevinst og tab på aktier hos den udenlandske aktionær efter de samme regler, som gælder for selskabsaktionærer, der er hjemmehørende i Danmark.

Tilbage salg af aktier optaget til handel på et reguleret marked til det udstedende selskab beskattes som hovedregel som almindeligt salg af aktier. Aktionæren kan under visse betingelser tilkendegive, at salget skal behandles som udbytte. Der gælder endvidere særlige regler for beskatning i forbindelse med kapitalnedsættelser og visse andre transaktioner.

4.13.4 Aktieafgift

Der er ingen aktieafgift i Danmark.

5. VILKÅR OG BETINGELSER FOR UDBUDET

5.1 Betingelser, udbudsstatistik, forventet tidsplan og nødvendige foranstaltninger ved benyttelse af Udbuddet

5.1.1 Betingelser for Udbuddet

Udbuddet omfatter op til 167.916.888 stk. Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf og gennemføres med fortegningsret for Selskabets Eksisterende Aktionærer i forholdet 1:9.

Den 1. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid) vil enhver, der er registreret i VP Securities som aktionær i Selskabet, få tildelt 9 Tegningsretter for hver Eksisterende Aktie. For 1 Tegningsret er indehaveren berettiget til at tegne 1 Udbudt Aktie á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf mod betaling af DKK 0,75.

Tegningsperioden for de Udbudte Aktier løber fra 2. november 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til 15. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).

Tegningsretter, som ikke udnyttes i Tegningsperioden, mister deres gyldighed og værdi, og indehaveren af sådanne Tegningsretter er ikke berettiget til kompensation af nogen art som følge heraf. Når en indehaver af Tegningsretter har udnyttet disse og tegnet Udbudte Aktier, kan tegningen ikke tilbagekaldes eller ændres.

Tegningsretterne er blevet godkendt til og forventes optaget til handel og officiel no-

tering på Nasdaq Copenhagen under ISIN-kode DK0061673308. Handelsperioden for Tegningsretterne løber fra 29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til 11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).

Såfremt Tegningsretterne til tegning af de Udbudte Aktier ikke ønskes udnyttet, kan Tegningsretterne sælges i Handelsperioden for Tegningsretterne, og erhververen kan anvende erhvervede Tegningsretter til tegning af Udbudte Aktier. Indehavere, der ønsker at sælge deres Tegningsretter, skal give deres kontoførende institut meddelelse herom.

Efter indbetaling af Tegningskursen vil investorer elektronisk få leveret Udbudte Aktier i form af midlertidige aktier til investors konto i VP Securities i den midlertidige ISIN-kode DK0061673225. De Udbudte Aktier vil ikke blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen, og de vil kun blive udstedt til brug for registrering i VP Securities. De Udbudte Aktier vil blive endeligt udstedt efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier i Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021. De Udbudte Aktier vil snarest muligt herefter blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen i samme ISIN-kode som de Eksisterende Aktier, DK0015216675, med forventet første handels- og officielle noteringsdag den 25. november 2021. Handel med Tegningsretter og/eller Udbudte Aktier inden gennemførelsen af Udbuddet sker for egen regning og risiko.

Selskabets storaktionær, Gefion Group, har den 12. juli 2021 afgivet et bindende garantitilsagn for tegning af Udbudte Aktier i forbindelse med Udbuddet. I henhold til garantitilsagnet bekræfter Gefion Group at påtage sig, pro rata og uden solidarisk ansvar med eventuelle øvrige garanter, at garantere tegning af Udbudte Aktier for op til DKK 5. mio. Desuden har Bestyrelsen givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 250.000. Derudover har ROOF Management givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 150.000. Forhåndstilsagnene er ligeledes betingede af Udbuddets gennemførelse. Der henvises til Prospektets del II, afsnit 5.2.2 – ”Vilkår og betingelser for Udbuddet” - Fordelingsplan og tildeling” – ”Forhåndstilsagn fra Større Aktionærer, Ledelsen eller andre om at deltage i Udbuddet” for en mere detaljeret beskrivelse af garantitilsagnet og forhåndstilsagnene.

Resultatet af Udbuddet vil blive offentliggjort i en selskabsmeddelelse forventeligt den 18. november 2021, dog senest tre børsdage efter Tegningsperiodens udløb.

5.1.2 Forventet tidsplan for de vigtigste begivenheder

Nedenstående tidsplan viser den forventede tidsplan for de vigtigste begivenheder i Udbuddet

Tidsplan for Udbuddet

Offentliggørelse af Prospektet	27. oktober 2021
Sidste handelsdag for Eksisterende Aktier inklusive Tegningsretter	28. oktober 2021 kl. 17:00 (dansk tid)
Første handelsdag for Eksisterende Aktier eksklusive Tegningsretter	29. oktober 2021
Handelsperiode for Tegningsretter begynder	29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid)
Tildelingstidspunktet for Tegningsretter	1. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid)
Tegningsperiode for Udbudte Aktier begynder	2. november 2021 kl. 09:00 (dansk tid)
Handelsperiode for Tegningsretter slutter	11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid)
Tegningsperiode for Udbudte Aktier slutter	15. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid)
Forventet offentliggørelse af Udbuddets resultat	18. november 2021
Allokering af Resterende Aktier	18. november 2021
Registrering af kapitalforhøjelse relateret til de Udbudte Aktier hos Erhvervsstyrelsen	23. november 2021
Gennemførelse af Udbuddet	23. november 2021
Første handelsdag for de Udbudte Aktier på Nasdaq Copenhagen under den permanente ISIN-kode for de Eksisterende Aktier	25. november 2021
Forventet sammenlægning af den midlertidige og permanente ISIN-kode	26. november 2021 kl. 17:59 (dansk tid)

Ovenstående tidsplan kan blive ændret. En ændring vil blive kommunikeret gennem Nasdaq Copenhagen.

5.1.3 Den samlede værdi af Udbuddet

Udbuddet omfatter op til 167.916.888 stk. Udbudte Aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf.

5.1.4 Tegningsperiode

Tegningsperioden for de Udbudte Aktier løber fra 2. november 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til 15. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).

For en beskrivelse af proceduren for udnyttelse og tegning henvises nedenstående afsnit herom.

Tegningsretter, som ikke udnyttes i Tegningsperioden, mister deres gyldighed og værdi, og indehaveren af sådanne Tegningsretter er ikke berettiget til kompensation af nogen art som følge heraf. Når en indehaver af Tegningsretter har udnyttet disse og tegnet Udbudte Aktier, kan tegningen ikke tilbagekaldes eller ændres.

5.1.5 Annullering af Udbuddet

Udbuddet kan annulleres eller tilbagekaldes på et hvilket som helst tidspunkt før registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier i Erhvervsstyrelsen.

Hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil udnyttelse af Tegningsretter, som allerede måtte være sket, automatisk blive annulleret. Tegningsbeløbet for de Udbudte Aktier vil blive refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger) via VP Securities til den sidst registrerede ejer af de Udbudte Aktier, alle Tegningsretter vil bortfalde, og der vil ikke blive udstedt nogen Udbudte Aktier.

Handler med Tegningsretter foretaget i løbet af Handelsperioden vil imidlertid ikke blive berørt, såfremt Udbuddet ikke gennemføres. Dette medfører, at investorer, der erhverver Tegningsretter, kan lide et tab svarende til købesummen for Tegningsretterne og eventuelle transaktionsomkostninger.

Tilsvarende, hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil de Udbudte Aktier ikke blive udstedt. Eventuelle handler med de Udbudte Aktier vil således ikke blive påvirket, og investorer, der har erhvervet Udbudte Aktier, vil få tegningsbeløbet for de Udbudte Aktier refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger). Dette medfører, at investorer, der har erhvervet Udbudte Aktier, vil lide et tab svarende til forskellen mellem købesummen og tegningsbeløbet for de Udbudte Aktier og eventuelle transaktionsomkostninger.

Handel med Udbudte Aktier gennem salg af aktier forud for den endelige udstedelse af Udbudte Aktier kan være i strid med forbuddet mod short-selling af aktier. Det er investorernes eget ansvar at sikre, at handel med Udbudte Aktier forud for den endelige udstedelse af de Udbudte Aktier sker i overensstemmelse med gældende regler.

En tilbagekaldelse af Udbuddet vil i givet fald straks blive meddelt Nasdaq Copenhagen og hurtigst muligt offentliggjort via de kanaler, hvor Udbuddet har været annonceret.

Der henvises i øvrigt til afsnit "Risikofaktorer", underafsnit "Risici forbundet med Udbuddet".

5.1.6 Mulighed for at mindske antallet af tegninger

Nedsættelse af tegning er ikke relevant i forbindelse med Udbuddet.

5.1.7 Minimum- og/eller maksimumgrænse for tegningsbeløb

Det mindste antal Udbudte Aktier, som en indehaver af Tegningsretter kan tegne, vil være 1 Udbudt Aktie, hvilket kræver udnyttelse af 1 Tegningsret og betaling af Tegningskursen.

Der er som udgangspunkt ingen maksimumgrænse for det antal Udbudte Aktier en indehaver af Tegningsretter kan tegne. Dog vil maksimumgrænsen være begrænset til det antal Udbudte Aktier, som Selskabet udbyder i Udbuddet, og som kan tegnes ved udnyttelse af Tegningsretter.

Udbuddets gennemførelse er ikke betinget af en minimumsgrænse i forhold til Udbudte Aktier, der tegnes i forbindelse med Udbuddet.

Resterende Aktier kan uden kompensation til indehaverne af uudnyttede Tegningsretter, tegnes af Eksisterende Aktionærer, der har forpligtet sig til at tegne Resterende Aktier i henhold til tegningsblanketten i Prospektets bilag 1 inden udløbet af Tegningsperioden.

I tilfælde af overtegning af Resterende Aktier i forbindelse med afgivelse af bindende tilsagn i henhold til tegningsblanketten fordeles sådanne Resterende Aktier efter en fordelingsnøgle fastlagt af Bestyrelsen. Hvis antallet af bindende tilsagn vedrørende tegning af Resterende Aktier ikke overstiger antallet af Resterende Aktier, vil Resterende Aktier blive tegnet af andre investorer, der har forpligtet sig til at tegne Resterende Aktier i henhold til tegningsblanketten i Prospektets bilag 1 inden udløbet af Tegningsperioden.

Eksisterende Aktionærer eller investorer, der ønsker at tegne Resterende Aktier, skal indsende tegningsblanketten i Prospektets bilag 1 til deres eget kontoførende institut. Tegningsblanketten skal være det kontoførende institut i hænde i så god tid, at tegningsblanketten kan behandles og være Selskabet i hænde senest 15. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).

Tilsagnene er bindende og kan ikke ændres eller annulleres.

5.1.8 Tilbagekaldelse af tegningsordrer

Instrukser om udnyttelse af Tegningsretter er bindende og kan ikke tilbagekaldes eller ændres eller ændres.

Eksisterende Aktionærer, der har indvilget i at udnytte Tegningsretter og/eller tegne Resterende Aktier inden offentliggørelse af et tillæg til Prospektet offentliggjort i henhold til Prospektforordningen, har dog ret til at trække deres accept tilbage i to børsdage efter tillæggets offentliggørelse, dog senest frem til tidspunktet for afslutningen af Udbuddet til offentligheden.

5.1.9 Betaling for og levering af Udbudte Aktier

Ved udnyttelse af Tegningsretterne skal indehaveren betale DKK 0,75 (Tegningskursen) pr. Udbudt Aktie, der tegnes.

Betaling for de Udbudte Aktier sker i DKK på tegningstidspunktet ved udnyttelse af Tegningsretter mod registrering af de Udbudte Aktier på erhververens konto i VP Securities i Tegningsperioden. De Udbudte Aktier leveres elektronisk til investors konto i VP Securities. Betaling for de Udbudte Aktier samles hos Selskabet.

Indehavere af Tegningsretter skal overholde kontoaftalen med vedkommendes danske kontoførende institut eller andre finansielle formidlere, hvorigennem de har aktier. Finansielle formidlere, hvorigennem en indehaver har Tegningsretter, kan kræve betaling på en tidligere dato.

Medmindre andet er aftalt, vil VP Securities eller det kontoførende institut sende en meddelelse til kontohaveren med angivelse af det tegnede antal Udbudte Aktier og aktiebeløbet.

5.1.10 Offentliggørelse af resultatet af Udbuddet

Resultatet af Udbuddet vil blive offentliggjort i en selskabsmeddelelse på Nasdaq Copenhagen's hjemmeside, www.nasdaqomxnordic.com, samt på Selskabets hjemmeside, www.hometown.dk/fondsboersmeddelser/, forventeligt den 18. november 2021, dog senest tre børsdage efter Tegningsperiodens udløb.

5.1.11 Procedure for udnyttelse af og handel med Tegningsretter og behandling af Tegningsretter

Indehavere af Tegningsretter, der ønsker at tegne Udbudte Aktier, skal gøre dette gennem deres kontoførende institut i henhold til det pågældende instituts regler. Tidspunktet for, hvornår meddelelse om udnyttelse skal ske, afhænger af indehaverens aftale med og reglerne om procedurerne for det relevante kontoførende institut eller anden finansiell formidler, og tidspunktet kan være tidligere end den sidste dag i Tegningsperioden. Tildeling af Udbudte Aktier sker på baggrund af indehaverens udnyttelse af Tegningsretter. Når en indehaver har udnyttet sine Tegningsretter, kan udnyttelsen ikke trækkes tilbage eller ændres.

Efter indbetaling af Tegningskursen vil investorer elektronisk få leveret Udbudte Aktier i form af midlertidige aktier til investors konto i VP Securities under den midlertidige ISIN-kode DK0061673225. De Udbudte Aktier kan tegnes ved udnyttelse af Tegningsretter i Tegningsperioden, som løber fra 2. november 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til 15.

november 2021 kl. 17:00 (dansk tid). De Udbudte Aktier vil blive endeligt udstedt efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier i Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021. De Udbudte Aktier vil snarest muligt herefter blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under samme ISIN-kode som de Eksisterende Aktier, DK0015216675, med forventet første handels- og officielle noteringsdag den 25. november 2021.

Indehavere, som udnytter deres Tegningsretter, anses for at have erklæret, at de har overholdt enhver gældende lovgivning. Kontoførende institutter, der udnytter Tegningsretter på vegne af indehavere, anses for at have erklæret, at de har overholdt de udbudsprocedurer, der er angivet i Prospektet.

Tegningsretterne er blevet godkendt til og forventes optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen under ISIN-kode DK0061673308. Handelsperioden for Tegningsretterne løber fra 29. oktober 2021 kl. 09:00 (dansk tid) til 11. november 2021 kl. 17:00 (dansk tid).

Hverken Tegningsretterne eller de Udbudte Aktier er registreret eller godkendt i andre lande eller i henhold til United States Securities Act of 1933 (US Securities Act) eller anden værdipapirlovgivning i enkeltstater i USA.

Såfremt Tegningsretterne til tegning af de Udbudte Aktier ikke ønskes udnyttet, kan Tegningsretterne sælges i Handelsperioden for Tegningsretterne, og erhververen kan anvende de erhvervede Tegningsretter til tegning af Udbudte Aktier. Indehavere, der ønsker at sælges deres Tegningsretter, skal give deres kontoførende institut meddelelse herom.

Tegningsretter, som ikke udnyttes i Tegningsperioden, mister deres gyldighed og værdi, og indehaveren af sådanne Tegningsretter er ikke berettiget til compensation af nogen art som følge heraf. Tegningsperioden udløber 15. november 2021, kl. 17:00 (dansk tid).

5.2 Fordelingsplan og tildeling

5.2.1 Kategorier af investorer

Der vil ikke blive foretaget forhåndstildeling af Udbudte Aktier. Udbuddet gennemføres med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer.

Der henvises i øvrigt til nedenstående afsnit "Visse oplysninger forud for fordelingen".

5.2.2 Forhåndstilsagn fra Større Aktionærer, Ledelsen eller andre om at deltage i Udbuddet

Selskabets storaktionær, Gefion Group, har den 12. juli 2021 afgivet et bindende ga-

rantitilsagn for tegning af Udbudte Aktier i forbindelse med Udbuddet. I henhold til garantitilsagnet bekræfter Gefion Group at påtage sig, pro rata og uden solidarisk ansvar med eventuelle øvrige garanter, at garantere tegning af Udbudte Aktier for op til DKK 5. mio., såfremt Udbuddet ikke bliver fuldt tegnet af andre investorer i henhold til vilkårene indeholdt i Prospektet.

Garantitilsagnet løber fra Prospektdatoen frem til gennemførelse af Udbuddet, forventeligt den 23. november 2021. Garantitilsagnet ophører automatisk, såfremt Selskabet beslutter sig for ikke at gennemføre Udbuddet, eller Udbuddet ikke gennemføres af andre årsager.

Desuden har Bestyrelsen givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 250.000, hvoraf Udbudte Aktier for DKK 50.000 tegnes af Nina Simone Valeska Grunow-Jensen (bestyrelsesformand), Udbudte Aktier for DKK 100.000 tegnes af Niels Sigurd Wegener og Udbudte Aktier for DKK 100.000 tegnes af Thomas W. Færch. Forhåndstilsagnene er betingede af Udbuddets gennemførelse. Forhåndstilsagnet ophører automatisk, såfremt Selskabet beslutter sig for ikke at gennemføre Udbuddet, eller Udbuddet ikke gennemføres af andre årsager.

Derudover har ROOF Management givet forhåndstilsagn om tegning af Udbudte Aktier for DKK 150.000. Forhåndstilsagnet er ligeledes betinget af Udbuddets gennemførelse og ophører automatisk, såfremt Selskabet beslutter sig for ikke at gennemføre Udbuddet, eller Udbuddet ikke gennemføres af andre årsager.

Udover ovenstående er der ikke givet andre garanti- eller forhåndstilsagn fra andre Større Aktionærer, Ledelsen eller andre om at deltage i Udbuddet.

5.2.3 Visse oplysninger forud for fordelingen

Der vil ikke blive foretaget forhåndstildeling af Udbudte Aktier. Udbuddet gennemføres med fortegningsret for Eksisterende Aktionærer.

Der er ikke mulighed for overtildeling i Udbuddet.

Resterende Aktier kan uden kompensation til indehaverne af uudnyttede Tegningsretter tegnes af Eksisterende Aktionærer, der har forpligtet sig til at tegne Resterende Aktier i henhold til tegningsblanketten i Prospektets bilag 1 inden udløbet af Tegningsperioden.

I tilfælde af overtegning af Resterende Aktier i forbindelse med afgivelse af bindende tilsagn i henhold til tegningsblanketten fordeles sådanne Resterende Aktier efter en fordelingsnøgle fastlagt af Bestyrelsen.

Hvis antallet af bindende tilsagn vedrørende tegning af Resterende Aktier fra Eksisterende Aktionærer ikke overstiger antallet af Resterende Aktier, vil Resterende Aktier blive tegnet af andre investorer, der har forpligtet sig til at tegne Resterende Aktier i henhold til tegningsblanketten i Prospektets bilag 1 inden udløbet af Tegningsperioden.

5.3 Kursfastsættelse

Tegningskursen for de Udbudte Aktier er fastsat til DKK 0,75 pr. Udbudt Aktie á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf (eksklusive eventuelle gebyrer fra investors eget kontoførende institut eller anden finansiel formidler). Der opkræves ikke kurtage ved tegning af de Udbudte Aktier gennem Selskabet.

5.3.1 Offentliggørelse af Udbudskurs

Udbudskursen bliver offentliggjort i selskabsmeddelelse den 27. oktober 2021 vedrørende Udbuddet på Nasdaq Copenhagens hjemmeside, www.nasdaqomxnordic.com.

5.3.2 Begrænsning af fortegningsret

Der gælder ikke begrænsninger i fortegningsretten, og fortegningsretten kan ej heller tilbagekaldes mod en kontant betaling.

5.4 Placering og garanti

Selskabet har ikke indgået aftaler om placering af de Udbudte Aktier. Danske Bank A/S er aktieudstedende institut og forestår afviklingen af aktietegningen.

Der henvises til Prospektets del II, afsnit 5.2.2 – ”Vilkår og betingelser for Udbuddet - Fordelingsplan og tildeling - Forhåndstilsagn fra Større Aktionærer, Ledelsen eller andre om at deltage i Udbuddet” for en beskrivelse af tegningsgaranti givet af Gefion Group og forhåndstilsagn afgivet af Bestyrelsen og ROOF Management.

6. AFTALER OM OPTAGELSE TIL HANDEL OG OMSÆTNING

6.1 Optagelse til handel

Selskabet har den 26. oktober 2021 ansøgt om optagelse af de Udbudte Aktier til handel på Nasdaq Copenhagen, og denne ansøgning blev af Nasdaq Copenhagen godkendt den 26. oktober 2021.

De Udbudte Aktier vil blive endeligt udstedt efter registrering af kapitalforhøjelsen vedrørende de Udbudte Aktier i Erhvervsstyrelsen, forventeligt den 23. november 2021, og de Udbudte Aktier vil snarest muligt herefter blive optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen i samme ISIN-kode som de Eksisterende Aktier, DK0015216675, med forventet første handels- og officielle noteringsdag den 25. november 2021.

6.2 Andre regulerede markeder

De Udbudte Aktier vil ikke blive optaget til handel på andre regulerede markeder end Nasdaq Copenhagen.

6.3 Andre udbud i forbindelse med ansøgning om optagelse til handel

Der tegnes eller placeres ikke andre værdipapirer af samme klasse ad privat vej, og der udfærdiges ikke værdipapirer af andre klasser med henblik på offentlig eller privat placering samtidig med eller omtrent samtidig med ansøgningen om optagelse af de Udbudte Aktier til handel på Nasdaq Copenhagen.

6.4 Formidlere i sekundær omsætning

Selskabet ejer pr. Prospektdatoen 34.128 stk. egne Aktier, svarende til 0,18% af Selskabets aktiekapital.

Selskabet har indgået en market maker-aftale med Lago Kapital, som er nærmere beskrevet i Prospektets del I, afsnit 14 – ”Væsentlige kontrakter”.

6.5 Stabilisering

Der vil ikke blive foretaget stabilisering i forbindelse med Udbuddet.

6.6 Overtildeling og ”green shoe”

Der vil ikke ske overtildeling og/eller ”green shoe” i forbindelse med Udbuddet.

7. VÆRDIPAPIRIHÆNDEHAVERE, DER ØNSKER AT SÆLGE

7.1 Aktionærer, der har tilkendegivet, at de forventer at sælge aktier

Der er ikke tilkendegivelser fra aktionærer om et forventet salg af aktier i forbindelse med Udbuddet.

7.2 Lock-up aftaler i forbindelse med Udbuddet

Selskabet har ikke indgået lock-up aftaler i forbindelse med Udbuddet.

8. UDGIFTER VED UDBUDET

8.1 Samlede udgifter ved Udbuddet

De skønnede omkostninger, som skal betales af Selskabet i forbindelse med Udbuddet, forventes at udgøre ca. DKK 7 mio., hvoraf anslået DKK 3,5 mio. er faste omkostninger forbundet med Udbuddet, og anslået DKK 3,5 mio. er variable omkostninger forbundet med salg og formidling af Nye Aktier.

De faste omkostninger forbundet med Udbuddet inkluderer bl.a. honorar til juridiske rådgiver og Selskabets revisor, omkostninger til Selskabets PR-rådgiver, omkostninger

til VP Securities, omkostninger til Finanstilsynet, omkostninger til kontoførende institutter og omkostninger til Nasdaq Copenhagen. De variable omkostninger udgør anslået honorarer til fondsmæglere eller andre formidlere, som alene realiseres i det omfang at formidlere forestår salg af Nye Aktier.

Afregningskursen til kontoførende institutter udgør Tegningskursen (DKK 0,75 pr. aktie) med fradrag af 0,125% i tegningskommission.

8.2 Nettoprovenu

Såfremt Udbuddet bliver fuldt tegnet, vil bruttoprovenuet fra Udbuddet udgøre i alt ca. DKK 125.937.666. Det skønnede nettoprovenu fremkommer som bruttoprovenuet fratrasket de skønnede omkostninger, der skal betales af Selskabet i forbindelse med Udbuddet, som beskrevet i ovenstående afsnit "Samlede udgifter ved Udbuddet". Det skønnede nettoprovenu forventes, hvis Udbuddet bliver fuldt tegnet, således at udgøre ca. DKK 118.937.666.

Investorerne pålægges ikke udgifter eller kurtage, udover hvad der følger af den enkelte investors aftale med det pågældende kontoførende institut.

9. UDVANDING

9.1 Udvanding af eksisterende aktionærer i forbindelse med Udbuddet

Eksisterende Aktionærer, der udnytter tildelte Tegningsretter fuldt ud til tegning af Udbudte Aktier, vil ikke opleve udvanding i forbindelse med Udbuddet. Undlader en Eksisterende Aktionær helt eller delvist at udnytte tildelte Tegningsretter, vil den Eksisterende Aktionær kunne opleve en udvanding af ejerandelen på op til 90% som følge af Udbuddet.

Selskabets egenkapital (aktionærernes) udgjorde pr. 30. september 2021 ca. DKK 6,63 mio. svarende til en indre værdi pr. Aktie på ca. DKK 0,36. Indre værdi pr. Aktie beregnes ved at dividere den bogførte egenkapital (aktionærernes) med det samlede antal udstedte aktier fratrasket Selskabets egne Aktier.

Ved en udstedelse af 167.916.888 stk. Udbudte Aktier til en Tegningskurs på DKK 0,75 pr. Udbudt Aktie vil Selskabets egenkapital på baggrund af et nettoprovenu, hvis Udbuddet bliver fuldt tegnet, på ca. DKK 118.937.666 mio. udgøre ca. DKK 125.569.996 svarende til en indre værdi pr. Aktie på ca. DKK 0,67. Udbuddet vil således resultere i en umiddelbar forøgelse af indre værdi pr. Aktie på ca. DKK 0,31 eller ca. 86% for Eksisterende Aktionærer.

10. YDERLIGERE OPLYSNINGER

10.1 Rådgivere

Juridisk rådgiver for Selskabet:

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

Selskabets uafhængige revisor:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

10.2 Rekvirering af Prospektet

Selskabet har af miljøhensyn valgt ikke at udarbejde en trykt version af Prospektet. Prospektet kan, med visse undtagelser, downloades fra Selskabets hjemmeside (www.hometown.dk).

Adgang til at downloade Prospektet og udbud af Tegningsretterne og de Udbudte Aktier er i visse jurisdiktioner begrænset ved lov. Prospektet er ikke et tilbud om at sælge eller en opfordring til at tegne eller købe nogen af Tegningsretterne eller de Udbudte Aktier i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring ikke er godkendt, eller til personer, til hvem det er ulovligt at give et sådant tilbud eller en sådan opfordring. Personer, der kommer i besiddelse af Prospektet, forudsættes selv at indhente oplysninger om og overholde disse begrænsninger.

III. BILAG



BILAG 1 - TEGNINGSBLANKET (RESTERENDE AKTIER)

Hometown A/S ("Selskabet")

Kun én tegningsblanket pr. depot hos Eksisterende Aktionær eller investor.

Definerede begreber i denne tegningsblanket er anvendt i overensstemmelse med definitionerne i Prospektet. Restriktioner, der er knyttet til Udbuddet som beskrevet i Prospektet, finder ligeledes anvendelse på denne tegningsblanket.

Vilkårene for Udbuddet som beskrevet i Prospektet finder tilsvarende anvendelse på denne tegningsblanket.

Tegning af Resterende Aktier i Selskabet

Tegning af Udbudte Aktier ved brug af Tegningsretter må ikke gives gennem denne blanket, men skal ske ved henvendelse til den Eksisterende Aktionærs/ investors kontoførende institut eller finansielle formidler på sædvanlig vis.

Denne blanket kan alene anvendes af:

- 1) Eksisterende Aktionærer, som ønsker at tegne flere Udbudte Aktier end deres Tegningsretter tillader, eller
- 2) Andre investorer, der ønsker at tegne Resterende Aktier

Eksisterende Aktionærer og investorer, som ønsker at tegne Resterende Aktier, skal udfylde og indgive denne blanket til den pågældende Eksisterende Aktionærs/investors kontoførende institut.

Den udfyldte blanket skal være det kontoførende institut i hænde før udgangen af Tegningsperioden, dvs. senest den 15. november 2021 klokken 17:00 (dansk tid).

Allokeringen af Resterende Aktier forventes at ske den 18. november 2021. Betalingsoplysninger vil blive fremsendt af den pågældende Eksisterende Aktionærs/investors kontoførende institut, medmindre andet er aftalt mellem den Eksisterende Aktionær/investor og det kontoførende institut. Hvis der sker overtegning af Resterende Aktier som følge af forhåndstilsagn, vil de Resterende Aktier blive allokert efter en fordelingsnøgle fastsat af Bestyrelsen. Betaling for de allokerede Resterende Aktier skal ske i overensstemmelse med de yderligere instruktioner, som den Eksisterende Aktionærs/investors kontoførende institut fremsender i forbindelse med allokeringen.

Betaling skal senest ske den 22. november 2021.

Hvis det samlede antal tegningsordrer afgivet af Eksisterende Aktionærer og investorer ikke overstiger antallet af Resterende Aktier, vil Selskabet udstede antallet af Resterende Aktier, som er tegnet.

Afgivelse af denne tegningsordre er bindende. Tegningsblanketten er afgivet på de vilkår, der fremgår af Prospektet.

For Eksisterende Aktionærer

Jeg/vi bekræfter hermed, at jeg/vi er indehaver(e) af Tegningsretter, som er udnyttet ved at tegne Udbudte Aktier i Udbuddet.

Jeg/vi afgiver hermed bindende ordre på at tegne _____ Resterende Aktier á nominelt DKK 0,50 i Selskabet til en kurs på DKK 0,75 pr. Resterende Aktie.

For investorer, som ikke er indehavere af Tegningsretter

Jeg/vi afgiver hermed bindende ordre på at tegne _____ Resterende Aktier á nominelt DKK 0,50 i Selskabet til en kurs på DKK 0,75 pr. Resterende Aktie.

Erklæring fra underskriver

Jeg/vi garanterer at betale Udbudskursen for de Resterende Aktier, jeg/vi bliver allokeret. Beta-lingen gennemføres senest den 22. november 2021 i overensstemmelse med mit kontoførende instituts instruktioner.

Jeg/vi giver hermed samtykke til, at denne blanket videresendes til Danske Bank Corporate Actions og mit kontoførende institut med henblik på at gennemføre transaktionen.

Information og underskrift

Navn:

VP-kontonummer:

Adresse:

Konto anvendt til afregning:

Postnummer og by:

Kontoførende institut:

Dato:

Jeg/vi ønsker ikke at blive noteret i Selskabets
ejerbog
(afkryds hvis gældende) ☐

Telefonnummer:

Aktierne vil blive registreret i de Eksisterende Aktionærers/investorers VP-konti hos VP Securities A/S:

Registreringsnummer:

CD Ident:

Underskrift:

