



Introduktion til

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S

På First North

Prospekt 13. februar 2008

First North er en alternativ markedsplads, der drives af de forskellige børser, der indgår i OMX. Selskaberne på First North er ikke underlagt de samme regler, som selskaberne på det regulerede hovedmarked. De er i stedet underlagt lempeligere regelkrav, som er tilpasset mindre vækstselskaber. Risikoen ved at investere i et selskab på First North kan derfor være større end ved investeringer på hovedmarkedet. Alle selskaber, hvis aktier handles på First North, har tilknyttet en Certified Adviser, som skal monitorere, at reglerne overholdes. OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S godkender ansøgninger om optagelse til handel.

Certified Adviser for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S

Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab





EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S Introduktion af EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S på First North

Prospekt 13. februar 2008

CVR-nr. 30557751

Certified Advisers rolle på First North

Certified Adviser har rådgivet Selskabet i forbindelse med Selskabets aktiers optagelse til handel på First North. Som følge heraf har Selskabets ledelse udarbejdet et Prospekt, som Selskabet er ansvarlig for. Certified Adviser har gennemgået Prospektet og skønner på baggrund af de foreliggende oplysninger, som Certified Adviser har modtaget fra Selskabet, at der ikke mangler informationer, der væsentligt kan ændre billedet af Selskabet. Certified Adviser har ikke pligt til, og har ikke foretaget en egentlig efterprøvning af de udsagn, ledelsen har givet i forbindelse med udarbejdelsen af dette Prospekt.

Certified Adviser hjælper Selskabet med at opfylde de forpligtelser, som følger af, at Selskabets aktier er optaget til handel på First North. Dette omfatter jf. afsnit 5.2 i *First North Nordic – Rulebook* som minimum monitorere, at Selskabet i forbindelse med optagelsen og efterfølgende opfylder adgangskravene på First North, løbende at rådgive, støtte og opdatere Selskabet om dets forpligtelser på First North og at monitorere, at Selskabet opfylder sin oplysningsforpligtelse på First North jf. afsnit 4 i *First North Nordic – Rulebook*.

Certified Adviser kan alene rådgive om forhold, som Certified Adviser er blevet bekendt med, og der er ikke pligt til, at Certified Adviser selv skal opsøge eller efterprøve informationer om Selskabet.

Vigtige oplysninger før investering på First North

Potentielle investorer, selskaber og rådgivere skal være opmærksomme på, at First North ikke kan sammenlignes med det eksisterende børsmarked. Investeringer i selskaber, hvis aktier er optaget til handel på First North, kan være mere risikobetonede end investeringer i børsnoterede selskaber, idet selskaberne ofte er mindre og dermed følsomme over for ydre og indre påvirkninger. Ligeledes kan likviditeten og dermed omsætteligheden i aktier, der er optaget til handel på First North, være mere begrænset end ved investeringer i børsnoterede aktier.

Udbud af Aktier i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S – Prospekt dateret 13. februar 2008

Udbud af Aktier i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S ("Selskabet") hver a nominelt DKK 100 ("Udbuddet") til fast kurs DKK 104,50 pr. Aktie á nominelt DKK 100, franko ("Tegningskursen"). Aktierne optages til handel på First North. Selskabet har en aktiekapital på nominelt DKK 500.000, før Udbuddet er gennemført. Udbuddet består af henholdsvis 995.000 stk. nye aktier og 5.000 stk. eksisterende aktier.

Dette prospekt ("Prospektet") er udarbejdet i forbindelse med udbuddet af minimum 995.000 stk. nye Aktier i Selskabet a nominelt DKK 100. Der udbydes maksimalt 9.995.000 nye aktier samt 5.000 eksisterende aktier á nominelt DKK 100, svarende til et samlet udbud på nominelt DKK 1.000.000.000. Den eksisterende aktionærs (EgnsINVEST Management A/S) 5.000 stk. aktier a nominelt DKK 100 udbydes sammen med de nye Aktier på samme vilkår som de nye aktier. Aktierne er søgt optaget til handel på First North med første handelsdag den 16. april 2008. Udbuddet gennemføres, såfremt der minimum tegnes 995.000 stk. nye aktier a nominelt DKK 100 svarende til et samlet udbud på nominelt DKK 99.500.000 mio. Selskabets aktiekapital vil inklusiv de eksisterende 5.000 aktier efter Udbuddet som minimum udgøre



DKK 100.000.000. Ved fuld udnyttelse af Udbuddet vil selskabets kapital inklusive de eksisterende 5.000 aktier efter Udbuddet udgøre DKK 1.000.000.000.

Såfremt det samlede antal modtagne tegningsordrer i forbindelse med udbuddet overstiger antallet af udbudte aktier, vil der blive foretaget en reduktion efter retningslinjer, der fastsættes af Selskabet. Det vil i forbindelse hermed blive tilstræbt at sikre en hensigtsmæssig fremtidig aktionærstruktur under hensyntagen til kriterier som bl.a. investortype og spredning af aktiekapital. Det er endvidere hensigten, at alle ordrer op til et vist niveau sikres fuld tildeling mens ordrer, der overstiger dette niveau, forventes at blive reduceret forholdsmeæssigt.

Aktierne i Selskabet udbydes i perioden fra den 25. februar 2008 til den 4. april 2008, begge dage inklusive.

Registrering af Aktierne i Selskabet på investors konto i Værdipapircentralen A/S i Danmark finder sted mod kontant betaling.

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning. Prospektet er udarbejdet med henblik på at opfylde de standarder og betingelser, der er gældende i henhold til dansk lovgivning samt First North Nordisk regelsæt, juni 2007.

I afsnittene "Selskabet EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S" og "Risikofaktorer" er der en gennemgang af de faktorer, som er særligt relevante for en beslutning om investering i Aktier i Selskabet.

Det er ikke tilladt nogen at afgive oplysninger eller erklæringer i forbindelse med Udbuddet, bortset fra hvad der er indeholdt i Prospektet, og sådanne oplysninger eller erklæringer kan i givet fald ikke betragtes som godkendt af Selskabet eller på Selskabets vegne eller på vegne af EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S eller af Certified Adviser. Udlevering af Prospektet kan ikke på noget tidspunkt betragtes som indeståelse for, at der ikke er sket ændringer i Selskabets virksomhed eller forhold siden datoen for udarbejdelse af Prospektet, eller at oplysningerne i Prospektet er korrekte på noget tidspunkt efter datoen for udarbejdelse af Prospektet. Ændringerne i dette Prospekt, som måtte indtræde mellem tidspunktet for godkendelse og første handelsdag, vil blive offentliggjort i henhold til reglerne i prospektbekendtgørelsen vedrørende prospektillæg.

Dette Prospekt er ikke et tilbud eller en opfordring fra Selskabet eller EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S eller Certified Adviser til køb eller tegning af Aktier i Selskabet. Udleveringen af Prospektet eller Udbuddet af Aktier er i visse retsområder uden for Danmark begrænset af gældende lovgivning. Personer, der er i besiddelse af Prospektet, opfordres til selv at indhente oplysninger om disse begrænsninger og endvidere påse efterlevelsen deraf. Hverken Selskabet eller EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S eller Certified Adviser påtager sig noget juridisk ansvar for nogen overtrædelse af disse begrænsninger fra nogen persons side, uanset om denne er en potentiel tegner eller køber af Aktier i Selskabet.

Aktierne i Selskabet er ikke og vil ikke i forbindelse med Udbuddet blive registreret i henhold til United States Securities Act of 1933 med senere ændringer og må ikke udbydes eller sælges i USA undtagen i medfør af en undtagelse fra, eller i en transaktion, der ikke er underlagt registreringskravet i henhold til Securities Act.

Potentielle investorer bør i øvrigt søge professionel investeringsrådgivning og undersøge de juridiske forhold, herunder skatteforhold, der måtte være relevante i forbindelse med erhvervelse af Aktierne.

Finansiel formidler

EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S



Fremadrettede udsagn

Prospektet indeholder fremadrettede udsagn. Udtrykkene "vurderer", "mener", "forventer", "skønner", "har til hensigt" og "planlægger" samt tilsvarende udtryk kendetegner de fremadrettede udsagn. Disse udsagn forekommer et antal steder, herunder i afsnittene "Risikofaktorer", "Baggrund for Udbuddet af Aktier", "Aktiekapital og medlemsforhold", "Selskabet EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S", "Resultatforventninger" og "Langsigtet prognose".

Alle udtalelser med undtagelse af historiske kendsgerninger i Prospektet, herunder udtalelser vedrørende Selskabets økonomiske stilling, investeringsstrategi, planer og mål for den fremtidige drift, er fremadrettede udsagn, der indebærer kendte og ukendte risici, usikkerheder og andre forhold, der kan få Selskabets fremtidige resultater, udvikling og præstationer til at afvige væsentligt fra de senere realiserede resultater, den udvikling eller de præstationer, der er udtrykt eller underforstået i forbindelse med disse fremadrettede udsagn. De fremadrettede udsagn i Prospektet gælder kun pr. datoen for udarbejdelsen af Prospektet, og Selskabet påtager sig ingen forpligtelse til offentligt at opdatere eller revidere fremadrettede udsagn, hvad enten disse følger af nye oplysninger, fremtidige begivenheder eller andre forhold. Ændringer i oplysningerne i Prospektet, som måtte indtræde mellem tidspunktet for offentliggørelse og første handelsdag, vil dog blive offentliggjort i henhold til reglerne i prospektbekendtgørelsen vedrørende prospekttillæg.

Visse andre oplysninger

Prospektet indeholder visse markedsoplysninger for de områder, hvor Selskabet planlægger at drive virksomhed. Medmindre andet er angivet, er statistik og anden markedsinformation vedrørende sådanne segmenter baseret på interne skøn støttet af erfaring. Oplysninger fra undersøgelser og forventninger er korrekt gengivet, og der er efter Selskabets overbevisning ikke udeladt fakta, som kan medføre, at de i Prospektet gengivne oplysninger er unøjagtige eller vildledende.



1.	Ansvar og erklæringer	8
1.1	De ansvarliges erklæring om Prospektet	8
1.2	Finansiell formidlers erklæring om Prospektet	8
1.3	Prospekterklæring afgivet af Selskabets uafhængige revisor	9
2.	Resume	10
2.1	Baggrund for udbuddet af Aktier	10
2.2	Om EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S	10
2.3	Resultatforventninger	11
2.4	Risikofaktorer	11
2.5	Tegningsbetingelser	12
2.6	Tidsplan	14
3.	Risikofaktorer	15
3.1	Risici relateret til forretningsaktiviteterne	15
3.2	Risici relateret til Udbuddet af Aktier	17
4.	Organisationsoversigt	19
5.	Baggrund for Udbuddet af Aktier	20
5.1	Baggrund	20
5.2	Anvendelse af provenu	20
6.	Selskabet EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S	21
6.1	Hovedvirksomhed	21
6.2	Markedsudvikling	22
6.3	Investeringsstrategi	26
6.4	Oplysninger om kapitalbesiddelser	29
6.5	EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S' relevante aftaler	29
7.	Resultatforventninger	32
7.1	Bestyrelsens erklæring om resultatforventninger	32
7.2	Erklæring afgivet af uafhængig revisor om gennemgang af prognose	33
7.3	Forventninger til 2008	35
8.	Langsigtet prognose	36
8.1	Selskabets regnskabspraksis	36
8.2	Forudsætninger	37
8.3	Resultatopgørelsen	38
8.4	Forrentning	40
8.5	Balancen	41
8.6	Pengestrømsopgørelse	41
8.7	Følsomhedsanalyse	42
9.	Bestyrelse og direktion i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S	44
9.1	Bestyrelsen	44
9.2	Direktion og medarbejdere	45
9.3	Stifter	45
9.4	Honorar til bestyrelse og direktion	45
9.5	Ledelsens og EgnsINVEST Management A/S' økonomiske interesser i Selskabet	46
9.6	Bestyrelsens arbejde	46
9.7	God selskabsledelse	46
9.8	Revisions- og aflønningsudvalg	46
9.9	Medarbejdere	46
9.10	Incitamentsprogrammer	47
9.11	Erklæring om tidligere levned	47
9.12	Erklæring om interessekonflikter i forbindelse med udbuddet af Selskabets Aktier	47
9.13	Fysiske og juridiske personers interesse i udstedelsen af Selskabets Aktier	47
10.	Aktiekapital og aktionærforhold	48
10.1	Aktiekapital	48
10.2	Bestyrelsens bemyndigelser	48



10.3	Større aktionærer.....	48
10.4	Udbyttepolitik.....	48
10.5	Generalforsamlinger.....	48
10.6	Vedtægter.....	49
10.7	Interne regler.....	50
10.8	Kapitalressourcer.....	50
10.9	Lånebehov og finansieringsstruktur for Selskabet.....	50
10.10	Åbningsbalance.....	50
11.	Tegningsbetingelser.....	52
11.1	Tegningsbeløb.....	52
11.2	Overtegnning og eventuel reduktion.....	52
11.3	Tegningskurs.....	52
11.4	Tegningsperiode.....	52
11.5	Tegningssteder.....	52
11.6	Offentliggørelse af Udbuddets resultat.....	52
11.7	Optagelse til handel på First North.....	53
11.8	Betaling og registrering i Værdipapircentralen.....	53
11.9	Fondskoder (ISIN).....	53
11.10	Omkostninger ved Udbuddet.....	53
11.11	Provenu ved Udbuddet.....	53
11.12	Gældende lovgivning.....	54
11.13	Tilbagekaldelse af Udbuddet.....	54
11.14	Handel med og afregning af Aktier.....	54
11.15	Udvanding.....	54
11.16	Tidsplan.....	54
12.	Oplysninger om Selskabets Aktier.....	55
12.1	Aktiernes størrelse.....	55
12.2	Navnenotering.....	55
12.3	Stemmeret.....	55
12.4	Omsættelighed.....	55
12.5	Rettigheder.....	55
12.6	Aktieudstedende institut.....	55
13.	Øvrige informationer om Selskabet.....	56
13.1	Navn og Hjemsted.....	56
13.2	Formål.....	56
13.3	Stiftelse af Selskabet.....	56
13.4	Selskabets CVR-nummer.....	56
13.5	Regnskabsoplysninger.....	56
13.6	Rets- og voldgiftssager.....	56
13.7	Dokumentationsmateriale.....	57
13.8	Væsentlige kontrakter.....	57
13.9	Pengeinstitut.....	57
13.10	Nærtstående parter.....	57
14.	Beskatning.....	58
14.1	Skatteforhold for aktionærer.....	58
14.2	Investering med private midler.....	58
14.3	Investering med midler fra et selskab.....	58
14.4	Investering med pensionsmidler.....	58
15.	Rådgivere.....	60
15.1	Finansiell formidler.....	60
15.2	Administrator.....	60
15.3	Juridisk rådgiver.....	60
15.4	Skatterådgiver.....	60
15.5	Revisorer.....	60



15.6	Certified Adviser	60
16.	Definitioner.....	61
17.	Bilag	63
	Tegningsblanket	



1. Ansvar og erklæringer

1.1 De ansvarliges erklæring om Prospektet

Udstederen, EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, har ansvaret for oplysningerne, der gives i dette Prospekt.

Erklæring fra Bestyrelsen i Selskabet

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

Horsens, den 13. februar 2008

Direktion

Thorkild Steen Sørensen
Adm. direktør

Bestyrelse

Anders Buhl-Christensen (Formand)
Gårdejer/2.viceborgmester

Knud Lomborg (Næstformand)
Adm. direktør

Thorkild Steen Sørensen
Adm. direktør

1.2 Finansiell formidlers erklæring om Prospektet

I vores rolle som finansiell formidler skal vi hermed bekræfte, at vi har fået forelagt alle de oplysninger, som vi har anmodet om, og som vi har skønnet nødvendige fra Selskabet og revisor for Selskabet. De udleverede og oplyste data, herunder de data, som ligger til grund for regnskabsoplysninger, oplysninger om markedsforhold mv., har vi ikke foretaget en egentlig efterprøvning af, men vi har foretaget en gennemgang af oplysningerne og har sammenholdt de nævnte oplysninger med Prospektets informationer og har herved ikke konstateret ukorrektheder eller manglende sammenhænge.

Horsens, den 13. februar 2008

Ove Knudsen
Bestyrelsesformand

Thorkild Steen Sørensen
Adm. direktør



Finansiel formidler

EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
CVR-nummer: 29919976

1.3 Prospekterklæring afgivet af Selskabets uafhængige revisor

Til læserne af dette Prospekt

Vi har gennemgået oplysninger af regnskabsmæssig karakter indeholdt i prospektet for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S. De regnskabsmæssige oplysninger gengives fra åbningsbalancen samt fra prognosen for årene 2008 til 2017, jf. afsnit 8.

Ledelsen har ansvaret for Prospektet og for indholdet og præsentationen af informationerne heri. Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om, hvorvidt oplysninger af regnskabsmæssige karakterer er gengivet korrekt fra åbningsbalancen og prognosen for 2008 til 2017.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den danske revisionsstandard for Andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision og review af historiske finansielle oplysninger. Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vor konklusion.

Vi har gennemgået Prospektets oplysninger af regnskabsmæssige karakter for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S og har påset, at disse er korrekt gengivet fra åbningsbalancen pr. 3. december 2007 samt fra prognosen for årene 2008 til 2017. Vi har i øvrigt afgivet særskilt erklæring om vores gennemgang af prognosen for årene 2008 til 2017, hvortil der henvises.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

I henhold til Kommissionens Forordning (EF) nr. 809/2004 skal vi herved bekræfte, at alle væsentlige forhold vedrørende EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S som er os bekendt, og som efter vores opfattelse kan påvirke vurderingen af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet, som angivet i åbningsbalancen og prognosen for årene 2008-2017 er indeholdt i prospektet.

Århus, den 13. februar 2008

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Henning Aslak
statsautoriseret revisor

Ole Sørensen
statsautoriseret revisor

Statsautoriseret revisor Henning Aslak og statsautoriseret revisor Ole Sørensen er begge medlemmer af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer.



2. Resume

Dette resume er en sammenfatning af mere detaljerede oplysninger, som er indeholdt i Prospektet. Resumeet bør læses som en indledning til Prospektet. Resumeet bør endvidere læses i sammenhæng med Prospektet og kan ikke læses alene. Dermed bør en beslutning om investering i Aktierne ikke træffes på baggrund af resumeet men på baggrund af Prospektet som helhed.

Indbringes en sag vedrørende oplysningerne i Prospektet for en domstol, kan den sagsøgende investor være forpligtet til at betale omkostningerne i forbindelse med oversættelse af Prospektet inden sagen indledes.

Såfremt dette resume er misvisende, ukorrekt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med de andre dele af Prospektet, kan de fysiske eller juridiske personer, som har udarbejdet resumeet ifalde civilretligt erstatningsansvar.

2.1 Baggrund for udbuddet af Aktier

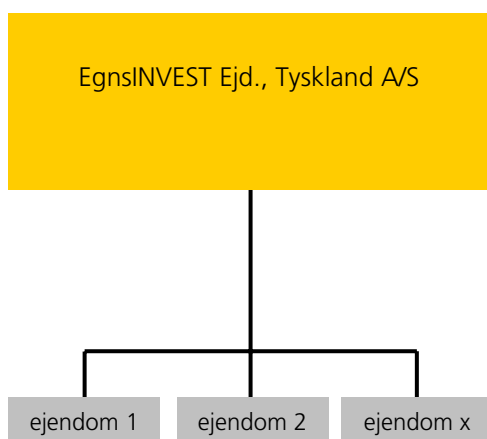
Selskabet er stiftet med henblik på at tilbyde investorer muligheden for at investere i tyske ejendomme med initialt fokus på Berlin for derved at udnytte og tilbyde de muligheder, EgnsINVEST har kendskab til via en løbende dialog med Svanen Ejendomsinvest A/S.. Strategien kan udvides til andre områder af det tyske ejendomsmarked, jf. investeringsstrategien. Ejendommene indkøbes i Selskabet, som har til formål at eje og udleje udlejningsejendomme i Tyskland.

Provenuet fra Udbuddet vil sammen med lånefinansiering blive anvendt til at opbygge en ejendomsportefølje i henhold til Selskabets investeringsstrategi, jf. afsnit 6.3.

Bestyrelsen for Selskabet har fastlagt, at egenkapitalen minimum skal udgøre 25 pct. af balancen.

2.2 Om EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S

Selskabet vil initialt investere direkte i ejendomme, hvorfor den forventede selskabsstruktur i forlængelse af Udbuddet vil være som følgende:



Den gule boks illustrerer Selskabet EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S og de tre grå bokse illustrerer ejendomme, som Selskabet forventer at investere i. Selskabet forventer initialt at investere direkte i ejendomme.

Det er Selskabets strategi at investere i tyske ejendomme, hvor der efter Selskabets opfattelse er et gunstigt forhold mellem det forventede afkast og den risiko, der er forbundet med investeringen.



Selskabets strategi er mere specifikt at investere i boligejendomme, hvilket i nogle tilfælde vil ske ved investering i Blandede ejendomme med et antal erhvervslejemål. Strategien vil initialt fokusere på Berlin, men strategien kan senere udvides til at omfatte andre større tyske byer eller områder. Investeringsstrategien skitseres nærmere i afsnit 6.3.

Der er indgået aftale med EgnsINVEST Management A/S om administration og markedsføring. Rådgivning vedrørende ejendomsinvestering, porteføljeovervågning og ejendomssalg er outsourcet til SVANEN EjendomsInvest A/S.

På tidspunktet for Udbuddet har Selskabets ledelse ikke foretaget eller forpligtet sig til fremtidige investeringer og har derfor endnu ikke investeret i nogen ejendomme. Svanen Ejendomsinvest A/S holder sig løbende ajourført med det aktuelle udbud af relevante ejendomme i forhold til Selskabets investeringsstrategi. Gennem denne løbende dialog med Svanen Ejendomsinvest A/S er Selskabet repræsenteret i markedet og investeringer forventes derfor gennemført så hurtigt som muligt efter afslutning af Udbuddet.

Da administrationen af Selskabet er outsourcet, er der ud over Adm. direktør Thorkild Steen Sørensen ingen ansatte.

2.3 Resultatforventninger

Selskabets bestyrelse forventer for perioden frem til udgangen af 2008 et positivt resultat før værdiregulering i niveauet DKK 1,3 millioner. Selskabets første regnskabsår er imidlertid væsentligt påvirket af en negativ værdiregulering, der udelukkende kan henføres til afholdte handelsomkostninger i forbindelse med erhvervelse af ejendomsporteføljen. Dette bevirker, trods det positive resultat før værdiregulering og et positivt nettodriftsresultat på DKK 8,5 millioner, at resultatet efter skat for 2008 forventes at blive omkring DKK -29,7 millioner.

Efter Udbuddet forventer Selskabets bestyrelse, at kapitalen gradvist vil blive investeret efterhånden, som fordelagtige investeringsobjekter bliver identificeret. Således forventes det, at Selskabet har nået det budgetterede forretningsomfang inklusiv lånefinansiering medio 2008.

Investeringsprocessen forventes at forløbe således, at emissionsprovenuet investeres som udgangspunkt, hvorefter der vil blive foretaget lånefinansiering til at opnå den samlede investering. Det forventes at øge lånefinansieringen op til et niveau på max. 75 pct. af balancen, jf. afsnit 10.9 Lånebehov og finansieringsstruktur for Selskabet.

Betragtes en længere investeringshorisont ud over 2008, forventer Selskabets bestyrelse en årlig gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen i niveauet 11 pct. efter skat, jf. afsnit 8.

2.4 Risikofaktorer

Investering i Aktierne indebærer risici. Potentielle investorer bør som led i deres overvejelse om, hvorvidt de skal investere i de udbudte Aktier, nøje vurdere informationerne i dette afsnit samt Prospektets øvrige oplysninger. Risikofaktorerne og disses effekt på resultatforventningerne, jf. afsnit 7 og 8, er belyst efter Selskabets bedste skøn. Skøn vedrørende risikofaktorerne er, alene foretaget på baggrund af Selskabets forventninger og kendskab til markedet samt samarbejdspartneres skøn af markedet og risici relateret til ejendomsinvestering.

Afsnit 3 vedrørende risikofaktorer beskriver følgende risici:

- Politisk risiko
- Risiko vedr. handelsskat



- Renterisiko
- Inflationsrisiko
- Valutarisiko
- Demografisk risiko
- Risiko for tomgang
- Risiko vedr. lejers betalingsevne
- Ejendomsværdi risiko
- Risici relateret til udvikling og udstykning
- Risiko vedr. administrator
- Risiko vedr. provenuets størrelse
- Risiko vedr. rådgivning
- Risiko relateret til værdipapirmarkedet
- Risiko relateret til ejendomsafskrivninger

De ovenstående risici er ikke at opfatte som udtømmende, men indeholder de væsentligste risici efter Selskabets vurdering. Endvidere er rækkefølgen af risikofaktorerne uden betydning.

2.5 Tegningsbetingelser

2.5.1 Tegningsbeløb

Bestyrelsen har vurderet, at minimumstegningen skal være 995.000 stk. nye Aktier a nominelt DKK 100 i fri tegning for at få en effektiv spredning i porteføljen. Der udbydes maksimalt 9.995.000 nye aktier samt 5.000 eksisterende aktier a nominelt DKK 100, svarende til et samlet udbud på nominelt DKK 1.000.000.000. Den eksisterende aktionær (EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S) 5.000 stk. aktier a nominelt DKK 100 udbydes sammen med de nye Aktier på samme vilkår som de nytegnede.

Der er ingen begrænsninger i den enkelte investors minimums- og maksimumstegning. Den enkelte investor kan indgive flere tegningsordrer.

Udbuddet gennemføres, såfremt der minimum tegnes 995.000 stk. nye aktier a nominelt DKK 100 som sammen med udbuddet af de eksisterende aktier svarer til et samlet udbud på nominelt DKK 100.000.000.

2.5.2 Overtegning og eventuel reduktion

Såfremt det samlede antal modtagne tegningsordrer i forbindelse med Udbuddet overstiger antallet af udbudte aktier, vil der blive foretaget en reduktion efter retningslinjer, der fastsættes af Selskabet. Det vil i forbindelse hermed blive tilstræbt at sikre en hensigtsmæssig fremtidig aktionærstruktur under hensyntagen til kriterier som bl.a. investortype og spredning af aktiekapital. Det er endvidere hensigten, at alle ordrer op til et vist niveau sikres fuld tildeling mens ordrer, der overstiger dette niveau, forventes at blive reduceret forholdsæssigt.

2.5.3 Tegningskurs

Bestyrelsen har besluttet, at tegning af Selskabets Aktier sker til kurs DKK 104,50 pr. Aktie a nominelt 100 kr., franko. Tegningskursen svarer til kurs 100 med tillæg af en andel af omkostningerne ved Udbuddet, i alt DKK 4,50 pr. Aktie. Omkostningerne ved Udbuddet -fremgår af afsnit 11.10.

Selskabet har ansvaret for kursen, som offentliggøres i dette Prospekt og ligger fast i tegningsperioden.



2.5.4 Tegningsperiode

Tegningsperioden strækker sig over perioden fra den 25. februar 2008 til den 4. april 2008, begge dage inklusive. Alle tegningsordrer, der er indleveret til nedenstående tegningssted senest fredag den 4. april kl. 16.00, vil blive opfyldt til tegningskursen medmindre der overtegnes jf. pkt.2.5.2. Udbuddet lukkes ikke tidligere.

2.5.5 Tegningssteder

Tegning af Aktier i Selskabet kan ske ved at indlevere tegningsblanketten, som er optrykt bagerst i dette Prospekt i udfyldt og underskrevet stand til et af de pengeinstitutter, EgnsINVEST har samarbejde med, til ordregivers kontoførende institut eller direkte til Sparekassen Kronjylland, Tronholmen 1, 8900 Randers, der er koordinerende tegningssted. Listen med samarbejdende pengeinstitutter er optrykt bagerst i Prospektet.

Afgivelse af tegningsordrer ved indlevering af tegningsblanket er bindende for investor.

2.5.6 Offentliggørelse af Udbuddets resultat

Udbuddets resultat forventes offentliggjort via First North den 10. april 2008.

2.5.7 Optagelse til handel på First North

Selskabets Aktier er søgt optaget til handel på First North. Første handelsdag forventes at blive den 16. april 2008, efter betaling og registrering af Aktierne i Værdipapircentralen. Kortnavnet er EGNETY.

2.5.8 Betaling og registrering i Værdipapircentralen

Betaling for Aktierne sker den 15..april 2008 mod registrering af Aktierne i Værdipapircentralen.

2.5.9 Fondskode

På First North forventes Selskabets Aktier registreret med følgende fondskoder:

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S:	DK0060118453
EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S, nye (midlertidig):	DK0060118537

Den midlertidige fondskode skal alene anvendes til tegning af de nye Aktier og vil ikke blive søgt optaget til handel på First North. De nye aktier forventes registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen den 15..april 2008, hvorefter optagelsen til handel forventes at ske i én ISIN svarende til fondskoden for Selskabets eksisterende aktier.

2.5.10 Provenu ved Udbuddet

Ved et samlet udbud på DKK 100 mio. bestående af henholdsvis tegningen af nye aktier samt udbuddet af de eksisterende aktier, forventes Selskabets nettoprovenu efter afholdelse af omkostninger forbundet med Udbuddet at udgøre ca. DKK 97,95 mio. Ved en tegning på DKK 200 mio. vil nettoprovenuet til Selskabet efter afholdelse af omkostninger udgøre ca. DKK 198,45 mio. Nettoprovenuet ved opnåelse af det maksimale udbud på DKK 1.000 mio. vil ca. udgøre DKK 948,45 mio.



Overkursen fra salget af de eksisterende aktier tilfalder Selskabet.

2.5.11 Gældende lovgivning

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning. Prospektet er udarbejdet med henblik på at opfylde de standarder og betingelser, der er gældende i henhold til dansk lovgivning, herunder First North Nordisk regelsæt, juni 2007. Enhver tvist, der måtte opstå som følge af Udbuddet, skal indbringes for de almindelige domstole i Danmark.

2.5.12 Tilbagekaldelse af Udbuddet

Tilbagekaldelse af Udbuddet kan ske indtil dagen før offentliggørelsen af Udbuddets resultat. Tilbagekaldelse kan ske, hvis der indtræffer begivenheder, som efter Selskabets eller EgnsinVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S' bedste overbevisning vil gøre gennemførelsen utilrådelig.

2.5.13 Handel med og afregning af Aktier

Når Aktierne i Selskabet afregnes, vil Aktierne blive registreret på konti, der føres af Værdipapircentralen. Kun danske autoriserede institutioner er bemyndigede til at føre konti hos Værdipapircentralen. Værdipapircentralen stiller et centralt elektronisk register over ejerforhold til Aktierne til rådighed og fungerer som clearingcenter for alle transaktioner.

2.5.14 Udvanding

Der er kun en aktionær i Selskabet på tidspunktet for Udbuddet. Da de eksisterende aktier sælges som en del af Udbuddet, sker der ingen udvanding af eksisterende aktionærer.

2.6 Tidsplan

Offentliggørelse af prospekt	18. februar 2008
Tegningsperioden begynder	25. februar 2008
Tegningsperioden slutter	4. april 2008
Resultatet af Udbuddet offentliggøres	10. april 2008
Betaling og registrering	15. april 2008
Første handelsdag for Aktierne	16. april 2008

Forventet offentliggørelse af finansiel information:

Halvårsrapport	27. august 2008
Periodemeddelelse	20. november 2008
Årsrapport	25. marts 2009
Periodemeddelelse	20. maj 2009
Ordinær generalforsamling	23. april 2009



3. Risikofaktorer

Investering i Aktierne indebærer risici. Potentielle investorer bør som led i deres overvejelse om, hvorvidt de skal investere i de udbudte Aktier, nøje vurdere informationerne i dette afsnit samt Prospektets øvrige oplysninger. Risikofaktorerne og disses effekt på resultatforventningerne, jf. afsnit 7 og 8, er belyst efter Selskabets bedste skøn. Skøn vedrørende risikofaktorerne er, alene foretaget på baggrund af Selskabets forventninger og kendskab til markedet samt samarbejdspartners skøn af markedet og risici relateret til ejendomsinvestering.

Investors risiko kan vurderes ud fra risici relateret til forretningsaktiviteterne i Selskabet og risici relateret til Udbuddet af Aktierne. Disse risici er behandlet i afsnit 3.1. og 3.2. Risiciene vil kunne have indflydelse på investors afkast. De nedenfor anførte risici er ikke udtømmende men indeholder efter Selskabets vurdering de væsentligste risici. Endvidere er rækkefølgen, hvori risikofaktorerne beskrives, ikke et udtryk for disses betydning.

Realiseres en eller flere af de beskrevne risikofaktorer, vil kursen på Selskabets Aktier kunne falde og investorerne vil kunne miste hele eller dele af deres investering.

Da udviklingen af de makroøkonomiske risici og de specifikke risici kan have en betydelig indflydelse på Selskabets resultater og dermed på investors afkast, bør investor søge professionel rådgivning inden en eventuel investering, herunder rådgivning om skatteforhold.

3.1 Risici relateret til forretningsaktiviteterne

3.1.1 Politisk risiko

Lovgivning og lignende offentlige reguleringer, som fastlægges i Tyskland og Danmark, vil kunne få direkte eller indirekte indflydelse på Selskabets resultat. Politisk er der i Tyskland stor opmærksomhed på udenlandske investorer. Der kan opstå en øget modstand mod privatisering af det tyske ejendomsmarked fra politisk side. Endvidere kan kommunal- og lokalplaner få indflydelse på Selskabets resultat. Disse planer kan bevirke at handels- og bosætningsmønstre ændres. Således kan sådanne ændringer såvel reducere som forøge Selskabets resultat.

3.1.2 Tysk handelsskat

Der foreligger en risiko for, at Selskabet kan blive pålagt at betale tysk handelsskat, hvilket vil medføre, at Selskabets resultat belastes på grund af en højere skattesats. Hvorvidt Selskabet bliver underlagt den tyske handelsskat afhænger af en vurdering fra de tyske skattemyndigheder. Denne vurdering omhandler Selskabets relationer til et fast driftssted i Tyskland. Vurderes det således, at Selskabet har fast driftssted i Tyskland skal der betales handelsskat. Initialt vurderes det, at Selskabet ikke bliver underlagt at betale tysk handelsskat. Der er i afsnit 8.7 foretaget en følsomhedsanalyse på konsekvenserne af, at Selskabet skal betale handelsskat.

3.1.3 Renten

Renteniveauet kan ændre sig løbende, uden at inflationen ændres. Dermed kan der opstå et scenarie, hvor renten stiger og dermed også finansieringsomkostningerne, uden at lejeindtægterne og eller ejendomsværdierne ligeledes stiger. Dette udgør en risiko, idet Selskabets resultat herved vil kunne blive påvirket negativt. En rentestigning vil derfor kunne reducere de årlige afkast. Konsekvensberegninger af rentestigninger er foretaget i afsnit 8.7..I relation til denne renterisiko vil Selskabet løbende vurdere renteutviklingen og fastlægge rentestrategien.



3.1.4 Inflation

Inflationsrisikoen knytter sig hovedsageligt til lejeindtægterne fra Selskabets ejendomme. Da huslejen kun kan reguleres en gang årligt for beboelseslejemålene, og hovedparten af lånefinansieringen er foretaget i fremmedkapital, der ikke pristalsreguleres, vil nettoindtægterne således blive lavere end forventet, hvis inflationen viser sig at være lavere end forventet. Eventuelle samvariationer mellem inflationen og lånefinansieringsrenterne vil kunne mindske effekten af dette tab.

3.1.5 Valuta

Selskabet køber ejendomme i fremmedvaluta (EUR) i forhold til den hjemlige valuta (DKK). Lån kan optages i fremmedvaluta både i forhold til DKK og i forhold til den gældende valuta i ejendommenes hjemland (EUR). Selskabet vil løbende vurdere sammensætningen af alternative lånefinansieringsvalutaer.

Som udgangspunkt forventes lånefinansieringen foretaget med ca. 90 pct. i EUR og 10 pct. i DKK, hvilket bevirker, at Selskabet vil være valutaeksponeret.

Valutakursbevægelser vil kunne have indflydelse på Selskabets resultat. Denne risiko vil opstå, hvor bevægelserne i EUR eller lånefinansieringsvalutaerne påvirker kursværdien af Selskabets aktiver og passiver til ugunst for Selskabet.

3.1.6 Demografi

Demografiske forhold kan udgøre en risiko. Risikoen består primært i, at der kan ske fremtidige demografiske forskydninger i Berlin eller de øvrige markeder, hvor Selskabet måtte investere i ejendomme, som kan påvirke Selskabets indtægter negativt. Således vil en generelt faldende efterspørgsel på lejemål kunne påvirke ejendommenes markedsværdi negativt.

3.1.7 Tomgang

Tomgang er den procentdel af ejendomsporteføljen, som ikke er udlejet. Der er en potentiel risiko for løbende tomgang, når der investeres i beboelsesejendomme. Der vil som minimum være tomgang i den periode, fra en lejer fraflytter, til en ny lejer flytter ind. En generel økonomisk afmatning kan have en negativ påvirkning af genudlejningen, hvilket vil øge tomgangen. Der er i afsnit 8.7 foretaget analyser af forskellige niveauer af tomgang. Selskabets resultat vil kunne blive påvirket negativt, hvis store perioder med uventet høj tomgang forekommer. Der vil ligeledes være en risiko for, at Selskabet bliver nødt til at renovere lejemål for at gøre disse mere attraktive for lejere. Denne renovering vil yderligere kunne belaste Selskabets resultat.

Der er i investeringsstrategien på forhånd forsøgt at minimere denne risiko, idet Selskabet søger at købe ejendomme i velbeliggende og velrenommerede områder, hvor det er attraktivt at bo. Dermed forventes der i disse områder at være en relativ høj efterspørgsel på lejemål, hvilket vil begrænse tomgangen.

3.1.8 Lejers betalingsevne

Der er en vis risiko for, at lejer ikke vil kunne overholde forpligtigelser i henhold til den indgåede lejekontrakt, hvilket vil påvirke Selskabets lejeindtægter negativt. Denne risiko er gennem investeringsstrategien forsøgt minimeret via det valg af områder, hvor Selskabet køber ejendomme, jf. investeringsstrategien. Selskabet forventer, at lejerne i disse områder gennemsnitligt har en bedre betalingsevne relativt til andre områder i Berlin.



3.1.9 Ejendomsværdi

Ejendomsværdien har betydning for Selskabets resultat. Udebliver forventede ejendomsværdistigninger, eller falder værdien af ejendomsporteføljen, vil dette være ugunstigt for Selskabet. Konsekvenserne af værdiændringer i ejendomsporteføljen er belyst i afsnit 8.7.

3.1.10 Udvikling af ejendomsporteføljen

Selskabet vil have mulighed for at udvikle ejendomsporteføljen eller enkelte ejendomme via for eksempel til- og udbygninger. Der foreligger en risiko for, at det faktiske udviklingsniveau ikke bliver på samme niveau, som det estimerede. Øgede omkostninger til udvikling vil kunne påvirke Selskabets resultat negativt.

3.1.11 Risiko vedrørende administratorer

Administratorerne skal handle efter instrukser fra Selskabet. Der er i denne forbindelse risiko for, at administratorerne ikke handler i overensstemmelse med de foreskrevne instruktioner. Ligeledes foreligger der en risiko for, at de faktiske omkostninger til afholdelse af administration overstiger de estimerede.

3.1.12 Risiko relateret til afskrivninger på ejendomme.

Hvis Selskabet anses for at drive næringsvirksomhed vedr. ejendomme, kan Selskabet ikke afskrive på ejendomsporteføljen. I Tyskland er der praksis for, at virksomheder anses for at være næringsdrivende i relation til ejendomsinvestering, såfremt der sælges mere end tre ejendomme inden for fem sammenhængende år. Konsekvenserne af at blive anset som næringsvirksomhed vil være en øget likviditetsbelastning, og der vil ligeledes være risiko for, at det vil påvirke Selskabets resultat negativt.

3.1.13 Risiko vedrørende rådgivning

Selskabet modtager ejendomsrådgivning fra eksterne samarbejdspartnere og er afhængig af denne rådgivning om ejendomsporteføljen. Der foreligger en risiko i dette forhold, såfremt rådgiverne ikke længere vil være i stand til at yde den aftalte rådgivning. Dette vil kunne påvirke Selskabets resultat, indtil nye rådgivningsaftaler etableres.

3.2 Risici relateret til Udbuddet af Aktier

3.2.1 Værdipapirmarkedet

Aktierne i Selskabet handles på værdipapirmarkedet, som er et volatilt marked. Det betyder, at kursen på Aktierne i Selskabet kan blive påvirket af faktorer, som Selskabet ikke alene har indflydelse på. Der er ingen sikkerhed for, at værdien af Aktierne ikke vil kunne blive påvirket af udsving på aktiemarkedet og generelt af markedet for finansielle papirer. Værdien vil også kunne blive påvirket af eventuelle ændringer i markedets metode til prisfastsættelse. Derved foreligger der en risiko for, at en generel negativ stemning i markedet vil kunne påvirke Aktiernes værdi negativt.

3.2.2 Provenuets størrelse

Selskabet forventer en tegning på minimum 995.000 stk. nye aktier. Aktier som sammen med udbuddet af de eksisterende aktier svarer til en nominel kapital på DKK 100 mio. Udbuddet vil alene blive gennemført, hvis der sælges minimum 1.000.000 stk. Aktier i Udbuddet. Lånefinansieringen kan



maksimalt udgøre henholdsvis DKK 200, 400 eller 2.000 millioner alt efter den tegnede kapitalens størrelse jf afsnit 10.9, Lånebehov og finansieringsstruktur for Selskabet.

Aktiekapital efter Udbuddet	Nominelt 100 mio. DKK	Nominelt 200 mio. DKK	Nominelt 1.000 mio. DKK
Aktiekapital	100 mio. DKK	200 mio. DKK	1.000 mio. DKK
Lånefinansiering	200 mio. DKK	400 mio. DKK	2.000 mio. DKK
Ejendomsportefølje	300 mio. DKK	600 mio. DKK	3.000 mio. DKK

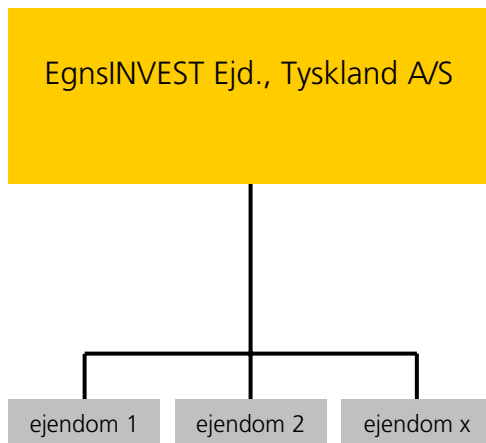
Der er i afsnit 8 udarbejdet prognose for tegning af DKK 99,5 mio. nye aktier samt et salg af de eksisterende 5.000 aktier til en værdi af DKK 500.000. Det vurderes at Selskabet vil kunne opretholde samme egenkapitalforrentning, som forventet i det prognosticerede budget jf. afsnit 8, for såvel et udbud på DKK 100 mio. som for DKK 1.000 mio.



4. Organisationsoversigt

Selskabet vil initialt investere direkte i ejendomme, hvorfor den forventede selskabsstruktur i forlængelse af Udbuddet vil være som følgende:

Figur 4.1. Organisationsoversigt



Den gule boks illustrerer Selskabet EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S og de tre grå bokse illustrerer ejendomme, som Selskabet forventer at investere i. Selskabet forventer initialt at investere direkte i ejendomme.

Det er Selskabets strategi at investere i tyske ejendomme, hvor der efter Selskabets opfattelse er et gunstigt forhold mellem det forventede afkast og den risiko, der er forbundet med investeringen.

Selskabets strategi er mere specifikt, at investere i boligejendomme, hvilket i nogle tilfælde vil ske ved investering i Blandede ejendomme med et antal erhvervslejemål. Strategien vil initialt fokusere på Berlin, men strategien kan senere udvides til at omfatte andre større tyske byer. Investeringsstrategien skitseres nærmere i afsnit 6.3.

Der er indgået aftale med EgnsINVEST Management A/S om administration og markedsføring. Rådgivning vedrørende ejendomsinvestering, porteføljeovervågning og ejendomssalg er outsourcet til SVANEN EjendomsInvest A/S. Aftalerne er vedlagt Prospektet som bilag.

Da administrationen af Selskabet er outsourcet, er der ud over adm. direktør Thorkild Steen Sørensen ingen ansatte.



5. Baggrund for Udbuddet af Aktier

5.1 Baggrund

EgnsINVEST-organisationen har mange års erfaring med at strukturere, udbyde og administrere børsnoterede værdipapirer i form af investeringsforeningsandele m.v. Der har dog i de senere år været en stigende interesse for andre investeringsformer herunder investering i aktieselskaber, der har ejendomsinvesteringer som formål.

Selskabet er stiftet med henblik på – via en optagelse til handel på First North - at tilbyde investorer muligheden for at investere i tyske ejendomme med initialt fokus på Berlin for derved at udnytte og tilbyde de muligheder EgnsINVEST har kendskab til via en løbende dialog med Svanen Ejendomsinvest A/S. Strategien kan udvides til andre områder af det tyske ejendomsmarked, jf. investeringsstrategien. Ejendommene indkøbes i Selskabet, som har til formål at eje og udleje udlejningsejendomme i Tyskland. Selskabet forventer ved Udbuddet at få tilført minimum DKK 100.000.000.

Det er Selskabets vurdering, at der i kraft af en optagelse på First North vil kunne opnås en øget synlighed og et forbedret kendskab til Selskabet og dets investeringsstrategi.

Ved optagelse til handel på First North opnår Selskabet løbende prisfastsættelse i et likvidt marked, samt at forbedre mulighederne for kommende aktieudvidelser for derved at opnå stordriftsfordele.

5.2 Anvendelse af provenu

Provenuet fra Udbuddet vil sammen med lånefinansiering blive anvendt til at opbygge en ejendomsportefølje i henhold til Selskabets investeringsstrategi, jf. afsnit 6.3.

Ved en tegning af nye aktier på nominelt DKK 99,5 mio. og et salg af de eksisterende aktier til en værdi af DKK 500.000, forventer Selskabet en lånefinansiering svarende til ca. DKK 200 mio. og en ejendomsportefølje på ca. DKK 300 mio. Opnås et samlet salg på DKK 1.000 mio. forventer Selskabet en lånefinansiering svarende til ca. DKK 2.000 mio. og en ejendomsportefølje på ca. DKK 3.000 mio.



6. Selskabet EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S

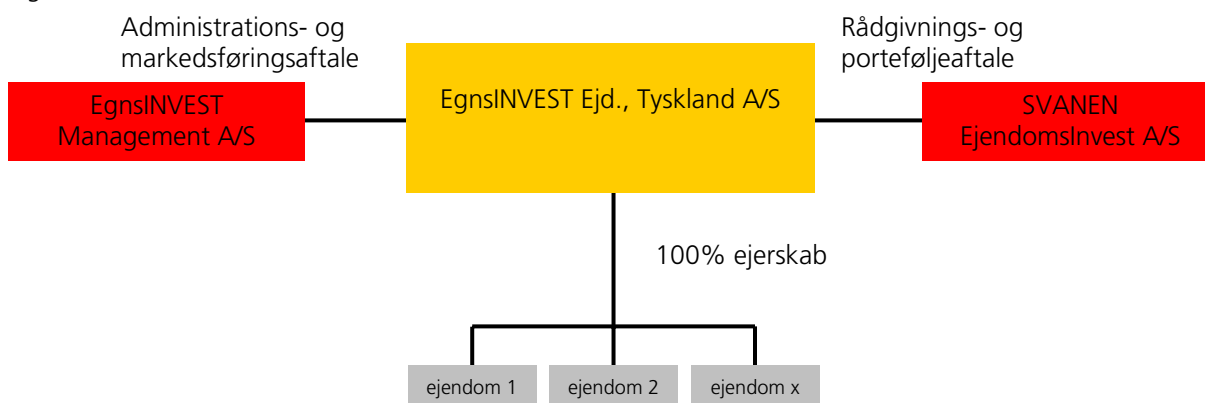
Selskabet bekræfter, at oplysninger i Prospektet fra tredjemand er gengivet korrekt, og at der efter udsteders overbevisning ud fra de oplysninger, der er offentliggjort af tredjemand, ikke er udeladt fakta, som kan medføre, at de gengivne oplysninger er unøjagtige eller vildledende.

6.1 Hovedvirksomhed

Selskabets virksomhed og aktiviteter er at investere i ejendomme beliggende i Tyskland. Der er fastlagt en investeringsstrategi for Selskabet, som bygger på en initial investering i udvalgte områder i Berlin. Således vil Selskabet som udgangspunkt eksponeres mod et specifikt segment af ejendomsmarkedet i Berlin, hvorefter Selskabet har mulighed for at brede denne eksponering til andre byer i Tyskland, jf. afsnit 6.3.

I afsnit 4 blev Selskabets organisering illustreret i figur 4.1. Nedenstående figur illustrerer Selskabets struktur samt relevante aftaler indgået mellem Selskabet og dets samarbejdspartnere.

Figur 6.1.1.



Den gule boks illustrerer Selskabet EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S og de tre grå bokse illustrerer ejendomme, som Selskabet forventer at investere i. Selskabet forventer initialt at investere direkte i ejendomme.

Som det fremgår af figur 6.1.1. er der indgået aftaler mellem Selskabet og henholdsvis SVANEN EjendomsInvest A/S og EgnsINVEST Management A/S. Disse aftaler er beskrevet i afsnit 6.5 og er i figuren markeret med farven rød. Aftalerne er vedlagt som bilag. Aftaler er markeret via tekstforklaring mellem parterne, og ejerskab er markeret ved procent angivelse mellem de forskellige enheder. Der er mulighed for, at Selskabet kan investere via datterselskaber, hvis dette findes hensigtsmæssigt.

På tidspunktet for Udbuddet har Selskabets ledelse ikke foretaget eller forpligtet sig til fremtidige investeringer og har derfor endnu ikke investeret i nogen ejendomme. Svanen Ejendomsinvest A/S holder sig løbende ajourført med det aktuelle udbud af relevante ejendomme i forhold til Selskabets investeringsstrategi. Gennem denne løbende dialog med Svanen Ejendomsinvest A/S er Selskabet repræsenteret i markedet og investeringer forventes derfor gennemført så hurtigt som muligt efter afslutning af Udbuddet.

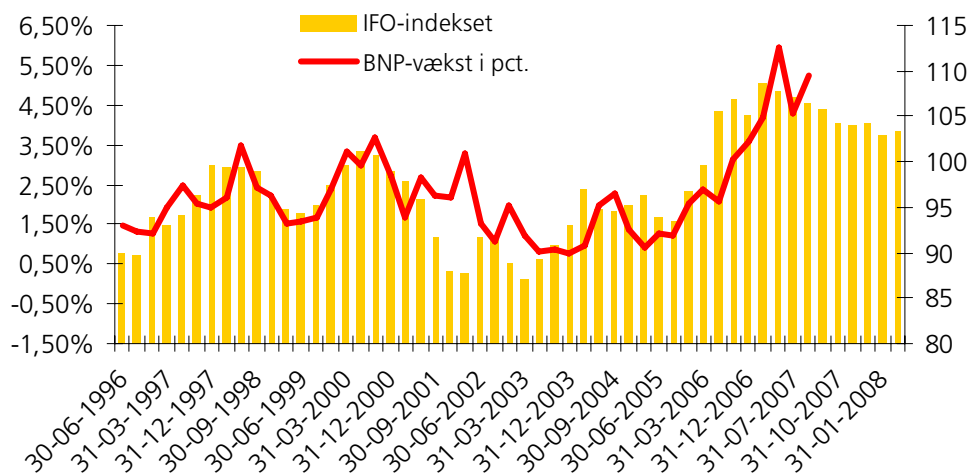
Selskabet har domicil på adressen Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, som er ejet af EgnsINVEST Investeringsforvaltningsselskab A/S. EgnsINVEST Management A/S og EgnsINVEST Investeringsforvaltningsselskab A/S har indgået en lejeaftale. EgnsINVEST Management A/S stiller lokaler til rådighed for Selskabet uden afregning.



6.2 Markedsudvikling

Gennem de seneste år har der været en stigende interesse for den tyske økonomi. Den tyske økonomi har været svag og har været bagefter i forhold til mange af de øvrige europæiske økonomier¹. Det tyske IFO-indeks, som måler erhvervstilliden i Tyskland, er trods dette på et højt niveau set i et historisk perspektiv. Ligeledes har væksten i det tyske bruttonationalprodukt været stigende over en længere periode. IFO-indeks og væksten i det tyske bruttonationalprodukt er illustreret i figur 6.2.1.:

Figur 6.2.1.



Kilde: Bloomberg

IFO-indeks og væksten i det tyske bruttonationalprodukt har gennem de seneste 10 år fulgt hinanden. Det tyske bruttonationalprodukt og IFO-indeks indikerer, at både væksten og tilliden til den tyske økonomi har været stigende gennem de seneste år. Ligeledes er der andre indikatorer, herunder øget konkurrenceevne og øget eksport, der kan betyde, at den tyske økonomi kan være styrket i forhold til tidligere år².

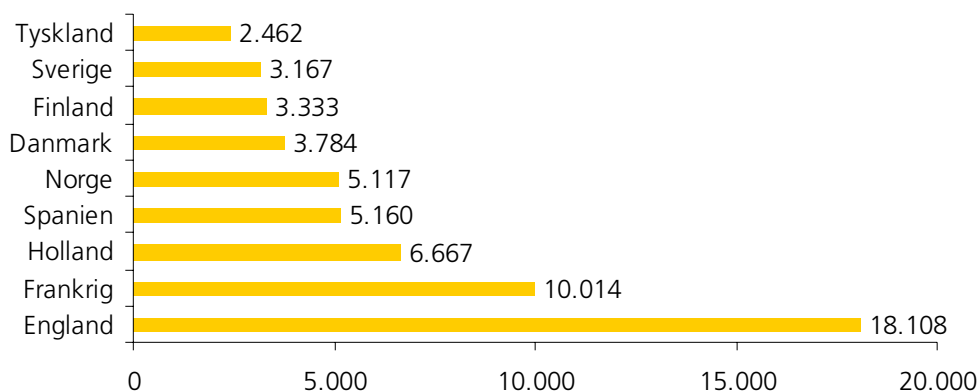
Tyskland har i forhold til en række andre europæiske lande en lav kvadratmeterpris på ejendomme. Betragtes kvadratmeterpriserne i figur 6.2.2., fremgår det, at Tyskland har de laveste kvadratmeterpriser blandt europæiske lande såsom England, Frankrig, Holland, Spanien og Danmark. Det tyske ejendomsmarked kan derfor indeholde relativt attraktive ejendomspriser i forhold til øvrige europæiske lande, hvor ejendomspriserne er højere.

¹ Dresdner Kleinwort, Kempen & Co: 2006.

² Dresdner Kleinwort, Kempen & Co: 2006.



Figur 6.2.2. Kvadratmeterpriser i EUR for udvalgte europæiske lande for 2006

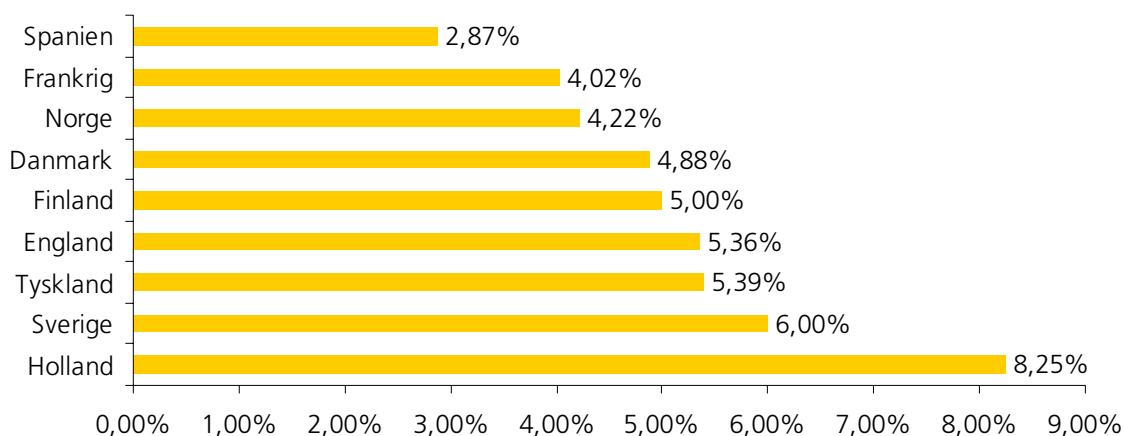


Kilde: Global Property Guide Research

Kvadratmeterpriserne i figur 6.2.2. er gennemsnitspriser for større byer i de respektive lande.

Betragtes driftsafkastene fra investering i fast ejendom for lande i Europa, svinger disse relativt i forhold til hinanden. I figur 6.2.3. er driftsafkastene fra udvalgte europæiske lande for 2006 illustreret.

Figur 6.2.3. Driftsafkast for udvalgte europæiske lande for 2006



Kilde: Global Property Guide Research

Spanien er det land, blandt de i figur 6.2.3. illustrerede, som har den laveste driftsforrentning. Dernæst har Frankrig, Norge og Danmark driftsafkast i niveauet 4 - 4,9 pct. pr. år. Tyskland har, jf. figur 6.2.3., et driftsafkast på 5,39 pct. pr. år.

Ovenstående figurer har illustreret kvadratmeterpriser og driftsafkast for europæiske lande samt indikatorer for den fremtidige udvikling for den tyske økonomi.



Rettes fokus mod Tyskland og de forskellige større byer i Tyskland såsom Berlin, Frankfurt og München, ses regionale forskelle. Det vurderes, at der er store regionale forskelle på nationalt- og på byniveau³ som illustreres i følgende figur:

Figur 6.2.4. kvadratmeterpriser og driftsafkast for 2006

			Kvadratmeter (EUR)	
	Pris (EUR)	Brutto driftsafkast ⁴ (p.a.)	Pris	Månedlig husleje
BERLIN - Lejligheder⁵				
30 m ²	55.260	7,35%	1.842	11,28
50 M ²	91.850	7,22%	1.837	11,05
75 M ²	148.575	6,69%	1.981	11,05
100 m ²	242.400	5,54%	2.424	11,19
120 m ²	295.440	5,39%	2.462	11,05
150 m ²	391.350	5,09%	2.609	11,06
FRANKFURT - Lejligheder⁶				
30 m ²	70.914	6,57%	2.364	12,93
60 m ²	165.539	5,56%	2.759	12,78
90 m ²	252.094	5,68%	2.801	13,27
120 M ²	341.202	5,66%	2.843	13,41
150 m ²	496.919	5,05%	3.313	13,95
MÜNCHEN - Lejligheder⁷				
30 m ²	104.549	4,63%	3.485	13,44
60 m ²	211.865	4,56%	3.531	13,42
90 m ²	318.998	4,55%	3.544	13,44
120 m ²	433.563	4,47%	3.613	13,47
150 m ²	554.777	4,38%	3.699	13,49

Kilde: Global Property Guide Research

Prisniveauet i Berlin er lavere end i henholdsvis Frankfurt og München, jf. figur 6.2.4. Ligeledes er der forskelle i driftsafkastene fra lejligheder for henholdsvis Berlin, Frankfurt og München. Driftsafkastene for eksempelvis Berlin er gennemsnitligt 6,2 pct., hvor det gennemsnitlige driftsafkast for lejligheder i München er 4,5 pct.

Det vurderes på baggrund af ovenstående at være essentielt at have indgående kendskab til det tyske marked. Kvadratmeterpriserne angivet i figur 6.2.4. er gennemsnitskvadratmeterpriser for ejerlejligheder i udvalgte områder jf. note 4, 5 og 6. Grundet at kvadratmeterpriserne er beregnet for ejerlejligheder, er disse relativt mere bekostelige end de priser, som Selskabet forventer at skulle betale pr. kvadratmeter, jf. afsnit 8.2. Dette skyldes, at Selskabet forventer en given præmie pr. kvadratmeter for at investere i hele ejendomme frem for enkeltlejligheder. Figur 6.2.4. er dog stadig en indikator for, at der er regionale prisforskelle i kvadratmeterpriserne i Tyskland, hvor kvadratmeterpriserne i Berlin er relativt lavere end i Frankfurt og München.

³ Dresdner Kleinwort, Kempen & Co: 2006.

⁴ Brutto driftsafkast = (årlig lejeindtægt/ejedomspris)*100

⁵ Charlottenburg, Mitte, Wilmersdorf, Zehlendorf.

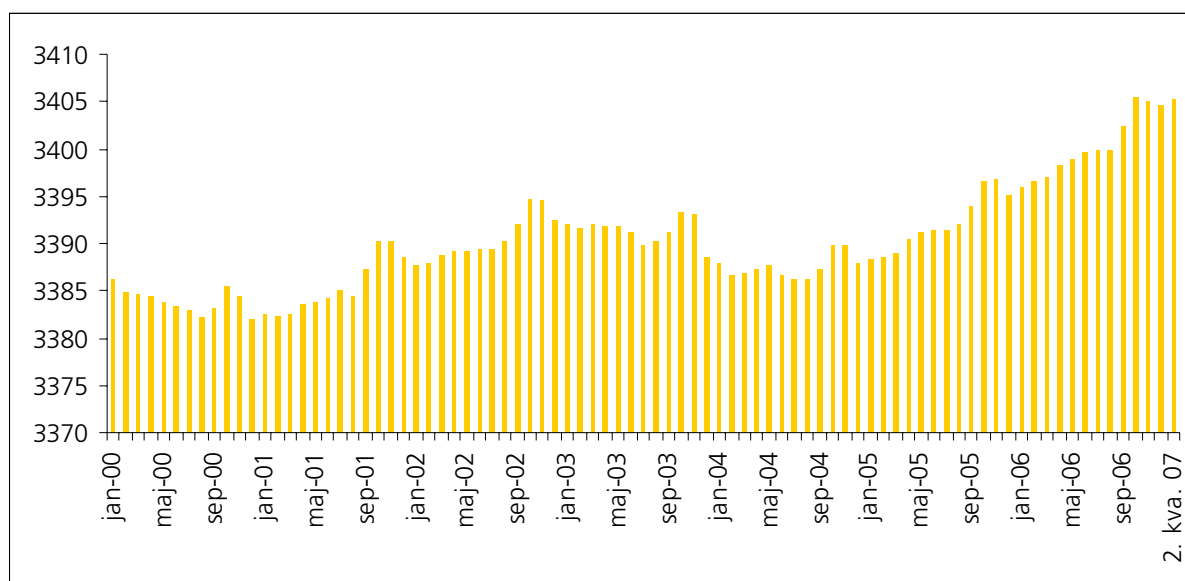
⁶ Bockenheim, Bornheim, Sachsenhausen, Westend.

⁷ Alstadt-Lehel, Au-Haidhausen, Bogenhausen, Harlaching, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Neuhausen-Nymphenburg, Schwabing, Solln.



Berlin har gennem en årrække haft en svag økonomi. Figur 6.2.1. illustrerer indikatorer for, at den tyske økonomi kan være i bedring, hvorfor Selskabet forventer, at dette også kan have indflydelse på Berlin. Ligeledes har Berlin gennem de seneste år, via attraktive uddannelsesinstitutioner og byens sociale miljø, tiltrukket unge, kreative og innovative mennesker, og skabt gode forhold for nye industrier såsom virksomheder inden for medievidenskaben og bioteknologi⁸. Betragtes befolkningsudviklingen i Berlin, har denne, efter en årrække med faldende indbyggertal fra 1995-2000, nu er en positiv befolkningsudvikling, jf. figur 6.2.5. Ultimo 2006 var der 3405 tusinde indbyggere i Berlin⁹

Figur 6.2.5. Befolkningsudvikling i Berlin



Kilde: Statistisches Landesamt Berlin & Statistik Berlin Brandenburg

Berlin kæmper dog stadig med en høj arbejdsløshed og en betydelig mindre købekraft end de øvrige store tyske byer. Arbejdsløsheden i Berlin stiller krav til investeringsstrategien, hvor det bliver centralt at identificere ejendomme, som ikke rammes af blandt andet følger af arbejdsløsheden. Det gør markedet i Berlin interessant samtidig med, at det kræver stor omhyggelighed og stiller store krav til udvælgelsen af de rigtige investeringsemner grundet forskellene i Berlins bydele.¹⁰

Der er ikke i Tyskland sket mere indgribende reformer for ejendomsfinansiering, som mange andre steder i Europa, og ikke mindst på det danske ejendomsmarked. Dette medfører, at Tyskland over en årrække vil kunne gennemgå en liberalisering lignende den, der er sket i flere europæiske lande, hvilket muligvis kan påvirke det tyske ejendomsmarked positivt.

Opsummering

- Indikatorer for vækst i den tyske økonomi
- Relativt lavere kvadratmeterpriser i Tyskland i forhold til andre europæiske lande
- Relativt højere driftsafkast i Tyskland i forhold til andre europæiske lande

⁸ Deutsche Bank Research: 2005.

⁹ Das Statistische Jahrbuch 2007

¹⁰ Deutsche Bank Research: 2005.



- Lavere kvadratmeterpriser i Berlin i forhold til for eksempel Frankfurt og München
- Højere driftsafkast i Berlin i forhold til for eksempel Frankfurt og München
- Tiltag i infrastrukturen trækker innovation og kreativitet samt nye industrier til Berlin
- Befolkningstilvæksten i Berlin er svagt voksende efter mange år med udvandring

6.3 Investeringsstrategi

6.3.1 Udviklingspotentiale i ejendomsinvesteringer

Selskabet vil initialt foretrække ejendomme beliggende i bedre kvarterer i Berlin. Der fokuseres på at investere i ejendomme med udviklingspotentiale. Skulle en mætningsfase indtræde i Berlin, vil fokus kunne rettes mod andre større tyske byer. Der vil ydermere være mulighed for at overføre investeringsstrategien til andre byer i Tyskland, hvor Selskabets rådgiver har tilegnet sig indgående kendskab til markedet.

Ved at vægte udviklingspotentialet ved indkøbet af ejendommene relativt højt bliver der skabt mulighed for løbende at renovere ejendommene og udvikle disse, således at de vil forblive attraktive for såvel betalingsdygtige og stabile lejere som for fremtidige potentielle købere. Som udgangspunkt vil der være fokus på, at en stor del af porteføljen skal have udviklingspotentiale, som for eksempel at ejendommene har uudnyttede tagetager eller eventuelt erhvervslejemål, som kan ombygges til beboelse. Da der fokuseres på udvikling af de enkelte ejendomme, giver dette mulighed for på sigt at kunne øge huslejeindtægter, hvilket vil kunne optimere Selskabets afkast samt ligeledes være grundlag for ejendomsopskrivninger, som vil kunne udløse afkast ved eventuelle frasalg.

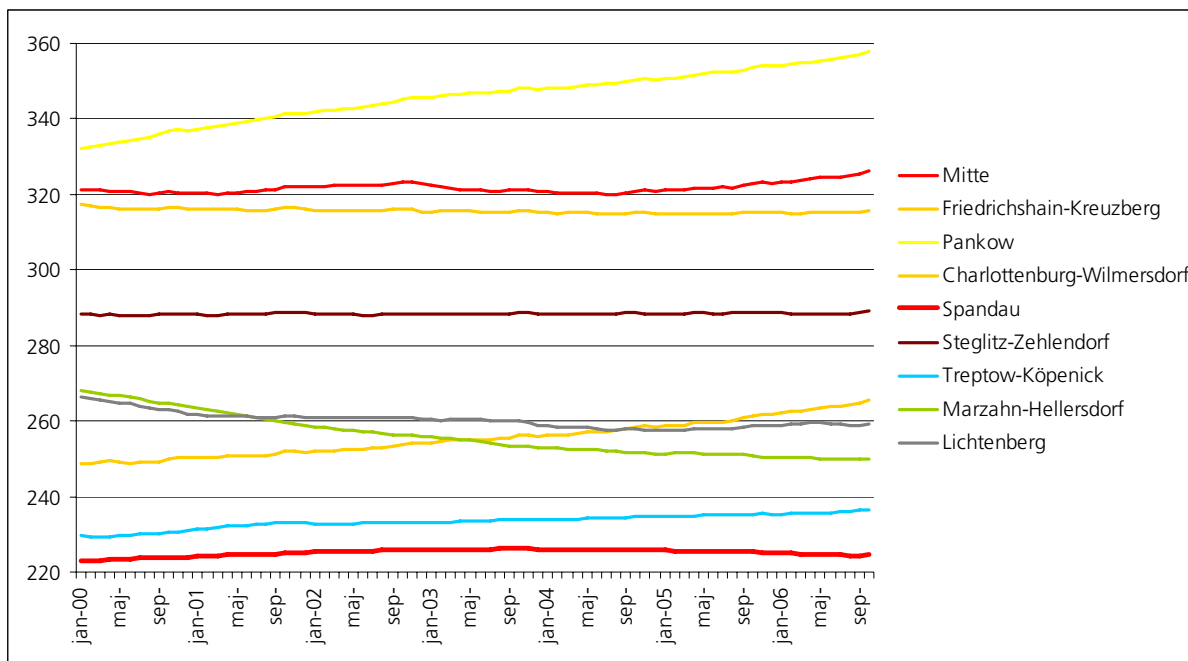
Investeringsstrategien er baseret på mindre og mellemstore ejendomme fra EUR 4–16 mio. beliggende i de byområder, hvor der er et højt aktivitetsniveau, og hvor efterspørgslen er størst. Dette betyder, at de ejendomme, som er potentielle investeringsobjekter, vil være eksklusive, relativt bekostelige og velbeliggende. Denne strategi kræver likviditet og store ressourcer i indkøbsfasen. Der opereres derfor i et segment, hvor det store antal af private enkeltinvestorer ikke har mulighed for at deltage. Samtidig er markedet for indkøb af investeringsejendomme i Berlin allerede præget af interesse fra store udenlandske investeringsfonde, men deres investeringsstrategier bygger typisk på ejendomme til minimum EUR 20 mio. Dermed ligger Selskabets strategi i et mellemsegment vurderet ud fra ejendomspriserne.

6.3.2 Ejendomstyper og geografi

Berlin er en stor by relativt til byer i Danmark. Derfor er det vigtigt at kende til de forskellige områder i Berlin og disses udvikling. Der er utallige muligheder for at opnå en eksponering mod tyske ejendomme men som figur 6.3.2.1 viser, er der forskelle i for eksempel befolkningsudvikling alt efter hvilke områder i Berlin der betragtes. Selskabet, jf. investeringsstrategien, forventer at investere i områder med et højt aktivitetsniveau og i attraktive områder. Selskabet forventer, at de attraktive områder i Berlin delvist kan karakteriseres ved de bydele, hvor der er sket en positiv befolkningsudvikling de seneste år, samt de områder, hvor en positiv befolkningsudvikling forventes. Nedenstående figur viser befolkningsudviklingen i udvalgt områder af Berlin.



Figur 6.3.2.1. Befolkningsudviklingen i udvalgte områder af Berlin



Kilde: Statistisches Landesamt Berlin

Som det fremgår af ovenstående figur er den væsentligste udvikling sket i områderne Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick og Pankow. I områderne Charlottenburg-Wilmersdorf og Steglitz-Zehlendorf er befolkningsudviklingen uændret over de seneste år. Selskabet forventer at investere i ejendomme beliggende i ovennævnte områder samt enkelte andre områder jf. nedenstående afsnit. Områderne Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg og Spandau har alle gennem de seneste år haft en negativ befolkningsudvikling.

6.3.2.1 Boligudlejningsejendomme

Investeringerne vil typisk være i boligudlejningsejendomme med minimum 20-50 enheder. Ejendommene skal som udgangspunkt være i god stand og dermed vedligeholdte i deres helhed. Herudover ses på lokalområderne i de enkelte byer, således at investeringer sker i attraktive boligområder, herunder boligområder i udvikling. Infrastrukturen indgår således også som et element i investeringsstrategien. Således vil der eksempelvis i Berlin som udgangspunkt primært blive investeret i områder som Mitte Friedrichshain, Prenzlauer Berg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Köpenick, Schöneberg, og Steglitz-Zehlendorf. Ligeledes vurderes det, at det sydlige Pankow, Reinichendorf og visse områder af Tiergarten er interessante for Selskabet. Endvidere vil områderne omkring Tempelhof og Tegel blive fulgt samt området omkring Schönefeld lufthavnen, herunder Köpenick og Treptow.

6.3.2.2 Blandede ejendomme

Investeringerne kan også være i ejendomme med butikker i stueplan, liberale erhverv på første sal og boliger på de øvrige etager. Disse ejendomme kan indgå i porteføljen, såfremt beliggenheden er på



hovedstrøg eller i forbindelse med en større centerbebyggelse, og såfremt ejendommene i øvrigt opfylder de andre kriterier i investeringsstrategien.

6.3.3 Startforrentning

Ejendomsinvesteringerne forventes at give en startforrentning i niveauet 5,41 pct. Startforrentningen er beregnet ud fra standarddefinitionen i Anbefalinger og nøgletal 2005 fra Den Danske Finansanalytikerforening og CFA Denmark. Dermed er startforrentningen for ejendomsporteføljen beregnet ud fra følgende:

$$\text{Startforrentning} = \frac{(1 \cdot \text{årslejeindtægt} - \text{driftsomkostninger}) * 100}{\text{Ejendomspris}}$$

Selskabets startforrentning vurderes at være relativt lavere end andre investeringer i fast ejendom. Dette skyldes, at Selskabets investeringsstrategi, jf. afsnit 6.3.1. og 6.3.2., bygger på investeringer i relativt eksklusive velbeliggende ejendomme, som er mere bekostelige end andre ejendomme. Ligeledes er der væsentlige omkostninger, såsom omkostninger til ejendomsmægler, omkostninger til notar, stempelafgift og advokatomkostninger, tilknyttet ejendomsinvestering i Tyskland. Disse udgør omkring 15-16 pct. af den samlede købesum.

6.3.4 Tomgang for Selskabets fremtidige ejendomsportefølje

I afsnit 4 vedrørende risikofaktorer er tomgang nævnt som en potentiel risikofaktor. Tomgang afhænger i væsentligt omfang af ejendommenes anvendelse, kvalitet, længden af eksisterende lejekontrakter og beliggenhed. Selskabet forsøger at minimere tomgangen og dermed en væsentlig risikofaktor ved at investere i velbeliggende kvalitetsejendomme som beskrevet i ovenstående. I basisscenariet, jf. afsnit 8.2, er forudsat en tomgang på 2 pct. SVANEN EjendomsInvest A/S har erfaring fra lignende ejendomsstrategier, hvor den faktiske tomgang var under 2 pct.

6.3.5 Investeringsproces

Selskabet har indgået investeringsaftale med SVANEN EjendomsInvest A/S. Aftalen er vedlagt i bilag 2. Det følgende beskriver investeringsprocessen.

Selskabet har udvalgt Berlin som den by, der initialt investeres i. Der forventes senere overvejelser om investering i andre byer i Tyskland, da man ved identifikation og udvælgelse af ejendomme ikke alene fokuserer på start- og driftsafkast, men i høj grad også på de udviklingsmuligheder og det potentiale, der forventes i de enkelte byer og landsdele.

I Berlin og de øvrige tyske byer, hvor det besluttes at investere i ejendomme, udvælges de bydele, hvori der investeres. SVANEN EjendomsInvest A/S foretager løbende vurderinger og revurderinger af de enkelte bydele. Herunder indgår undersøgelse af byplaner og kontakt med de forskellige instanser, råd og foreninger, der medvirker og rådgiver omkring udvikling og optimering af byområder. Hertil kommer en vurdering af den naturlige udvikling i de enkelte byer og bydele.

Grundlaget for udvælgelse af de enkelte ejendomme er et løbende udbud af ejendomme fra mæglere, pengeinstitutter, ejendomsselskaber og andre med tilknytning til ejendomsmarkedet. Med udgangspunkt i det modtagne materiale foretages en indledende sortering af ejendommene af SVANEN EjendomsInvest



A/S' lokale repræsentant. Her frasorteres tilbud og ejendomme således, at de der ikke falder inden for investeringsstrategiens rammer sorteres fra. Alene de ejendomme, der umiddelbart opfylder kriterierne for den fokuserede indkøbsstrategi, kommer således under egentlig vurdering.

Vurderingen foretages dels ud fra scenarieberegninger, dels ud fra en fysisk gennemgang af ejendommen og dens placering. Såfremt ejendommen betragtes som et interessant emne, indstilles ejendommen til indkøb. Ved bekræftelse fra Selskabet foretages teknisk og juridisk due diligence, hvor ejendommens forhold afdækkes og vurderes. I undersøgelsen indgår også kontakt til de relevante myndigheder for at få overblik over forhold, der ikke er tinglyst eller umiddelbart ikke er offentligt registreret.

Med udgangspunkt i samtlige undersøgte forhold foretages en endelig vurdering af ejendommen og dens potentiale. Udfaldet heraf medfører indstilling til Selskabet om køb eller afslag, hvorefter Selskabet foretager den endelige beslutning vedrørende investeringen.

Indkøbsstrategien for Selskabet bygger i overvejende grad på indkøb af enkeltejendomme. Der sker således en meget selektiv vurdering af den enkelte ejendom og dens potentiale. Det er vurderingen, at der herved opnås størst mulig præcision ved indkøb.

I forbindelse med indkøbet af ejendommene sker der som nævnt en vurdering af udviklingsmulighederne. Den enkelte ejendom er vurderet helt ned på lejlighedsniveau. Der foretages årligt en totalgennemgang af den enkelte ejendom foruden den løbende overvågning og vurdering, f.eks. ved lejerskifte. Denne aktive indsats omkring den enkelte investering er et af fundamentene i udnyttelsen af udviklingspotentialet i den enkelte ejendom.

6.4 Oplysninger om kapitalbesiddelser

Der er initialt ikke planlagt etablering af datterselskaber. Der vil dog være mulighed for at investere via datterselskaber, hvis dette vurderes fordelagtigt.

6.5 EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S' relevante aftaler

Selskabet har indgået administrations- og markedsføringsaftale med EgnsINVEST Management A/S og aftale om ejendomsrådgivning med SVANEN EjendomsInvest A/S.

6.5.1 Aftale om administration og markedsføring mellem Selskabet og EgnsINVEST Management A/S

Selskabet har indgået en aftale om administration og markedsføring med EgnsINVEST Management A/S. Aftalen omfatter alle opgaver i relation til Selskabets løbende aktiviteter, herunder drift, ejendomsadministration, administration af Selskabet samt salg og markedsføring af Selskabets Aktier.

Aftalen er uopsigelig i tre år, hvorefter den kan opsiges med seks måneders varsel af begge parter.

EgnsINVEST Management A/S honoreres for denne aftale med 0,85 pct. p.a. af den samlede dagsværdi af ejendomsporteføljen samt et fast beløb på DKK 4.700 pr. boliglejemål p.a. og DKK 6.000 pr. erhvervslejemål p.a. Dertil kommer et succeshonorar på 5 pct. af realiserede nettogevinster ved salg af ejendomme. Succeshonoraret beregnes af de realiserede nettogevinster ud fra en high watermark-model, jf. afsnit 16.

EgnsINVEST Management A/S kan outsource/uddelegere opgaverne under denne aftale i det omfang, dette vurderes at være hensigtsmæssigt.

Aftalen med EgnsINVEST Management A/S er vedlagt i bilag 1.



Såvel EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S som EgnsINVEST Management A/S er ejet af EgnsINVEST Holding A/S, der igen er ejet af en større kreds af mindre og mellemstore pengeinstitutter. Direktionen består i alle tre selskaber af Thorkild Steen Sørensen. Bestyrelsen i EgnsINVEST Holding A/S består af direktører fra pengeinstitutter, som er aktionærer i selskabet. Bestyrelsen i EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S og EgnsINVEST Management A/S består af fonds- og likviditetschefer på under- og vicedirektørniveau i pengeinstitutter fra aktionærkredsen.

6.5.2 Market marker aftale

Selskabet har indgået en aftale om market making med Sparekassen Kronjylland. I henhold til aftalen stiller Sparekassen Kronjylland kontinuerligt kurser på Selskabets aktier på First North. I henhold til aftalen vil market maker tilstræbe at spreadet mellem købs- og salgspriser vil ligge på niveauet 2 pct. Market maker vil under normale markedsforhold stille priser på handelsposter på DKK 500.000 på både købs- og salgssiden.

Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Som vederlag for opgaverne modtager Sparekassen Kronjylland et vederlag på DKK 1.900 pr. måned og oppebærer herudover spreadindtjening og handelskurtaget.

Der er ikke i forbindelse med market maker aftalen indgået aftale om, at market maker udfører kursstabilisering i forbindelse med Udbuddet

6.5.3 Investeringsaftale med SVANEN EjendomsInvest A/S

Selskabet har indgået investeringsaftale med SVANEN EjendomsInvest A/S. Der foreligger ikke ejerforhold eller relationer mellem SVANEN EjendomsInvest A/S og Selskabet, EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S eller EgnsINVEST Management A/S.

SVANEN EjendomsInvest A/S skal identificere ejendomme og udarbejde skriftlige prognoser for hver ejendom, som vil kunne være et potentielt investeringsemne. SVANEN EjendomsInvest A/S skal endvidere udarbejde juridisk og teknisk due diligence for de potentielle investeringsemner. Efter at en købsaftale er indgået, forestår SVANEN EjendomsInvest A/S samtlige opgaver i forbindelse med berigtigelse af handlen.

SVANEN EjendomsInvest A/S foretager også løbende porteføljepleje, herunder vurdering af udviklingspotentialet i ejendomsporteføljen.

Investeringsaftalen forpligter kun Selskabet i forhold til rådgiveren, SVANEN EjendomsInvest A/S, for en ejendomsportefølje op til DKK 200 millioner, herunder med hensyn til Indkøb, porteføljeovervågning og salg. Derudover er Selskabet frit stillet med hensyn til valg af samarbejdspartner.

Investeringsaftalen er uopsigelig i to år, hvorefter den kan opsiges med seks måneders varsel. Ved opsigelse af aftalen fra Selskabets side, er Selskabet forpligtet til at betale succes- og salgshonorar til Svanen EjendomsInvest A/S for den på pågældende tidspunkt via Svanen EjendomsInvest A/S indkøbte ejendomsportefølje. Opsiges aftalen af SVANEN EjendomsInvest A/S forfalder succes- og salgshonorarerne til betaling i takt med, at ejendommene sælges efter aftalen er opsagt. Dog forfalder samtlige succes- og salgshonorarer til betaling 15 år efter aftalens opsigelse, selv om ejendommene ikke er solgt på dette tidspunkt.



6.5.3.1 Honorarer

Honorarstrukturen i henhold til investeringsaftalen er opdelt i fire punkter, således at de samlede honorarer udgør: Honorar ved Selskabets køb af ejendomme, honorar for porteføljeovervågning og udvikling, honorarer ved Selskabets salg af ejendomme samt succeshonorar.

Honorar ved Selskabets køb af ejendomme

SVANEN EjendomsInvest A/S' honorar ved køb af ejendomme for Selskabet udgør en procentsats af den kontante købspris for ejendommen set i forhold til dagsværdien af den bestående ejendomsportefølje. Nedenstående tabel viser de forskellige honorarsatser:

Dagsværdi af hele den indkøbte ejendomsportefølje i millioner DKK identificeret af SVANEN

EjendomsInvest A/S	0 – 150	> 150
Kontant købesum for den købte ejendom, mio. EUR	Honorar	Honorar
≤ 6	2,50%	2,50%
> 6 og ≤ 10	2,35%	2,25%
> 10	2,15%	2,00%

Honorar ved køb af ejendomme er inkluderet i købsomkostningerne.

Honorar for porteføljeovervågning og udvikling

Der betales honorar for porteføljeovervågning og udvikling for de ejendomme, der er købt af Selskabet med bistand fra SVANEN EjendomsInvest A/S. Dette honorar er fastlagt som en procentsats af den til enhver tid anførte dagsværdi af ejendomsporteføljen, erhvervet af Selskabet med bistand fra SVANEN EjendomsInvest A/S. Honorarstrukturen fremgår af nedenstående tabel:

Dagsværdi af ejendomsporteføljen indkøbt med bistand fra SVANEN EjendomsInvest A/S i millioner DKK

	Honorar pro anno
≤ 150	0,225%
> 150	0,200%

Honorar ved salg af ejendomme

Ved salg af en eller flere af Selskabets ejendomme og/eller lejligheder er SVANEN EjendomsInvest A/S berettiget til at modtage salgshonorar fra Selskabet. Salgshonoraret udgør 2 pct. af den kontante salgspris. Hvis der ikke er positivt nettoprovenu på den enkelte ejendom, udgør honoraret 1 pct.

Succeshonorar

Ved ethvert salg af en ejendom, en ejendomsportefølje eller en eller flere lejligheder, som er erhvervet med bistand fra SVANEN EjendomsInvest A/S, er SVANEN EjendomsInvest A/S berettiget til et honorar i form af et succeshonorar. Dette succeshonorar udgør 5 pct. af realiserede nettogevinster ved salg af ejendomme. For en mere specifik definition af realiserede nettogevinster, se bilag 2. Succeshonoraret afregnes efter en high watermark-model.

Investeringsaftalen med SVANEN EjendomsInvest A/S er vedlagt som bilag 2.



7. Resultatforventninger

Afsnittet nedenfor indeholder Selskabets forventninger til den fremtidige udvikling. Afsnittet indeholder derfor fremadrettede udsagn, der er underlagt en række risici og usikkerheder. Selskabets faktiske resultater kan vise sig at blive væsentligt forskellige fra de fremadrettede udsagn omkring forventninger. Med hensyn til potentielle risikofaktorer henvises til afsnit 3, "Risikofaktorer", samt forhold omtalt andre steder i Prospektet.

7.1 Bestyrelsens erklæring om resultatforventninger

Vore resultatforventninger for regnskabsåret 2008 og forudsætningerne herfor er anført i henholdsvis afsnit 7.3, "Forventninger til 2008" og afsnit 8.2, "Forudsætninger".

Det er vores opfattelse, at de væsentlige forudsætninger for de beløbsmæssige oplysninger er korrekt beskrevet, og at disse væsentlige forudsætninger ligger til grund for resultatforventninger for regnskabsåret 2008. Bestyrelsen har indflydelse på visse af de væsentlige forudsætninger for regnskabsåret 2008, mens opfyldelsen af andre forudsætninger ligger udenfor vores indflydelse som ledelse af Selskabet.

Resultatforventningerne udgør vores bedste skøn for Selskabets udvikling og resultat for regnskabsåret 2008.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige.

Horsens, den 13. februar 2008

Bestyrelse

Anders Buhl-Christensen (Formand)
Gårdejer/2. viceborgmester

Knud Lomborg (Næstformand)
Adm. direktør

Thorkild Steen Sørensen
Adm. Direktør



7.2 Erklæring afgivet af uafhængig revisor om gennemgang af prognose.

Til læserne af dette Prospekt

Vi har efter aftale undersøgt prognosen for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S. for årene 2008 til 2017 omfattende drifts-, balance og likviditetsbudget, anvendte forudsætninger, samt beskrivelsen af Selskabets anvendte regnskabspraksis.

Selskabets ledelse har ansvaret for prognosen, herunder de anførte forudsætninger, som prognosen er baseret på. Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at afgive en konklusion om prognosen.

Prognosen er udarbejdet til brug for potentielle investorer i forbindelse med udstedelse af Selskabets Aktier. Prognosen er i øvrigt udarbejdet på grundlag af en række forudsætninger, som omfatter hypotetiske forudsætninger om fremtidige begivenheder og ledelsestiltag, som ikke nødvendigvis vil finde sted.

De udførte undersøgelser

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører vores undersøgelser med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at de anvendte forudsætninger er velbegrundede og ikke indeholder væsentlige fejlinformation, og en høj grad af sikkerhed for, at prognosen er udarbejdet på basis af disse forudsætninger og den angivne regnskabspraksis.

Vores undersøgelser har omfattet en gennemgang af prognosen med henblik på at vurdere, om de af ledelsen opstillede forudsætninger er i overensstemmelse med formålet med prognosen, og at der ikke er nogen grund til at tro, at de er urealistiske. Vi har endvidere efterprøvet, om prognosen er udarbejdet i overensstemmelse med de opstillede forudsætninger, ligesom vi har efterprøvet den indre talmæssige sammenhæng i prognosen.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

På grundlag af vores undersøgelse af det bevis, der underbygger forudsætningerne, er vi ikke blevet bekendt med forhold, der afkræfter, at forudsætningerne ikke giver et rimeligt grundlag for prognosen. Det er endvidere vores konklusion, at prognosen er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og er præsenteret i overensstemmelse med den anførte regnskabspraksis.

Selv om de begivenheder, som er anført under de hypotetiske forudsætninger, finder sted, vil de faktiske resultater alligevel sandsynligvis afvige fra de fremskrevne, idet andre forventede begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige, jf. prospektets afsnit 3 og 8.7 som henholdsvis indeholder en beskrivelse af risikofaktorerne og følsomhedsberegninger.



Århus, den 13. februar 2008
Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Henning Aslak
statsautoriseret revisor

Ole Sørensen
statsautoriseret revisor

Statsautoriseret revisor Henning Aslak og statsautoriseret revisor Ole Sørensen er begge medlemmer af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer.



7.3 Forventninger til 2008

Selskabets bestyrelse forventer for perioden frem til udgangen af 2008 et positivt resultat før værdiregulering i niveauet DKK 1,3 millioner. Selskabets første regnskabsår er imidlertid væsentligt påvirket af en negativ værdiregulering, der udelukkende kan henføres til afholdte handelsomkostninger i forbindelse med erhvervelse af ejendomsporteføljen. Dette bevirker, trods det positive resultat før værdiregulering og et positivt nettodriftsresultat på DKK 8,5 millioner, at resultatet efter skat for 2008 forventes at blive omkring DKK -29,7 millioner.

Investeringsprocessen forventes at forløbe således, at emissionsprovenuet investeres som udgangspunkt, hvorefter der vil blive foretaget lånefinansiering til at opnå den samlede investering. Det forventes at øge lånefinansieringen op til et niveau på max. 75 pct. af balancen, jf. afsnit 10.9, Lånebehov og finansieringsstruktur for Selskabet.

Betragtes en længere investeringshorisont ud over 2008, forventer Selskabets bestyrelse en årlig gennemsnitlig forrentning af egenkapitalen i niveauet 11 pct. efter skat, jf. afsnit 8.



8. Langsigtet prognose

8.1 Selskabets regnskabspraksis

Selskabet har udarbejdet en prognose, som omfatter regnskabsårene 2008-2017. Prognosen er udarbejdet på grundlag af de forudsætninger, som er angivet i afsnit 8.2, samt i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis. Nedenfor er angivet ledelsens valg af regnskabspraksis for selskabet. Selskabets anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med principperne for indregning og måling i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU.

Omregning af fremmed valuta

De poster, der er indeholdt i prognosen, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø (funktionel valuta er EUR). Selskabets præsenteringsvaluta er DKK.

Investerings ejendomme

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en faktor-model, der bygger på eksterne data vedrørende markedsudvikling, samt de enkelte ejendommers specifikke likviditetsstrømme. Målingen vil løbende blive understøttet af vurderinger foretaget af eksterne uafhængige vurderingsekspertter. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af ejendomme".

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indgås med henblik på styring af rente- og valutarisici. Ved første indregning måles afledte finansielle instrumenter til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi og indregnes i balancen samt egenkapitalen for afledte finansielle instrumenter, som klassificeres som sikring, hvor sikringen er effektiv. Afledte finansielle instrumenter, som ikke klassificeres som sikring, eller hvor sikringen ikke er effektiv, indregnes i balancen samt resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Finansielle gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter alle andre gældsforpligtelser end finansielle gældsforpligtelser, og måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominal værdi.



Skat og udskudt skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af periodens forventede skattepligtige indkomst og regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, som vedrører egenkapitalbevægelser. Udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte på egenkapitalen. Hensættelse til udskudt skat indregnes i henhold til den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle på statusdagen imellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser og -regler i de pågældende lande, som forventes at være gældende, når den udskudte skat bliver aktuel.

Indregning i resultatopgørelsen

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som indtægten vedrører. Lejers betaling af forbrugskosten modregnes i ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter mv. Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af ejendommene samt selskab.

Succeshonorarer indregnes i resultatopgørelsen og posteres på balancen som en gældsforpligtelse, da honoraret først forfalder ved realisation af ejendommene eller ved opsigelse af investeringsaftalen fra Selskabets side.

Salgshonorarer på ejendommene indregnes i resultatopgørelsen på købstidspunktet og posteres på balancen som en gældsforpligtelse, da honoraret først forfalder ved salg af ejendommene eller ved opsigelse af investeringsaftalen fra Selskabets side.

8.2 Forudsætninger

Prognosens forudsætninger og forventninger er efter Selskabets opfattelse rimelige på nuværende tidspunkt, men kan ændre sig i fremtiden. De faktiske resultater vil kunne afvige væsentligt fra de forventninger prognosen kommer frem til. Årsagerne hertil er at finde i ændringer i relevante økonomiske forhold samt andre faktorer beskrevet i Prospektets afsnit 3, "Risikofaktorer". Der kan som en følge af disse risici og usikkerheder ikke gives sikkerhed for, at forventede begivenheder rent faktisk vil finde sted.

Potentielle investorer opfordres til at undersøge alle relevante risici, herunder selskabsspecifikke, markedsmæssige, juridiske, regnskabs- og skattemæssige risici, som kan påvirke nøjagtigheden af de fremadrettede udsagn, som er indeholdt i Prospektet.

I det følgende vil ejendomsstrategiens basisscenarie blive belyst og analyseret. Efterfølgende vil der blive foretaget følsomhedsanalyser af de, af Selskabet vurderede væsentlige parametre.

Finansieringsrelaterede forudsætninger:

- Det forudsættes, at der gennemføres et udbud på DKK 100 millioner, og at Selskabet har nået det forventede forretningsomfang medio 2008
- Det forudsættes, at der initialt investeres i ejendomme for DKK 270 mio. I 2008, 2009 og 2010 er det forudsat, at der hvert år investeres yderligere DKK 10 mio. i udvikling af taglejligheder på ejendomsporteføljen.
- Der investeres i yderligere ejendomme i år 2012, 2014 og 2016.
- Lånepital forrentes med¹¹:
 1. Det forudsættes, at 10 % finansieres via kassekreditter med variabel rente hvor:
 - a. 2/3 ved 3 måneders EURIBOR (4,61%) + 1,25 %
 - b. 1/3 ved 3 måneders CIBOR (4,81%) + 1,25 %
 2. Det forudsættes, at 90 % er anlægsfinansiering med variabel rente på 3 måneders EURIBOR (4,61%) + 0,6 %

¹¹ Variable renter pr. 19.11.2007 (Reuters)



- Alle lån er med afdragsfrihed

Skatterelaterede forudsætninger:

- Der er beregnet tysk moms (19 %) af
 - Lokal ejendomsadministration
 - Lokale etableringsomkostninger
 - Lokal porteføljeadministration
 - Lokal boligadministration
 - Lokal vedligeholdelse
- Der betales 25 pct. moms af selskabsadministrationen
- Der er ikke beregnet moms af dansk ejendomsadministration
- Der er indregnet tysk aktuel- og udskudt skat

Forudsætninger for forretningsaktiviteterne:

- Tomgang på 2 %
- Aktuel skat afregnes i det aktuelle år
- Ejendommenes værdi reguleres op årligt med 4 %
- Lejeudvikling:
 - Bolig 3 %
 - Erhverv 2 %
- Årlig inflation 2,5%¹²
- Overskydende likviditet forrentes med 4 %
- Der beregnes ikke udbyttebetalinger

Driftsomkostninger og honorar:

- Driftsomkostninger er baseret på erfaringer fra eksisterende lejemål
- På basis af realiserede tal for tilsvarende ejendomme er følgende nøgletal beregnet:
 - Gennemsnitlig anskaffelsespris inkl. omk. pr. m²: DKK 12.000
 - Gennemsnitlig størrelse pr. lejemål: 76,11 m²
 - Gennemsnitlig størrelse pr. ejendom: 2273,87 m²
 - Gennemsnitlig månedlig leje pr. m²: DKK 50,8
- Succeshonorar 10 % af realiserede nettogevinster på ejendomme
 - 5 % til Egnsinvest Management A/S
 - 5 % til Svanen EjendomsInvest A/S

8.3 Resultatopgørelsen

Til brug i dette prospekt har Selskabet udarbejdet et basisscenarium, hvortil der er udfærdiget en estimeret resultatopgørelse. Resultatopgørelsen viser et billede af samtlige omkostninger og indtægter for Selskabet.

¹² I Tyskland er inflationen de seneste måneder steget til niveauet 3 pct. Det forventes at inflation over prognoseperioden, og dermed på længere sigt, vil være i niveauet 2,5 pct.



Den følgende resultatopgørelse tager udgangspunkt i en budgetteret balance for Selskabet på DKK 270 mio. i 2008. Resultatopgørelsen er baseret på den gennemsnitlige sammensætning af investeringer i ejendomstyper som beskrevet i afsnit 6.3. svarende til Selskabets investeringsstrategi.

På baggrund af forudsætningerne i afsnit 8.2. er der blevet uarbejdet en resultatopgørelse, hvor en simplificering af årene 2008-2017 er vist i tabel 8.3.1.

Tabel 8.3.1. Resultatopgørelse for 2008-2017

Resultatopgørelse i DKK tusinde	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017
Lejeindtægter	10.366	19.458	21.185	21.786	24.162	24.848	27.271	28.044	30.939	31.817
Driftsomkostninger	-1.630	-2.563	-2.758	-2.827	-3.133	-3.212	-3.520	-3.609	-3.976	-4.076
Nettoleje før tomgangsleje	8.736	16.895	18.427	18.959	21.029	21.636	23.750	24.436	26.962	27.741
Tomgangsleje	-207	-389	-424	-436	-483	-497	-545	-561	-619	-636
Nettodriftsresultat	8.529	16.506	18.003	18.523	20.546	21.139	23.205	23.875	26.344	27.104
Resultat før administration	8.529	16.506	18.003	18.523	20.546	21.139	23.205	23.875	26.344	27.104
Administrationsomkostninger	-7.161	-4.722	-5.079	-5.453	-6.106	-6.350	-7.041	-7.325	-8.164	-8.493
Resultat før værdireguleringer	1.368	11.784	12.924	13.070	14.440	14.789	16.164	16.550	18.180	18.611
Dagsværdiregulering af ejendomme	5.431	9.928	10.725	11.554	13.050	13.572	15.150	15.756	17.679	18.386
Handelsomk. købte ejendomme	-37.241	0	0	0	-4.138	0	-4.138	0	-5.172	0
Resultat før finansielle poster	-30.442	21.712	23.649	24.624	23.352	28.361	27.175	32.306	30.686	36.998
Renteudgifter	-4.911	-10.138	-10.273	-10.094	-11.354	-11.164	-12.385	-12.155	-13.694	-13.424
Resultat før skat	-35.353	11.573	13.376	14.529	11.998	17.197	14.791	20.151	16.993	23.573
Skat	-5.656	1.852	2.140	2.325	1.920	2.752	2.367	3.224	2.719	3.772
Resultat efter skat	-29.697	9.722	11.235	12.205	10.078	14.446	12.424	16.927	14.274	19.802

Som det fremgår af ovenstående udsnit af resultatopgørelsen, forventes årets resultat efter skat at være voksende fra DKK 9,7 millioner i 2009 til DKK 19,8 millioner i 2017. Resultatet efter skat for 2008 er dog negativt, hvilket skyldes værdiregulering som følge af årets handelsomkostninger. Det stigende resultat efter skat fra perioden 2009-2017 bevirker, at forrentningen af egenkapitalen ligeledes er voksende. Selskabet forventer at opnå en gennemsnitlig egenkapitalsforrentning efter skat i niveauet 11 pct.

For at danne et overblik over resultatopgørelsen gennemgås posterne kort nedenfor.

8.3.1 Omsætning i alt

Den totale omsætning indeholder indtægter fra leje. Disse indtægter er fordelt på henholdsvis indtægter fra boliglejemål, erhvervslejemål og specielle taglejligheder, hvilket alle tre forventes at generere forskellige niveauer af indtægter pr. kvadratmeter. Der er indregnet 2 pct. tomgang i lejeindtægterne grundet erfaringer for dette niveau, jf. afsnit 6.3.4. Lejeindtægterne for boliglejemål er forudsat at stige med 0,5 pct. årligt ud over inflationen. Det forventes, at huslejen vil kunne reguleres med denne procentsats årligt grundet renovering og lejepotentiale stammende fra indkøb af ejendommene.

8.3.2 Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger er fortrinsvis omkostninger til vedligeholdelse af ejendommene. Derudover er der ligeledes omkostninger til banker i form af gebyrer m.v., som er inkluderet i udgifterne.



8.3.3 Administrations- og porteføljeomkostninger

Selskabet har indgået drift, administrations- og markedsføringsaftale med selskabet EgnsINVEST Management A/S. EgnsINVEST Management A/S honoreres med en procentsats af dagsværdien af ejendomsporteføljen samt et eventuelt succeshonorar. Aftalen er nærmere beskrevet i afsnit 6.5.1.

Selskabet har endvidere indgået aftale med Svanen EjendomsInvest A/S vedrørende porteføljepleje. Svanen EjendomsInvest A/S modtager vederlag for denne porteføljepleje efter honorarstrukturen som beskrevet i afsnit 6.5.3.

Selskabet dækker selv omkostninger til bl.a. Værdipapircentralen og udstedende institut, First North og eksterne rådgivere.

8.3.4 Nettoerter

Nettoerter består af henholdsvis renteudgifter på lånefinansieringen og renteindtægter på overskudslikviditeten. Renteudgifterne relateret til lånefinansieringen er fordelt på henholdsvis faste lån med sikkerhed i ejendomme og kassekreditter, jf. forudsætninger for resultatopgørelsen afsnit 8.1. Forrentningen af overskydende likviditet er forudsat til 4 pct., jf. afsnit 8.3.

8.3.5 Ejendomsværdiregulering

Som anført under afsnit 8.1 værdireguleres Selskabets ejendomme løbende til den forventede dagsværdi. I den foretagne fremskrivning er dagsværdien fastsat til ejendommens købspris eksklusiv handelsomkostninger indekseret med 4 pct. årligt fra 2008. Dette skyldes forventningerne til det tyske ejendomsmarkeds potentiale og er samtidigt et resultat af den løbende ejendomsrenovering.

8.3.6 Omkostninger ved etablering af ejendomsporteføljen

Ved indkøb af tyske ejendomme er der betydelige eksterne omkostninger, herunder omkostninger til ejendomsmæglere, grunderhvervelsesskat, teknisk/juridisk due diligence og omkostninger ved hjemtagelse af lån. Det giver samlede eksterne omkostninger i niveauet 15-16 pct. af anskaffelsestallet.

8.4 Forrentning

I nedenstående tabel er henholdsvis egenkapitalsforrentningen efter skat og forrentningen af indskudt kapital efter skat vist. Der forventes en gennemsnits Egenkapitalforrentning efter skat i niveauet 11 pct.

Forrentning af egenkapital og indskudt kapital:

	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017
Forrentning af Egenkapital	-35,52%	13,21%	13,36%	12,74%	9,42%	12,12%	9,37%	11,49%	8,76%	11,00%
Forrentning af indskudt kapital	-30,16%	9,87%	11,41%	12,40%	10,24%	14,67%	12,62%	17,19%	14,50%	20,11%

Forrentningen af egenkapital, også benævnt som egenkapitalforrentning, er beregnet ud fra følgende formel:

$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{resultat_efter_skat}}{\text{GNS_egenkapital}}$$



Forrentningen af indskudt kapital er beregnet ud fra følgende formel:

$$\text{Forrentning af indskudt kapital} = \frac{\text{resultat efter skat}}{\sum \text{indskudt kapital}}$$

8.5 Balancen

Nedenstående er den budgetterede balance opstillet.

Tabel 8.5.1: Budgetteret balance

Balance i DKK tusinde	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017
AKTIVER										
Investerings ejendomme	248.190	268.117	288.842	300.396	339.308	352.880	393.892	409.648	459.654	478.041
Andre aktiver	21.468	14.285	8.201	12.541	7.166	12.392	7.959	14.213	8.285	15.642
Udskudt skatteaktiv	5.656	3.805	1.665	0	0	0	0	0	0	0
AKTIVER I ALT	275.314	286.207	298.708	312.936	346.474	365.273	401.851	423.861	467.940	493.683
PASSIVER										
Egenkapital	68.753	78.475	89.710	101.915	111.993	126.439	138.863	155.790	170.064	189.865
Langfristet gæld	206.561	207.732	208.997	210.361	231.901	233.502	255.290	257.149	284.235	286.405
Udskudt skat	0	0	0	660	2.580	5.331	7.698	10.922	13.641	17.412
PASSIVER I ALT	275.314	286.207	298.708	312.936	346.474	365.273	401.851	423.861	467.940	493.683

Med udgangspunkt i balancen viser nedenstående Selskabets indre værdi over prognoseperioden.

	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017
Selskabets indre værdi	69	78	90	102	112	126	139	156	170	190

8.6 Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelse i DKK tusinde	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017
Resultat før værdiregulering	1.368	11.784	12.924	13.070	14.440	14.789	16.164	16.550	18.180	18.611
Nettorenteudgifter	-4.911	-10.138	-10.273	-10.094	-11.354	-11.164	-12.385	-12.155	-13.694	-13.424
Skyldige omkostninger	5.011	1.171	1.266	1.363	1.540	1.602	1.788	1.859	2.086	2.170
Driftens likviditetsvirkning	1468	2817	3917	4339	4626	5227	5567	6254	6572	7357
Låneoptagelse	0	0	0	0	20.000	0	20.000	0	25.000	0
Køb og renovering ejendomme	-280.000	-10.000	-10.000	0	-30.000	0	-30.000	0	-37.500	0
Ændring i likviditet	-278.532	-7.183	-6.084	4.339	-5.375	5.226	-4.433	6.254	-5.928	7.357
Likvider primo	300.000	21.468	14.285	8.201	12.541	7.166	12.392	7.959	14.213	8.285
Likvider ultimo	21.468	14.285	8.201	12.541	7.166	12.392	7.959	14.213	8.285	15.642

Som det fremgår af pengestrømsopgørelsen forventes der en positiv likviditet gennem prognoseperioden. Ligeledes forventes det, at driftens likviditetsvirkning er positiv, hvilket bevirker, at Selskabets egenkapital ikke forventes reduceret som konsekvens af for eksempel forskydninger i de forventede ejendomsværdistigninger.



8.7 Følsomhedsanalyse

Der er en række faktorer, herunder renten og lejeindtægter m.v., som kan have indflydelse på Selskabets resultat og dermed på egenkapitalforrentningen. I dette afsnit synliggøres effekten af forskellige væsentlige faktorer, når disse varierer. Der vil således blive set nærmere på niveauer af ejendomsværdistigning, varierende rente, varierende lejeudvikling og forskellige niveauer af tomgang.

I følgende tabel er følsomhedsanalyserne opsummeret. Forudsætningerne for basisscenariet er angivet i parenteserne efter følsomhedsfaktoren.

Tabel 8.7.1: Følsomhedsanalyse

	Basis-scenariet	Renten +1% (5,28%)	Renten -1% (5,28)	Lejeudvikling bolig +1% (3%)	Lejeudvikling Bolig -1% (3%)	Tomgang 3% (2%)	Tomgang 5% (2%)	Ejendoms-værdistigninger på 3% (4%)	Ejendoms-værdistigninger på 5% (4%)	Handelsskat (Der er antaget at selskabet vil blive beskattet med 34%)	
2008	EK.	-35,52%	-36,60%	-34,46%	-35,52%	-35,52%	-35,67%	-35,98%	-36,95%	-34,11%	-26,89%
	Indsk.	-30,16%	-30,94%	-29,39%	-30,16%	-30,16%	-30,27%	-30,50%	-31,19%	-29,14%	-23,70%
2009	EK.	13,21%	11,24%	15,07%	13,37%	13,04%	12,96%	12,46%	10,99%	15,34%	9,67%
	Indsk.	9,87%	8,23%	11,51%	10,00%	9,74%	9,66%	9,24%	8,00%	11,77%	7,75%
2010	EK.	13,36%	11,67%	14,86%	13,66%	13,06%	13,15%	12,71%	11,51%	15,11%	10,12%
	Indsk.	11,41%	9,58%	13,18%	11,71%	11,12%	11,17%	10,68%	9,38%	13,51%	8,96%
2011	EK.	12,74%	11,41%	13,84%	13,13%	12,35%	12,56%	12,20%	11,15%	14,22%	9,95%
	Indsk.	12,40%	10,51%	14,17%	12,87%	11,94%	12,14%	11,62%	10,18%	14,72%	9,74%
2012	EK.	9,42%	7,93%	10,62%	9,96%	8,89%	9,23%	8,85%	7,74%	10,98%	7,53%
	Indsk.	10,24%	8,04%	12,28%	10,94%	9,55%	9,94%	9,35%	7,76%	12,87%	8,04%
2013	EK.	12,12%	11,11%	12,86%	12,67%	11,57%	11,98%	11,71%	10,95%	13,21%	9,89%
	Indsk.	14,67%	12,40%	16,73%	15,61%	13,77%	14,36%	13,73%	12,07%	17,50%	11,53%
2014	EK.	9,37%	8,16%	10,23%	10,06%	8,68%	9,21%	8,90%	8,06%	10,57%	7,79%
	Indsk.	12,62%	10,03%	14,93%	13,87%	11,43%	12,27%	11,56%	9,76%	15,76%	9,92%
2015	EK.	11,49%	10,74%	11,96%	12,15%	10,83%	11,39%	11,18%	10,67%	12,29%	9,72%
	Indsk.	17,19%	14,52%	19,52%	18,73%	15,73%	16,82%	16,07%	14,19%	20,55%	13,52%
2016	EK.	8,76%	7,72%	9,45%	9,59%	7,93%	8,63%	8,36%	7,70%	9,76%	7,53%
	Indsk.	14,50%	11,43%	17,14%	16,47%	12,65%	14,08%	13,23%	11,23%	18,22%	11,40%
2017	EK.	11,00%	10,44%	11,30%	11,73%	10,27%	10,93%	10,76%	10,45%	11,59%	9,58%
	Indsk.	20,11%	16,94%	22,77%	22,44%	17,94%	19,67%	18,77%	16,69%	24,09%	15,82%

I ovenstående tabel er resultatet af en følsomhedsanalyse på udvalgte risikofaktorer vist. For hvert år er der vist to procentsatser, hvilket svarer til henholdsvis egenkapitalforrentningen og forrentningen af indskudt kapital. Forrentningerne i ovenstående tabel er efter skat.

8.7.1 Renteniveauet

Det er forudsat, at lånefinansieringen bliver foretaget til variabel rente.

Renten kan ændre sig, uden at inflationen stiger, hvilket betyder, at lånefinansieringsomkostningerne kan stige, uden at lejeindtægterne eller ejendomsværdierne tilsvarende stiger. Tabel 8.7.1. viser konsekvenserne af henholdsvis en rentestigning på 1 pct. og et rentefald på 1 pct. Stiger renten med 1 pct., bevirker dette, at egenkapitalforrentningen falder. Alternativt stiger egenkapitalforrentningen, hvis renten falder 1 pct. jf. ovenstående.



8.7.2 Lejeindtægter

Lejeindtægterne udgør en væsentlig del af basisindtægterne for Selskabet. Kan den forventede regulering af lejeindtægterne ikke opretholdes, vil dette derfor have indflydelse på investors forrentning. Kan lejen opreguleres mere end forventet, har dette ligeledes en indflydelse på egenkapitalforrentningen. I følsomhedsanalysen er konsekvenserne af henholdsvis 1 pct. stigning og 1 pct. fald i lejeindtægterne for boliglejermål vist.

8.7.3 Tomgang

Der kan foreligge en potentiel risiko for løbende tomgang, når der investeres i beboelsesejendomme. Der vil som minimum være tomgang i den periode, hvor en lejer fraflytter, til en ny lejer flytter ind. Der er i investeringsstrategien på forhånd forsøgt at minimere denne risiko, idet Selskabet søger at købe ejendomme i velbeliggende og velrenommerede områder, hvor det er attraktivt at bo. Dermed forventes der i disse områder at være en væsentlig efterspørgsel på lejemål, hvilket vil minimere tomgangen. Selskabets rådgiver har historisk erfaring med lignende investeringsstrategier, som har vist, at tomgangen kan holdes på et niveau under 2 pct. I følsomhedsanalysen er der foretaget beregninger af egenkapitalforrentningen og forrentning af den indskudte kapital, hvis tomgangen bliver henholdsvis 3 pct. eller 5 pct. I begge tilfælde vil en stigning i tomgangen påvirke forrentningen negativt jf. ovenstående tabel.

8.7.4 Ejendomsværdistigninger

I prognosen er der kalkuleret med en årlig ejendomsværdistigning på 4 pct. Ejendommenes værdi har en væsentlig indflydelse på Selskabets resultat. Der er derfor i følsomhedsanalysen foretaget beregninger på konsekvenserne af årlige ejendomsværdistigninger på 3 pct., dvs. 1 pct. mindre end forudsat i prognosen og 5 pct. ejendomsværdistigninger, dvs. 1 pct. mere end i prognosen. Årlige ejendomsværdistigninger på 3 pct. resulterer for eksempel i en egenkapitalforrentning i år 2010 på 11,51 pct., hvor årlige ejendomsværdistigninger på 5 pct. resulterer i en egenkapitalforrentning i år 2010 på 15,11 pct.

8.7.5 Handelsskat

Som beskrevet i afsnit 4 foreligger der en risiko for, at selskabet skal betale handelsskat. Der er initialt foretaget foranstaltninger for ikke at blive anset for at have fast driftssted i Tyskland og dermed undgå handelsskatten. Det er antaget i følsomhedsanalysen at selskabet vil blive beskattet med 34 pct. hvis selskabet rammes af handelsskat. Hvis selskabet i fremtiden skal betale handelsskat er konsekvenserne for dette vist i ovenstående tabel.

8.7.6 Sammenfald af begivenheder

Der er ovenstående beskrevet og illustreret de forventede økonomiske konsekvenser af, at risikofaktorerne indtræder. Investor bør være opmærksom, på at følsomhedsanalysen kun illustrerer de økonomiske konsekvenser af, at én risikofaktor ad gangen indtræder. Der vil i praksis være risiko for, at flere risikofaktorer indtræder på samme tid, hvorfor de økonomiske konsekvenser af en sådan hændelse kan være større end de enkeltstående risikoberegninger, som er foretaget i følsomhedsanalysen.



9. Bestyrelse og direktion i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S

Selskabet ledes af en generalforsamlingsvalgt bestyrelse på mindst tre og højst seks medlemmer, der vælges for et år ad gangen. Genvælg kan finde sted. Ethvert medlem af bestyrelsen afgår senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år.

Bestyrelsen vælger et af sine medlemmer som formand for bestyrelsen. En direktør i selskabet må ikke vælges til formand.

Bestyrelsesmøder indkaldes skriftligt med mindst otte dages varsel.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige bestyrelsesmedlemmer er til stede. De i bestyrelsen behandlede emner afgøres ved simpelt stemmeflertal. Formandens stemme er udslagsgivende ved stemmelighed.

Bestyrelsen skal ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af Selskabets anliggender, herunder investeringerne til enhver tid.

Bestyrelsen sørger for, at Selskabets virksomhed udøves forsvarligt i overensstemmelse med gældende lovgivning, regler gældende for selskaber optaget til handel på First North og Selskabets vedtægter. Bestyrelsen skal tage stilling, om Selskabets formueforhold til enhver tid er forsvarlige i forhold til Selskabets drift. Bestyrelsen skal påse, at bogføringen og formueforvaltningen kontrolleres på tilfredsstillende måde.

Bestyrelsen er bemyndiget til at søge Selskabets Aktier optaget til handel på First North.

9.1 Bestyrelsen

På datoen for prospektet består Selskabets bestyrelse af følgende tre medlemmer, der alle er valgt på Selskabets stiftende generalforsamling:

Listen omfatter bestyrelsens bestyrelsesposter, direktionsposter og tilsynsorganer de seneste 5 år.

Anders Buhl-Christensen (Formand)

Beskæftigelse: Gårdejer og 2. viceborgmester
Lindegårdsvej 79, Tvede/Linde, 8900 Randers

Medlem af Bestyrelsen for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S siden stiftelsen 3. december 2007 og formand siden stiftelsen.

Nuværende bestyrelsesposter: Investeringsforeningen EgnsINVEST, Støvringgaard Kloster, Kommunekemi A/S (suppleant).

Knud Lomborg (Næstformand)

Beskæftigelse: Adm. direktør
Hvedbjergvej 66, 8220 Brabrand

Medlem af Bestyrelsen for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S siden stiftelsen 3. december 2007 og næstformand siden stiftelsen.

Nuværende direktionsposter: F & H A/S, Jernia Danmark ApS, A-L Isenkram en gros A/S, Lomborg Invest ApS.

Nuværende bestyrelsesposter: EgnsINVEST Investeringsforvaltningsselskab A/S, Investeringsforeningen EgnsINVEST, Placeringsforeningen EgnsINVEST, Jarly of Scandinavia A/S (formand), D.M.S. Dansk Mærkevarer salg A/S (formand), A-L Isenkram en gros A/S, Spa Supply ApS, Kiratin A/S (formand), Procudan A/S, F&H of Scandinavia AS, Oslo, F&H Norway AS, Oslo, Løkken Trading AS, Oslo, F&H of Scandinavia AB, Stockholm.



Tidligere bestyrelsesposter: Automobilhuset Tegllund A/S, Viborg Erhvervsejendomme A/S, Jestrade AB, Stockholm.

Thorkild Steen Sørensen

Beskæftigelse: Adm. Direktør

Strandpromenaden 18, 8700 Horsens

Medlem af Bestyrelsen for EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S siden stiftelsen 3. december 2007

Nuværende direktionsposter: EgnsINVEST Holding A/S, EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S, EgnsINVEST Management A/S og EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S.

Tidligere direktionsposter: EgnsINVEST Investeringsforvaltningsselskab A/S og Forlaget Invest A/S

Nuværende bestyrelsesposter: EgnsINVEST Investeringsforvaltningsselskab A/S (formand), EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S, ProtektorINVEST A/S.

Likvidationer: Forlaget Invest A/S (09.05.05)

Bestyrelsens forretningsadresse:

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S

Vitus Berings Plads 5

8700 Horsens

9.2 Direktion og medarbejdere

Der er ikke ansat medarbejdere i Selskabet, da administration af Selskabet udføres af EgnsINVEST Management A/S.

Som direktør er ansat Thorkild Steen Sørensen, hvis nuværende og tidligere bestyrelses- og direktionsposter indenfor de seneste 5 år fremgår af afsnit 9.1.

Det forventes, at Thorkild Steen Sørensens tidsforbrug til varetagelse af hvervet som direktør i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S vil variere alt efter aktiviteterne i selskabet – gennemsnitligt vil det svare til 7,5 time om ugen. Alle administrative opgaver er outsourcet til EgnsINVEST Management A/S.

9.3 Stifter

Selskabet er stiftet af EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S den 3. december 2007. Samtlige eksisterende 5.000 Aktier a nominelt DKK 100 vil blive udbudt af EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S i forbindelse med Udbuddet.

9.4 Honorar til bestyrelse og direktion

Bestyrelsens honorar fastlægges af generalforsamlingen. Det er på Selskabets stiftende generalforsamling besluttet, at de årlige honorarer gældende for 2008 til bestyrelsesmedlemmerne skal udgøre DKK 30.000 pr. bestyrelsesmedlem, dog DKK 60.000 til bestyrelsesformanden og DKK 45.000 til næstformanden.

Direktionen modtager ikke vederlag fra Selskabet, da EgnsINVEST Management A/S stiller direktør til rådighed for Selskabet.

Der er indgået aftale mellem EgnsINVEST Management A/S, Thorkild Steen Sørensen og EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S om, at Thorkild Steen Sørensen i forbindelse med udførelse af sine opgaver i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S ikke skal være underlagt konkrete instruktionsbeføjelser fra EgnsINVEST Management A/S, men alene referere til bestyrelsen i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S.

Der er ikke etableret incitamentsbaseret aflønning eller lignende i Selskabet. Sådanne ordninger er heller ikke i etableret i de øvrige selskaber, hvor Thorkild Steen Sørensen er direktør.



Bestyrelsens medlemmer er ikke berettigede til særlige vederlag eller lignende i forbindelse med ophør af deres hverv.

Der er heller ikke henlagt eller opsparet beløb til pensioner, fratrædelse eller lignende goder.

9.5 Ledelsens og EgnsINVEST Management A/S' økonomiske interesser i Selskabet

Før Udbuddet af Aktier i Selskabet ejer Bestyrelse, direktion eller EgnsINVEST Management A/S' ledelse ingen Aktier i Selskabet.

Bestyrelserne i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S og EgnsINVEST Management A/S har mulighed for at tegne Aktier i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S ved Udbuddet.

Der foreligger ikke forhåndstilsagn fra Selskabets ledelse om tegning af aktier i Selskabet.

Certified Adviser ejer hverken direkte eller indirekte aktier i Selskabet og tegner ikke aktier i forbindelse med Udbuddet.

9.6 Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen afholder møde, når formanden skønner det fornødent, samt når det begæres af et bestyrelsesmedlem. Der skal afholdes mindst fire bestyrelsesmøder om året.

9.7 God selskabsledelse

Selskabet følger hovedparten af Corporate Governance anbefalingerne.

Selskabet er bekendt med, at bestyrelsessammensætningen ikke følger alle anbefalinger herom, idet et bestyrelsesmedlem deltager i ledelsen af såvel EgnsINVEST Management A/S, der er administrationselskab for Selskabet, som en række andre selskaber i EgnsINVEST regi.

Selskabet har dog besluttet, at man initialt ikke vil følge anbefalingerne til bestyrelsessammensætning, da man med den valgte sammensætning forventer at kunne sikre et velfungerende samarbejde med administrationselskabet, og da der i opstartsfasen vil være betydelige arbejdsopgaver forbundet med bl.a. fremskaffelse af lånekapital og indkøb af ejendomme. Det vurderes derfor at være en fordel, at der er kompetencer i bestyrelsen, der har kendskab til disse opgaver via EgnsINVESTs andre aktiviteter.

Da selskabets aktiver alt overvejende vil bestå af fast ejendom, vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt at offentliggøre kvartalsvise delårsrapporter. Bestyrelsen forventer dog at offentliggøre periodemeddelelser på kvartalsbasis.

Det vurderes at være tilstrækkeligt at afholde fire bestyrelsesmøder om året.

Meddelelser vil indtil videre kun blive offentliggjort på dansk.

Det er Selskabets opfattelse, at de øvrige anbefalinger til god selskabsledelse efterleves.

9.8 Revisions- og aflønningsudvalg

Selskabet har ikke nedsat revisions- og aflønningsudvalg.

9.9 Medarbejdere

Selskabet har ingen medarbejdere, idet alle administrative opgaver udføres af EgnsINVEST Management A/S.



9.10 Incitamentsprogrammer

Selskabet har ingen incitamentsprogrammer.

9.11 Erklæring om tidligere levned

Inden for de seneste fem år har eller er ingen af medlemmerne af Bestyrelsen eller af direktionen i EgnsINVEST Management A/S

1. Blevet dømt for svigagtige lovovertrædelser.
2. Været involveret i konkurser, bobehandlinger eller likvidationer i selskaber som de sad i ledelsen i, bortset fra det, som er anført i afsnit 9.1..
3. Været genstand for offentlige anklager og/eller sanktioner fra myndigheder eller tilsynsorgan (herunder udpegede faglige organer) eller af nogen domstol tidligere været frakendt retten til at fungere som medlem af en udsteders bestyrelse, direktion eller et tilsynsorgan, som leder af udsteder.

9.12 Erklæring om interessekonflikter i forbindelse med udbuddet af Selskabets Aktier

Hverken medlemmer af Bestyrelsen eller EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S har indgået aftaler med eller handler i forståelse med større investorer i Selskabet, kunder, leverandører eller andre, hvorefter disse personer er blevet medlem af Selskabets bestyrelse.

Da den adm.direktør i EgnsINVEST Management A/S tillige er bestyrelsesmedlem og direktør i Selskabet, er der en potentiel fremtidig interessekonflikt ved genforhandling af den indgåede aftale med Selskabet om administration og markedsføring. Parterne er opmærksomme på dette og vil tage højde for dette forhold i forbindelse med fremtidige genforhandlinger, idet det er hensigten, at de uafhængige bestyrelsesmedlemmer vil forestå forhandlingerne og indgåelse af aftalegrundlag i forbindelse med fremtidige genforhandlinger. Direktøren i Selskabet, Thorkild Steen Sørensen, vil ikke deltage i fremtidige genforhandlinger hverken som bestyrelsesmedlem eller direktør for Selskabet. Han vil heller ikke deltage som direktør for EgnsINVEST Management A/S, Aftalens nuværende vilkår er beskrevet i afsnit 6.5.1 og aftalen er vedlagt nærværende prospekt som bilag 1.

Udover som nævnt umiddelbart ovenfor foreligger der ingen potentielle interessekonflikter mellem de pligter, der påhviler bestyrelsesmedlemmerne, EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S samt EgnsINVEST Management A/S og disse personers private interesser og/eller pligter over for andre.

Der foreligger intet slægtskab mellem stifteren og medlemmerne af Bestyrelsen.

9.13 Fysiske og juridiske personers interesse i udstedelsen af Selskabets Aktier

EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S har som finansiel formidler en interesse i Udbuddets gennemførelse, idet EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S modtager et projekthonorar for opgaven.

EgnsINVEST Management A/S har tilsvarende en interesse i Udbuddets gennemførelse, idet det vederlag, som EgnsINVEST Management A/S i henhold til den indgåede aftale om administration og markedsføring vil modtage fra Selskabet, beregnes af Selskabets egenkapital.

Herudover har ingen fysiske eller juridiske personer interessekonflikter i forbindelse med Udbuddet, der er væsentlige for Selskabet.



10. Aktiekapital og aktionærforhold

10.1 Aktiekapital

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S er stiftet af EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S den 3. december 2007 og har en aktiekapital på nominelt DKK 500.000 før Udbuddet er gennemført.

Selskabet har ikke udstedt konvertible obligationer eller warrants på tegning af aktier. Selskabet har ikke udstedt optioner på køb af aktier.

10.2 Bestyrelsens bemyndigelser

På Selskabets stiftende generalforsamling afholdt 3. december 2007 blev Bestyrelsen bemyndiget til, i perioden frem til næste ordinære generalforsamling, at købe egne Aktier for op til 10 pct. af Aktierne i Selskabet.

På selskabets stiftende generalforsamling blev bestyrelsen i Selskabet bemyndiget til i tiden indtil den 30. juni 2012 at forhøje Selskabets aktiekapital ad én eller flere gange med indtil nominelt DKK 1.000.000.000. Bestyrelsen er bemyndiget til helt eller delvist at fravige den forholdsmæssige fortegningsret for bestående aktionærer i aktieselskabslovens § 30, stk. 1, såfremt aktietegningen sker til markedskurs.

10.3 Større aktionærer

Før Udbuddet er EgnsINVEST Management A/S den eneste aktionær. Samtlige EgnsINVEST Management A/S' aktier vil blive udbudt i forbindelse med Udbuddet.

EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S er finansiel formidler og har hjemsted på adressen Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

10.4 Udbyttepolitik

Det er ikke hensigten at udbetale udbytte, idet dette vurderes at være mest hensigtsmæssigt for flertallet af Selskabets aktionærer.

De nye aktier bærer dog fuld ret til udbytte fra og med regnskabsåret 2008.

Beslutning om udlodning af udbytte træffes i medfør af aktieselskabsloven på Selskabets ordinære generalforsamling på grundlag af den godkendte årsrapport for det seneste regnskabsår. Generalforsamlingen kan ikke vedtage udlodning af højere udbytte end det af Selskabets bestyrelse anbefalede.

Retten til udbytte forældes 3 år efter datoen for den generalforsamling, hvor udbyttebetalingen blev vedtaget.

Der gælder ikke særlige udbytteregler eller procedurer for investorer bosiddende i andre stater. Dog kan der gælde andre skatteregler for disse investorer.

Selskabet har ansvaret for at tilbageholde udbytteskat, der efter gældende regler er 28 pct.

10.5 Generalforsamlinger

Generalforsamlingen har den højeste myndighed i Selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og nærværende vedtægter fastsatte grænser.



Generalforsamlinger afholdes i henhold til Selskabets vedtægter i Storkøbenhavn eller i Horsens. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden fem måneder efter regnskabsårets udløb.

Ekstraordinære generalforsamlinger skal afholdes, når bestyrelsen eller revisor finder det hensigtsmæssigt. Ekstraordinære generalforsamlinger til behandling af et bestemt angivet emne skal indkaldes senest tre uger efter, at det skriftligt er forlangt af aktionærer, der ejer en tiendedel af aktiekapitalen.

Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst otte dages og højst fire ugers varsel. Indkaldelsen offentliggøres via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens EDB-informationssystem og First North samt på selskabets hjemmeside.

Forslag fra aktionærene til behandling på den ordinære generalforsamling må skriftligt være indgivet til bestyrelsen senest 1. februar.

Enhver aktionær har ret til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende senest fem dage før generalforsamlingen mod forevisning af fornøden dokumentation for sin aktieandel har løst adgangskort hos Selskabet.

Hvert aktiebeløb på DKK 100 giver én stemme.

Stemmeret kan kun udøves for de Aktier, som mindst fire uger forud for generalforsamlingen af Selskabet er noteret på vedkommende aktionærs navn.

Ingen aktionær kan for egne aktier eller som fuldmægtig for andre aktionærer afgive stemmer for mere end svarende til 5 pct. af den samlede aktiekapital uanset aktiebesiddelsen. For fuldmagter til bestyrelsen gælder ingen begrænsninger. Aktionærer inden for samme koncern, således som dette begreb er fastsat i lovgivningen, kan ikke samlet afgive stemmer for mere end svarende til 5 pct. af den samlede aktiekapital uanset aktiebesiddelsen.

En aktionær kan give møde og afgive stemme ved skriftlig dateret fuldmagt til en anden stemmeberettiget aktionær. En fuldmagt kan kun have gyldighed ved førstkommande generalforsamling efter dens udstedelse. Gives fuldmagten til bestyrelsen, anses denne som givet til formanden, og fuldmagten kan kun gives til en bestemt generalforsamling med en på forhånd kendt dagsorden.

10.6 Vedtægter

Selskabets vedtægter har ingen beskrivelse af de foranstaltninger, der kræves for at ændre aktionærernes rettigheder. Selskabet følger aktieselskabslovens regler herom.

Selskabet har en vedtægtsbestemt stemmeretsbegrænsning på 5 pct. af det samlede pålydende af aktiekapitalen.

Der er ikke i Selskabets vedtægter særskilte bestemmelser vedrørende ejernes pligt til at anmelde kapitalandele. Meldepligten følger af lovgivningen, som bestemmer, at en aktionær skal give Selskabet meddelelse om besiddelse af Aktier i Selskabet, når dennes aktiebesiddelse i Selskabet kommer op på mindst 5 pct. af aktiekapitalen eller stemmerne. Aktionæren skal endvidere give meddelelse til Selskabet, når en ændring i et allerede meddelt besiddelsesforhold bevirker, at grænserne på 5, 10, 15, 20, 25, 50 eller 90 pct. eller grænserne på 1/3 eller 2/3 af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi nås eller ikke længere er nået, eller ændringerne bevirker, at grænserne ikke længere er nået. Bestyrelsen i Selskabet er ikke bekendt med, at der er forhold i vedtægterne om ændringer af Selskabets kapital, som er snævrere end retsforskrifterne.



10.7 Interne regler

Selskabet har udarbejdet interne regler, som indeholder regler for insideres handel med Selskabets Aktier. Reglerne har til formål at udelukke, at intern viden videregives til uvedkommende og at hindre overtrædelse af reglerne om insiderhandel.

10.8 Kapitalressourcer

Inden Udbuddet er Selskabets kapitalgrundlag DKK 500.000, som er indbetalt kontant til Selskabet i forbindelse med dets stiftelse. Selskabet forventes ved Udbuddet at få tilført minimum 98,45 mio. DKK efter omkostninger.

I henhold til vedtægterne er bestyrelsen bemyndiget til løbende at optage lån svarende til 75 pct. af Selskabets regnskabsmæssige balance opgjort på lånetidspunktet.

Da tegningen kun gennemføres, såfremt aktiekapitalen efter tegningsperiodens afslutning minimum udgør DKK 100.000.000, vurderer Bestyrelsen, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i mindst tolv måneder efter første handelsdag. Bestyrelsen vurderer endvidere, at kapitalgrundlaget vil være tilstrækkeligt til at opretholde tilfredsstillende forvaltning af Selskabets midler. Da tegningen kun gennemføres, såfremt aktiekapitalen efter tegningsperiodens afslutning minimum udgør DKK 100.000.000, vurderes der at være rigelig kapital til dækning af Selskabets omkostninger. Selskabet forventes at give overskud i regnskabsåret 2009. Indtil selskabet giver overskud finansieres selskabets aktiviteter af den tegnede aktiekapital.

På tidspunktet for offentliggørelse af prospektet har Selskabet ikke foretaget nogen investeringer. De planlagte investeringer i overensstemmelse med investeringsstrategien, påbegyndes umiddelbart efter tegningsperiodens afslutning.

Der er ingen begrænsninger i brugen af kapitalressourcer, der har eller kan få væsentlig direkte eller indirekte indflydelse på udsteders virksomhed.

10.9 Lånebehov og finansieringsstruktur for Selskabet

Bestyrelsen for Selskabet har fastlagt, at lånefinansieringen maksimalt må udgøre 75 pct. af balancen på tidspunktet for et låns optagelse.

Det forventes at der optages lån med sikkerhed i ejendom, som den primære lånefinansieringsform. Dette vil som udgangspunkt være ca. 60 pct. af en ejendoms købspris. Denne finansieringsform er fundet den mest fordelagtige relativt til lånefinansiering via kassekreditter idet renten på kassekreditter vurderes højere end for de faste lån. Resten af lånefinansieringen ønskes optaget via kassekreditter. Det er muligt for Selskabet at lånefinansiere i andre valutaer ud over DKK og EURO. Der er mulighed for at anvende finansielle instrumenter til styring af valuta- og renterisici.

10.10 Åbningsbalance

Selskabet er stiftet med åbningsbalancen som angivet i figur 10.10.1 Åbningsbalancen er revideret af Ernst & Young, jf. erklæringen.

Den anvendte regnskabspraksis ved opstilling af balancen er beskrevet i afsnit 8.



Tabel 10.10.1

	Åbningsbalance ved stiftelse
Aktiver	
Omsætningsaktiver i alt	500.000
Anlægsaktiver i alt	-
Aktiver i alt	500.000
Passiver	
Egenkapital	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	-
Kortfristede gældsforpligtelser	-
Passiver i alt	500.000



11. Tegningsbetingelser

11.1 Tegningsbeløb

Bestyrelsen har vurderet, at minimumstegningen skal være 995.000 stk. nye Aktier a nominelt DKK 100 i fri tegning for at få en effektiv spredning i porteføljen. Der udbydes maksimalt 9.995.000 nye aktier samt 5.000 eksisterende aktier á nominelt DKK 100, svarende til et samlet udbud på nominelt DKK 1.000.000.000. Den eksisterende aktionærs (EgnsINVEST Management A/S) 5.000 stk. aktier a nominelt DKK 100 udbydes sammen med de nye Aktier på samme vilkår som de nytegnede.

Der er ingen begrænsninger i den enkelte investors minimums- og maksimumstegning. Den enkelte investor kan indgive flere tegningsordrer.

Udbuddet gennemføres, såfremt der minimum tegnes 995.000 stk. nye aktier a nominelt DKK 100, som sammen med udbuddet af de eksisterende aktier svarer til et samlet udbud på nominelt DKK 100.000.000.

11.2 Overtegning og eventuel reduktion

Såfremt det samlede antal modtagne tegningsordrer i forbindelse med Udbuddet overstiger antallet af udbudte aktier, vil der blive foretaget en reduktion efter retningslinjer, der fastsættes af Selskabet. Det vil i forbindelse hermed blive tilstræbt at sikre en hensigtsmæssig fremtidig aktionærstruktur under hensyntagen til kriterier som bl.a. investortype og spredning af aktiekapital. Det er endvidere hensigten, at alle ordrer op til et vist niveau sikres fuld tildeling mens ordrer, der overstiger dette niveau, forventes at blive reduceret forholdsmæssigt

11.3 Tegningskurs

Bestyrelsen har besluttet, at tegning af Selskabets Aktier sker til kurs 104,50 kr. pr. Aktie a nominelt 100 kr., franko. Tegningskursen svarer til kurs 100 med tillæg af en andel af omkostningerne ved Udbuddet, i alt DKK 4,50 pr. Aktie. Omkostningerne ved Udbuddet fremgår af afsnit 11.10.

Selskabet har ansvaret for kursen, som offentliggøres i dette Prospekt og ligger fast i tegningsperioden.

11.4 Tegningsperiode

Tegningsperioden strækker sig over perioden fra den 25. februar 2008 til den 4. april 2008, begge dage inklusive. Alle tegningsordrer, der er indleveret til nedenstående tegningssted senest fredag den 4. april kl. 16.00, vil blive opfyldt til tegningskursen medmindre der overtegnes jf. pkt. 11.2. Udbuddet lukkes ikke tidligere.

11.5 Tegningssteder

Tegning af Aktier i Selskabet kan ske ved at indlevere tegningsblanketten, som er optrykt bagerst i dette Prospekt i udfyldt og underskrevet stand til et af de pengeinstitutter, EgnsINVEST har samarbejde med, til ordregivers kontoførende institut eller direkte til Sparekassen Kronjylland, Tronholmen 1, 8900 Randers, der er koordinerende tegningssted. Listen med samarbejdende pengeinstitutter er optrykt bagerst i Prospektet.

Afgivelse af tegningsordrer ved indlevering af tegningsblanket er bindende for investor.

11.6 Offentliggørelse af Udbuddets resultat

Udbuddets resultat forventes offentliggjort via First North den 10. april 2008.



11.7 Optagelse til handel på First North

Selskabets Aktier er søgt optaget til handel på First North. Første handelsdag forventes at blive den 16. april 2008, efter betaling og registrering af Aktierne i Værdipapircentralen. Kortnavnet er EGNETY.

11.8 Betaling og registrering i Værdipapircentralen

Betaling for Aktierne sker den 15. april 2008 mod registrering af Aktierne i Værdipapircentralen.

11.9 Fondskoder (ISIN)

På First North forventes Selskabets Aktier registreret med følgende fondskoder:

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S:	DK0060118453
EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S, nye (midlertidig):	DK0060118537

Den midlertidige fondskode skal alene anvendes til tegning af de nye Aktier og vil ikke blive søgt optaget til handel på First North. De nye aktier forventes registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen den 15. april 2008, hvorefter optagelsen til handel forventes at ske i én ISIN svarende til fondskoden for Selskabets eksisterende aktier.

11.10 Omkostninger ved Udbuddet

De samlede omkostninger ved Udbuddet inkl. moms forventes, afhængig af bruttoprovenuet, at udgøre:

Eksterne omkostninger er anslået.

Mio. DKK	Nominelt	Nominelt	Nominelt
	100	200	1.000
Finansiell formidler	4,000	8,000	40,000
Trykning	0,050	0,050	0,050
Annoncering	0,200	0,200	0,200
Honorar til rådgivere	0,750	0,750	0,750
Øvrige omkostninger	0,050	0,050	0,050
Tegningsprovision	1,000	2,000	10,000
Samlede omkostninger	6,050	10,050	51,050

EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S modtager som finansiell formidler et projekthonorar på 4 pct. af den solgte aktiekapital ved Udbuddet.

Selskabet har, via administrationsaftalen med EgnsINVEST Management A/S, indgået aftale med en række pengeinstitutter om, at disse fungerer som tegningssted i forbindelse med emissionen. Disse pengeinstitutter modtager en tegningsprovision på 1 pct. af den kapital, som formidles gennem det pågældende pengeinstitut. Bagest i Prospektet er der en liste over pengeinstitutterne.

11.11 Provenu ved Udbuddet

Ved et samlet udbud på DKK 100 mio. bestående af henholdsvis tegningen af nye aktier samt udbuddet af de eksisterende aktier, forventes Selskabets nettoprovenu efter afholdelse af omkostninger forbundet med Udbuddet at udgøre ca. DKK 97,95 mio. Ved en tegning på DKK 200 mio. vil nettoprovenuet til Selskabet efter afholdelse af omkostninger udgøre ca. DKK 198,45 mio. Nettoprovenuet ved opnåelse af det maksimale udbud på DKK 1.000 mio. vil ca. udgøre DKK 948,45 mio.

Overkursen ved udbuddet af de eksisterende 5.000 stk. aktier tilfalder Selskabet.



11.12 Gældende lovgivning

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning. Prospektet er udarbejdet med henblik på at opfylde de standarder og betingelser, der er gældende i henhold til dansk lovgivning, herunder First North Nordisk regelsæt, juni 2007. Enhver tvist, der måtte opstå som følge af Udbuddet, skal indbringes for de almindelige domstole i Danmark.

11.13 Tilbagekaldelse af Udbuddet

Tilbagekaldelse af Udbuddet kan ske indtil dagen før offentliggørelsen af Udbuddets resultat. Tilbagekaldelse kan ske, hvis der indtræffer begivenheder, som efter Selskabets eller EgnsinVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S' bedste overbevisning vil gøre gennemførelsen utilrådelig.

11.14 Handel med og afregning af Aktier

Når Aktierne i Selskabet afregnes, vil Aktierne blive registreret på konti, der føres af Værdipapircentralen. Kun danske autoriserede institutioner er bemyndigede til at føre konti hos Værdipapircentralen. Værdipapircentralen stiller et centralt elektronisk register over ejerforhold til Aktierne til rådighed og fungerer som clearingcenter for alle transaktioner.

11.15 Udvanding

Der er kun en aktionær i Selskabet på tidspunktet for Udbuddet. Da de eksisterende aktier sælges som en del af Udbuddet, sker der ingen udvanding af eksisterende aktionærer.

11.16 Tidsplan

Offentliggørelse af prospekt	18. februar 2008
Tegningsperioden begynder	25. februar 2008
Tegningsperioden slutter	4. april 2008
Resultatet af Udbuddet offentliggøres	10. april 2008
Betaling og registrering	15. april 2008
Første handelsdag for Aktierne	16. april 2008

Forventet offentliggørelse af finansiel information:

Halvårsrapport	27. august 2008
Periodemeddelelse	20. november 2008
Årsrapport	25. marts 2009
Periodemeddelelse	20. maj 2009
Ordinær generalforsamling	23. april 2009



12. Oplysninger om Selskabets Aktier

12.1 Aktiernes størrelse

Alle Selskabets Aktier er ordinære aktier a nominelt DKK 100. Antallet af tilladte aktier er 10.000.000 stk.

Aktierne udstedes i danske kroner.

12.2 Navnenotering

Selskabets Aktier er elektroniske papirer, som udstedes til ihændeoveren, men kan på begæring noteres på navn i Selskabets bøger. Noteringssted er aktionærens kontoførende institut. Værdipapircentralen fører Selskabets ejeroversigt.

Værdipapircentralen A/S hører hjemme på adressen Helgeshøj Allé 61, 2630 Taastrup

12.3 Stemmeret

Stemmeret kan udøves for de Aktier, som mindst fire uger forud for generalforsamlingen af Selskabet er noteret på vedkommende aktionærs navn. Hvert aktiebeløb på DKK 100 giver én stemme. Ingen aktionær kan afgive stemme for mere end 5 pct. af det samlede pålydende af aktiekapitalen.

12.4 Omsættelighed

Aktierne i Selskabet bliver optaget til handel uden begrænsninger på deres omsættelighed. Selskabet anbefaler, at Aktierne navnenoteres i Værdipapircentralen.

Selskabet har indgået en aftale om market making med Sparekassen Kronjylland. I henhold til aftalen stiller Sparekassen Kronjylland kontinuerligt kurser på Selskabets aktier på First North. I henhold til aftalen vil market maker tilstræbe at spreadet mellem købs- og salgspriser vil ligge på niveauet 2 pct. Market maker vil under normale markedsforhold stille priser på handelsposter på DKK 500.000 på både købs- og salgssiden.

12.5 Rettigheder

Ingen Aktier i Selskabet har særlige rettigheder.

Ingen aktionær er forpligtet til at lade sine aktier indløse helt eller delvist.

Det er ikke hensigten at udbetale udbytte, idet dette vurderes at være mest hensigtsmæssigt for flertallet af Selskabets aktionærer.

I tilfælde af, at Selskabet opløses og likvideres, er aktionærene berettiget til at deltage i udlodningen af overskydende aktiver i forhold til deres nominelle beholdning af Aktier.

Der er ingen begrænsning i, hvor mange Aktier en person eller juridisk enhed må eje.

Der er ikke fortegningsret tilknyttet til de udstedte Aktier.

Der er ikke tilknyttet ombytningsbestemmelser til Aktierne.

12.6 Aktieudstedende institut

Sparekassen Kronjylland er bemyndiget til at udstede Aktier i Selskabet gennem Værdipapircentralen.



13. Øvrige informationer om Selskabet

13.1 Navn og Hjemsted

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Selskabets forretningsadresse:

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

Telefon + 45 76 25 01 46
Fax + 45 76 25 01 50
Hjemmeside www.egnsinvest.dk/ejd-tyskland/
Email info@egnsinvest.dk

Selskabet har ingen registrerede binavne.

Selskabets hjemsted er Horsens Kommune.

Selskabet er underlagt dansk lovgivning og drives i henhold til Aktieselskabsloven.

13.2 Formål

Selskabets formål er beskrevet i vedtægternes § 3, som har følgende ordlyd:

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i erhvervs- og boligejendomme i Tyskland ved køb, eje, udlejning og salg af sådanne ejendomme, samt virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

13.3 Stiftelse af Selskabet

Selskabet er stiftet den 3. december 2007 af EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S.
Selskabet er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 14.12.2007.

13.4 Selskabets CVR-nummer

Selskabets CVR-nummer er 30557751.

13.5 Regnskabsoplysninger

Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december. Selskabets første regnskabsår løber fra stiftelsen 3. december 2007 til 31. december 2008.

Der er ikke udarbejdet historiske årsrapporter, da Selskabet er nystiftet.

13.6 Rets- og voldgiftssager

På datoen for dette prospekt er Selskabet ikke indblandet i stats-, rets- eller voldgiftssager og har heller ikke kendskab til, at ville blive inddraget i sådanne forløb i fremtiden.



Siden udarbejdelse af Selskabets åbningsbalance pr. 3. december 2007 er der ikke indtrådt væsentlige ændringer i Selskabets finansielle eller handelsmæssige stilling.

13.7 Dokumentationsmateriale

Følgende dokumenter er til rådighed på EgnsINVEST's hjemmeside, www.egnsinvest.dk/ejd-tyskland/, på Selskabets forretningsadresse, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens og kan udleveres på forlangende:

- Prospekt
- Stiftelsesdokument
- Selskabets vedtægter, som også er en integreret del af Prospektet
- Åbningsbalance

Da Selskabet er nystiftet, ligger der ikke historiske årsrapporter eller delårsrapporter til gennemsyn.

13.8 Væsentlige kontrakter

Selskabet har indgået følgende væsentlige samarbejdsaftaler. Aftalerne er alle indgået på markedsmæssige vilkår.

13.8.1 Aftale om administration og markedsføring

Selskabet har indgået administrations- og markedsføringsaftale med EgnsINVEST Management A/S. Aftalen er vedlagt som bilag 1 til Prospektet og er endvidere beskrevet i afsnit 6.5.1.

13.8.2 Aftale om investeringsrådgivning

Selskabet har indgået investeringsaftale med SVANEN EjendomsInvest A/S om rådgivning i forbindelse med køb og salg af ejendomme samt den løbende porteføljepleje og rådgivning omkring udvikling af ejendomsporteføljen.

Aftalen er vedlagt som bilag 2 til Prospektet og er endvidere beskrevet i afsnit 6.5.3.

13.9 Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland er Selskabets pengeinstitut i daglige forretninger.

13.10 Nærtstående parter

Selskabet har indgået administrations- og markedsføringsaftale med EgnsINVEST Management A/S. Aftalen er vedlagt som bilag 1 til Prospektet og er endvidere beskrevet i afsnit 6.5.1.

Selskabet har ikke herudover aftale med nærtstående parter.



14. Beskatning

14.1 Skatteforhold for aktionærer

Følgende er en oversigt over de væsentligste skatteforhold vedrørende besiddelse og overdragelse af aktier for aktionærer i Selskabet. Oversigten er ikke udtømmende og gælder navnlig ikke for investorer, der handler med aktier som led i deres erhverv og som følge heraf er næringssskattepligtige. Potentielle købere af aktier i Selskabet, som er i tvivl om de skattemæssige virkninger af overdragelse og besiddelse af aktierne, anbefales at søge rådgivning hos egne skatterådgivere.

14.2 Investering med private midler

Nedenstående oversigt gælder, jf. nedenfor alene for investering for almindeligt beskattede private midler.

Tabel 14.a

Ejertid	Gevinst ved salg	Tab ved salg	Udbytte
Uanset ejertid	Aktieindkomst beskattes med 28% af de første DKK 46.700 (2008) og med 43% fra DKK 46.701 til DKK 102.600. Aktieindkomst over DKK 102.600 beskattes med 45 %.	Tab kan modregnes i anden aktieindkomst. Skatteværdien af overskydende tab kan fragå i anden indkomstskat. Skatteværdien af tabet udgør typisk 28 – 45 pct. afhængig af tabets størrelse.	Aktieindkomst uanset ejertid. beskattes med 28% af de første DKK 46.700 (2008) og med 43% af aktieindkomst mellem DKK 46.701 og DKK 102.600. Aktieindkomst over 102.600 beskattes med 45%.

Bundgrænserne er de dobbelte for ægtefæller som er samlevende ved årets udgang.

14.3 Investering med midler fra et selskab

Tabel 14.b

Ejertid	Gevinst ved salg	Tab ved salg	Udbytte
Mindre end 3 år	Beskattes som almindelig indkomst med 25 % selskabsskat.	Kan kun fradrages i fortjeneste på andre aktier ejet i mindre end 3 år. Overskydende tab kan fremføres til modregning i de følgende år.	66 % af udbyttet er skattepligtigt og 34 % er skattefrit, svarende til en beskatning på 16,5 %. Der indeholdes som hovedregel 16,5 % i udbytteskat. For selskaber, som ejer mindst 15 % af aktiekapitalen i Selskabet er udbyttet skattefrit, såfremt aktierne ejes i en sammenhængende periode på mindst 1 år.
3 år og derover	Skattefrit	Kan hverken fratrækkes eller anvendes til modregning i de følgende år.	

14.4 Investering med pensionsmidler

Ved nærværende aktietegning vil der være mulighed for at købe aktier for pensionsmidler. Investering for pensionsmidler vil være omfattet af reglen om, at der maksimalt må investeres for op til 20 % af pensionsordningens værdi i værdipapirer udstedt af samme emitent.



Der betales pensionsafkastskat på 15 % af hele afkastet - såvel kursgevinst/-tab som udbytte.



15. Rådgivere

15.1 Finansiell formidler

EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
www.egnsinvest.dk

15.2 Administrator

EgnsINVEST Management A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
www.egnsinvest.dk

15.3 Juridisk rådgiver

Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø
www.kromannreumert.com

15.4 Skatterådgiver

Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj
www.ey.com/dk

15.5 Revisorer

PricewaterhouseCoopers
Reservevej 81
7800 Skive
www.pwc.com

Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj
www.ey.com/dk

15.6 Certified Adviser

Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Tagensvej 86
2200 København N
www.ey.com/dk



16. Definitioner

Administrationsaftale	Aftale mellem Selskabet og EgnsINVEST Management A/S vedrørende de administrative opgaver og forpligtelser sidstnævnte har overfor Selskabet. Ydelsen Selskabet betaler herfor indgår også i aftalen.
Administrationsselskabet	EgnsINVEST Management A/S.
Aktier	Andele, hver af DKK 100, i Selskabet.
Bestyrelse	Bestyrelsen i Selskabet.
Blandet ejendom	En ejendom hvor størstedelen af lejeindtægterne kommer fra boliglejemål, men hvor der også er erhvervslejemål, typisk i stueetagen.
Due Diligence	En systematisk gennemgang af en ejendoms juridiske, økonomiske og bygningsmæssige forhold. Der kan vælges et eller flere områder at få uarbejdet analysen på.
EBIT og skat	Earnings Before Interest and Tax ~ driftsresultat før renter
Faktor-modellen	Selskabets værdiansættelsesmetode til den kvartalsvise ejendomsvurdering. Denne model prisfastsætter hver enkelt ejendom til en aktuell dagsværdi via ekstern markedsudviklingsdata samt likviditetsstrømme fra hver enkel ejendom.
High-watermark model	High watermark-model i denne kontekst betyder, at sælges der en ejendom med tab, skal dette tab modregnes i en kommende gevinst og først i det øjeblik, at der er en samlet gevinst, er SVANEN EjendomsInvest A/S og EgnsINVEST Management A/S berettiget til dette honorar.
Succeshonorar	Incitamentsomkostning. I denne kontekst er der tale om et incitamentshonorar.
Market Maker	Er en funktion som for eksempel kan varetages af et pengeinstitut. Market Maker'en stiller henholdsvis bud og udbuds priser, og er villig til at handle til disse priser.
PAL	Lov om beskatning af visse pensionskapitaler (Pensionsafkastbeskatningsloven).
Prospekt	Dokumentet her, der er udstedt i forbindelse med Udbuddet af Aktier i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S.
Tomgang	Lejemål i en boligudlejningsejendom, som ikke er lejet ud. Dermed er der heller ikke nogen lejeindtægt på dem.



Tegningsperioden	Fra og med den. 25. februar 2008 til og med den 4. april 2008.
Udbuddet	Udbuddet af Aktier i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S.
Volatilit	Volatilitet er et udtryk for risiko. Volatilitet er kursudsving på aktiver, som for eksempel værdipapirer. Øget volatilitet er ensbetydende med øget risiko.



17. Bilag

BILAG 1 – Aftale om administration og markedsføring mellem Selskabet og EgnsINVEST Management A/S

BILAG 2 – Investeringsaftale mellem Selskabet og SVANEN EjendomsInvest A/S

BILAG 3 – Vedtægter for Selskabet

ADMINISTRATIONS- OG MARKEDSFØRINGS-
AFTALE

MELLEM EGNS-INVEST Ejd., Tyskland A/S

OG EGNS-INVEST Management A/S

ADMINISTRATIONS- OG MARKEDSFØRINGSAFTALE

MELLEM EGNS-INVEST Ejd., Tyskland A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

(i det følgende sammen med eventuelle datterselskaber kaldet "Selskabet")

OG EGNS-INVEST Management A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

(i det følgende kaldet "Management")

(i det følgende hver især kaldet "Part" og tilsammen "Parterne")

er der indgået følgende aftale (herefter kaldet "Administrationsaftalen" eller "Aftalen") vedrørende

- administration af Selskabet
- markedsføring af Selskabet

1. AFTALENS BAGGRUND OG OMFANG

1.1 EGNS-INVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S har taget initiativ til at etablere Selskabet med henblik på offentligt at udbyde muligheden for at investere i tyske ejendomme initialt fokuseret på Berlin, men senere forventes strategien udvidet til at omfatte yderligere udvalgte områder i Tyskland.

1.2 Selskabet har initialt indgået en investeringsaftale med Svanen EjendomsInvest A/S ("SE"), hvorefter SE skal bistå Selskabet med at identificere og erhverve relevante, velbeliggende tyske ejendomme jf. Selskabets investeringsstrategi. SE skal endvidere løbende udføre porteføljeovervågning og -udvikling af de erhvervede ejendomme efter nærmere beskrevne principper og retningslinjer. Endelig skal SE bistå Selskabet i forbindelse med salg af de erhvervede ejendomme.

- 1.3 Management skal forestå og håndtere alle løbende opgaver i relation til Selskabet og dets drift i relation til de af Selskabet erhvervede ejendomme.
- 1.4 Denne aftale træder i kraft på det tidspunkt, hvor begge parter har underskrevet aftalen og det af Selskabet planlagte udbud er gennemført.

2. **MANAGEMENTS FORPLIGTELSE**

- 2.1 Management skal som udgangspunkt forestå alle opgaver i relation til Selskabets løbende aktiviteter, markedsføring, drift og administration, herunder i relation til de opkøbte ejendomme.

- 2.2 Drifts- og administrationsopgaver i relation til de opkøbte ejendomme udgør navnlig:

- Lejeopkrævning og lejeregulering samt opkrævning af øvrige betalinger vedrørende lejemålene
- Udarbejdelse af forbrugsregnskaber og lignende, herunder driftsregnskab for hver hovedejendom
- Administration af lejerskifte
- Diverse beboerkontakt
- Løbende bogføring og regnskabsafklæggelse
- Styling af tilsyn med ejendommene, ordinær vedligeholdelse m.v.
- Løbende kontrol af abonnementsaftaler og forsikringer
- Kontakt med myndigheder m.v.

- 2.3 Blandt de øvrige administrative opgaver kan nævnes:

- Varetagelse af alle Selskabets daglige administrative opgaver
- Funktion som sekretariat for Selskabets bestyrelse
- Forberedelse og indkaldelse af samt deltagelse i bestyrelsesmøder i Selskabet
- Udarbejdelse af protokollater fra bestyrelsesmøder
- Forestå Selskabets overordnede bogholderi- og regnskabsførelse
- Udarbejdelse af årsrapport samt nærmere aftalte perioderegnskaber, formueopgørelser m.v.

- Varetagelse af løbende kontakt med Selskabets revisorer og øvrige eksterne rådgivere
- Forestå førelsen af Selskabets aktiebøger og diverse protokoller m.v.
- Udarbejde indstillinger om køb/salg af ejendomme samt indstillinger vedrørende særlige udviklingsprojekter i relation til ejendommene, herunder for så vidt angår udstykninger, ombygninger og andre lignende væsentlige ændringer til brug for Selskabets bestyrelses beslutning herom.
- Overvågning og administration af Selskabets låneporteføljer, herunder administration af sikkerhedsstillelse
- Varetagelse af diverse koordineringsopgaver i forbindelse med køb og salg af ejendomme
- Forhandling af lånetilsagn vedr. lån til Selskabet i forbindelse med køb/salg af ejendomme
- Udarbejdelse af aktionærinformation
- Indkaldelse til og gennemførelse af generalforsamlinger i Selskabet
- Varetagelse af forholdet til First North

2.4 Markedsføringsopgaver i relation til Selskabets aktier udgør navnlig:

- Indgåelse af distributionsaftaler vedrørende markedsføring af Selskabets aktier
- Udgivelse af diverse nyhedsbreve
- Varetagelse af annoncering samt etablering og vedligeholdelse af hjemmeside
- Varetagelse af kontakt til samarbejdspartnere; herunder afholdelse af kurser for disses medarbejdere samt deltagelse i investorarrangementer hos samarbejdspartnere
- Udarbejdelse af tegnings- og informationsmateriale ved udvidelse af Selskabets kapital

2.5 Parterne er enige om, at foranstående eksempler på Managements opgaver ikke er udtømmende, men alene vejledende. Parterne er ligeledes enige om, at Management skal være berettiget til at outsource/uddelegere opgaverne i det omfang, dette vurderes at være hensigtsmæssigt. I det omfang der er sket outsourcing af opgaverne under denne aftale, påhviler det Management at sørge for løbende kontrol af

og opfølgning på, at samtlige disse outsourcete opgaver udføres på forsvarlig og fuld tilfredsstillende vis.

Selskabet dækker følgende omkostninger

- omkostninger til VP og udstedende institut
- vederlag til eksterne rådgivere
- omkostninger til optagelse til handel på First North
- bestyrelshonorar
- løbende vederlag til First North
- Omkostninger til revision
- Vederlag til aktiebogsfører
- Omkostninger i forbindelse med afholdelse af generalforsamlinger
- Andre tilsvarende eller lignende omkostninger

3. **VEDERLAG M.V.**

- 3.1 Management oppebærer fra Aftalens ikrafttrædelsestidspunkt et vederlag på 0,85% p.a. af den samlede bogførte værdi af ejendomsporteføljen i Selskabet og Selskabets eventuelle datterselskaber. Derudover betales DKK 4.700 pr. boliglejemål samt DKK 6.000 pr. erhvervslejemål, garager, parkeringsarealer m.v. Vederlaget på 0,85% p.a. beregnes som 0,85% af den samlede bogførte værdi af ejendomsporteføljen ultimo hver måned således, at til- og afgange indgår i vederlaget fra den måned, de er effektueret. Det løbende vederlag faktureres forud af Management hver måned.

Honorar til Management – mht. honorar beregnet i forhold til antal lejemål – genforhandles hvert år i 1. kvartal med udgangspunkt i udviklingen i det danske nettoprisindeks samt andre dokumenterede omkostningsstigninger. Eventuelle prisforhøjelser varsles minimum 1 måned forud for ikrafttrædelsen.

- 3.2 I forbindelse med hvert salg af en ejendom, en ejendomsportefølje eller en eller flere lejligheder i Selskabet er Management berettiget til betaling af et succeshonorar på 5 % af realiserede nettogevinster opgjort som differencen mellem den kontante salgspris for ejendommen og summen af følgende: anskaffelsessum for ejendommen, eventuelle omkostninger til udvikling af ejendommen, salgshonorar, jf. § 5 i investeringsaftalen mellem Ejd. Tyskland og SE samt eksterne mæglerhonorarer. Ved salg af lejligheder opgøres anskaffelsessummen pro rata i forhold til hele ejendommens anskaffelsessum. Ethvert succeshonorar er baseret på det såkaldte "high watermark"-princip, dvs. at sælges en ejendom med tab, skal dette tab modregnes i en kommende gevinst og først i det øjeblik, at det samlet giver gevinst, er Management berettiget til succeshonorar.

4. **HÆFTELSESFORHOLD, BETALINGER OG MOMS**

- 4.1 Selskabet indestår for betalingen af de ydelser, som Selskabet modtager fra Management, eller som Management har påtaget sig på vegne af de pågældende datterselskaber.
- 4.2 Selskabet er forpligtet til at foretage rettidig betaling af fakturerede ydelser eller foretagne udlæg. Ved forsinket betaling beregnes der fra forfaldsdagen en morarente i henhold til renteloven.
- 4.3 Selskabet indestår for betalingen af de udgifter, som Management har påtaget sig på vegne af Selskabet i henhold til nærværende Aftale. Management bærer risikoen for den moms-mæssige behandling af ydelser fra Management til Selskabet og for, at momsregnskaber, der føres af Management for Selskabet, er korrekte.

5. **KONTI OG LÅN – ADMINISTRATION**

- 5.1 Management skal foranledige, at Selskabets likvide midler indestår på konti i anerkendte danske pengeinstitutter i Selskabets navn, og at overførsler af midler fra Selskabet sker i overensstemmelse med modtagne instruktioner herom fra bestyrelsen eller som en følge af koncerninterne aftaler.
- 5.2 Management skal have tegningsret til de i pkt. 6.1. anførte konti og er forpligtet til alene at foretage træk på kontiene til betaling af udgifter fastlagt i eller som udspringer af eller skal afholdes som følge af bemyndigelser afgivet under nærværende Aftale.
- 5.3 Management skal alene være berettiget til at oprette konti i Selskabets navn efter modtagelse af bemyndigelse eller instruktion herom fra Selskabets bestyrelse.

- 5.4 Management skal løbende vurdere og overvåge sammensætningen af Selskabets låneportefølje samt udarbejde indstillinger til bestyrelsen vedr. evt. omlægning af lån og gennemføre låneomlægninger i overensstemmelse med modtagne instruktioner herom.

6. MISLIGHOLDELSE OG TAB M.V.

- 6.1 Såfremt en Part væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til denne aftale, er den anden Part berettiget til straks og uden varsel at ophæve aftalen ved skriftlig meddelelse herom til den anden Part.
- 6.2 Management skal ikke være ansvarlig for skader eller tab, som skyldes forhold uden for Managements kontrol, og Management skal ligeledes ikke være ansvarlig for følgeskader, driftstab eller indirekte tab i øvrigt.

7. TAVSHEDSPLIGT OG VIDEREGIVELSE AF OPLYSNINGER

- 7.1 Alle informationer vedrørende Parterne skal anses for fortrolige også efter denne aftales ophør, medmindre andet følger af retsfor skrifter, krav fra offentlige myndigheder eller i henhold til retslige afgørelser.

8. AFTALENS OPHØR

- 8.1 Aftalen kan til enhver tid af hver af Parterne opsiges med 6 måneders skriftligt forudgående varsel til udløbet af et regnskabsår hos den ikke-opsigende part. Opsigelse kan dog ikke ske inden 3 år efter indgåelsen af denne aftale.
- 8.2 Selskabet er ved ophør af denne aftale forpligtet til at ændre navn således, at "EGNS-INVEST" ikke indgår i dets hoved- eller binavne og til på enhver anden måde at ophøre med at bruge navnet eller logoet, der knytter sig hertil i forbindelse med dets virksomhed.

9. ÆNDRINGER I AFTALEN

- 9.1 Aftalen kan kun ændres skriftligt.

10. **FORTOLKNING**

10.1 Såfremt en eller flere af bestemmelserne i denne aftale måtte vises ugyldige eller i øvrigt ikke at kunne opretholdes som følge af lovgivning eller meddelte myndighedskrav, er Parterne enige om, at aftalen ikke som følge heraf skal anses for ugyldig eller opsagt, men at der i stedet må foretages sådanne ændringer af aftalen, som måtte være nødvendige eller hensigtsmæssige for så vidt muligt at opretholde og ikke forrykke retsforholdet og intentionen i aftalen mellem Parterne.

11. **TVISTER**

11.1 Eventuelle tvistigheder mellem Parterne i anledning af denne aftale og dens rette fortolkning skal afgøres ved voldgift.

11.2 Voldgiftsretten skal bestå af 2 upartiske personer, af hvilke Parterne hver vælger én, hvorefter disse i fællesskab udpeger en opmand. Såfremt voldgiftsmændene ikke kan enes om valget af opmand, skal denne udnævnes af Præsidenten for Højesteret.

11.3 Så snart en af Parterne har meddelt den anden part sit ønske om, at en tvist skal overgives til voldgift, og denne har meddelt den anden Part, hvem man har udpeget som voldgiftsmand, skal den anden Part udpege sin voldgiftsmand, og hvis denne ikke har gjort dette inden 1 måned efter, at denne har modtaget meddelelsen fra den første Part, skal denne være berettiget til også at udpege den anden voldgiftsmand.

11.4 Den første Part skal fremsætte sin påstand skriftligt inden 1 måned efter, at voldgiftsmændene har anmodet denne om at gøre dette. Den anden Part skal derpå afgive sit svar inden 1 måned efter, at denne har modtaget påstanden, hvorefter hver af Parterne har lejlighed til at fremsætte yderligere skriftlige indlæg hver med 1 måneds interval, medmindre voldgiftsmændene måtte give en speciel tilladelse til forlængelse. Hvis en part ikke svarer inden den fastsatte frist, har denne mistet sin ret til at afgive svar, og sagen skal da afgøres på det foreliggende grundlag.

11.5 Når voldgiftsmændene har modtaget de skriftlige indlæg fra Parterne, fastsættes tidspunktet for en mundtlig forhandling i sagen.

11.6 Denne skal finde sted senest 6 uger efter modtagelsen af de sidste, skriftlige indlæg. Voldgiftsmændene skal derefter afgøre tvisten inden 6 uger. Hvis de ikke gør dette, er hver Part berettiget til at få tvisten afgjort af de almindelige domstole. I modsat fald er voldgiftsrettens afgørelse endelig og bindende.

11.7 Omkostningerne ved voldgiftsretten fastsættes af voldgiftsretten.

12. **UNDERSKRIFTER**

12.1 Aftalen er udarbejdet i 2 originaleksemplarer, et til Selskabet og et til Management.

Horsens, den 2008

EGNS-INVEST Ejd., Tyskland A/S

EGNS-INVEST Management A/S

SVANEN EjendomsInvest A/S

Gødvad Bakke 4
Postboks 70
DK-8600 Silkeborg

Tel. +45 8722 4545
Fax +45 8722 4555

www.as-svanen.dk

Cvr. nr. 2544 0048

Investeringsaftale

Mellem undertegnede

SVANEN EjendomsInvest A/S
CVR.: 25 44 00 48
Gødvad Bakke 4,
Postboks 70
8600 Silkeborg
Tlf.: 8722 4545
Fax: 8722 4555
(herefter betegnet "SE")

og medundertegnede

info@as-svanen.dk

EGNS-INVEST Ejd., Tyskland A/S
CVR.: 30 55 77 51.
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Tlf.: 76 25 01 46
Fax: 76 25 01 50
(herefter sammen med eventuelle datterselskaber betegnet "EI Ejd.")

er der indgået en aftale om bistand fra SE til køb, udvikling og salg af ejendomme i forbindelse med EI Ejd.'s ønske om investering i fast ejendom i Tyskland.

§ 1 Generelt

EI Ejd. ønsker at opkøbe fast ejendom, primært udlejningsejendomme, beliggende indenfor Tysklands grænser, initialt fokuseret på Berlin, men senere forventes strategien udvidet til at omfatte yderligere udvalgte områder i Tyskland (*herefter betegnet "ejendom", "ejendommen" eller "ejendomme"*) til en ejendomsportefølje.

Ejendomsporteføljen skal med bistand fra SE erhverves og udvikles løbende, således at EI Ejd. indkøber ejendomme og at disse ejendomme udvikles, driftsoptimeres og evt. senere sælges i overensstemmelse med den af EI Ejd. valgte investeringsstrategi. Nærværende aftale vedrører udelukkende de via SE indkøbte ejendomme.

SE bekræfter at ville lægge sin fulde ekspertise og engagement i at finde relevante ejendomme til EI Ejd.

Såfremt SE eller en i dette ansat medarbejder fra tredjemand modtager provision eller andet vederlag i forbindelse med køb og salg af ejendomme, skal EI Ejd. gøres opmærksom herpå.

Investeringsaftalen træder i kraft på det tidspunkt, hvor begge parter har underskrevet aftalen og det af EI Ejd. planlagte udbud er gennemført.

§ 2 Ejendomsinvestering

Det er mellem parterne aftalt, at SE identificerer ejendomme, der må formodes at være attraktive for EI Ejd., og udarbejder en skriftlig prognose for hver ejendom, indeholdende oplysning om nøgletal til brug for EI Ejd.'s vurdering af ejendommene. Hver prognose og de deri indeholdte nøgletal skal udarbejdes og beregnes som specificeret i bilag 1 til denne aftale.

Senest 5 arbejdsdage efter, at EI Ejd. af SE er blevet forelagt en prognose af en ejendom, skal EI Ejd. skriftligt til SE oplyse, om EI Ejd. er interesseret i den pågældende ejendom.

Hvis EI Ejd. indenfor ovennævnte frist oplyser at være interesseret, skal SE senest 5 arbejdsdage efter modtagelse af EI Ejd.'s positive interessetilkendegivelse iværksætte en såvel juridisk som teknisk due diligence af ejendommen.

Når det skriftlige resultat af den juridiske og den tekniske due diligence foreligger, skal SE sammen med sin skriftlige vurdering heraf fremsende det til EI Ejd., som inden 5 arbejdsdage skal meddele SE, om EI Ejd. ønsker at købe den pågældende ejendom.

Det er bestyrelserne i EI Ejd., der træffer beslutning om køb af en ejendom.

Såfremt EI Ejd. ønsker at købe ejendommen, skal EI Ejd. indenfor samme frist fremsende en skriftlig fuldmagt til SE. EI Ejd. er bekendt med, at EI Ejd. trods udstedelse af købsfuldmagt skal underskrive notarkontrakt hos en tysk notar.

SE skal indenfor fuldmagtens grænser søge at indgå købsaftale med EI Ejd. som køber af den pågældende ejendom. I forbindelse med købet skal SE sikre, at vilkårene for købet af ejendommen svarer til de tyske markedsvilkår, der er gældende i det pågældende område, hvor ejendommen er beliggende.

Hvis sælger af ejendommen ikke ønsker at sælge på de vilkår, som den af EI Ejd. udstedte købsfuldmagt fastlægger, skal SE straks kontakte EI Ejd. og oplyse om de vilkår, som parterne ikke kan nå til enighed om. Hvis EI Ejd. fortsat ønsker at erhverve ejendommen, skal EI Ejd. inden tre arbejdsdage efter SE's henvendelse til SE fremsende en skriftlig købsfuldmagt, der er ændret med henblik på at nå til enighed med sælger om køb af ejendommen.

Efter indgåelse af købsaftale skal SE varetage samtlige opgaver i forbindelse med berigtigelse af handlen dog med undtagelse af finansieringsopgaven.

SE udarbejder oversigt over forretningsgange vedrørende beslutningsprocedure og arbejdsdage i forbindelse med håndtering af dokumenter til EI Ejd.'s orientering.

SE anvender ved identificering af ejendomme, udarbejdelse af prognoser, iværksættelse af due diligence og købsforhandlinger sin knowhow samt sit netværk i Tyskland. I fald det er nødvendigt i forhold til tredjemand, forestår SE oversættelse af dokumenter fra tysk til dansk.

Parterne har aftalt, at EI Ejd. løbende kan sparre med SE om investeringer i ejendomme i forbindelse med denne aftale; dog skal de ressourcer, som SE skal anvende hertil, stå i rimeligt omfang til de konkrete resultatforbedringer. Yderligere har parterne aftalt, at EI Ejd. ikke er berettiget til at få indsigt i SE's knowhow og netværk.

Parterne har aftalt, at EI Ejd. direkte afholder alle eksterne omkostninger til tredjemænd, såsom mægler eller anden ekstern formidler, byggesagkyndig, advokat, notar, de relevante tyske myndigheder samt rejseomkostninger i forbindelse med underskrift hos notar. Disse eksterne omkostninger tillagt den kontante købspris for ejendommen betegnes herefter "*anskaffelsessummen*" for den pågældende ejendom.

Indtil den samlede værdi (baseret på de kontante købesummer) af ejendomsporteføljen udgør DKK 200 mio. er EI Ej. ikke berettiget til at købe en ejendom, ejendomsportefølje eller en eller flere lejligheder udenom SE.

§ 3 SE's honorar ved EI Ej.'s køb af ejendom

SE's honorar ved indkøb af en ejendom udgør en procentsats af den kontante købspris for ejendommen, set i forhold til den samlede bogførte værdi af den bestående ejendomsportefølje, jf. nedenstående tabel. Den kontante pris inkluderer ikke de eksterne udgifter, der måtte være afholdt i forbindelse med købet.

Kontant købesum for hele den indkøbte ejendomsportefølje i millioner DKK identificeret af SVANEN EjendomsInvest A/S	0 - 150	> 150
Kontant købesum for den købte ejendom, mio. EUR	Honorar	Honorar
≤ 6	2,50%	2,50%
≥ 6 og ≤ 10	2,35%	2,25%
≥ 10	2,15%	2,00%

SE udsteder faktura på det aftalte honorar, der fremsendes til EI Ej. Betaling af honorar i henhold til forud udstedt og fremsendt faktura skal ske senest 8 dage efter, at købesummen er frigivet af notaren til sælger.

Hvis EI Ej. vælger, at EI Ej. ikke ønsker at købe en ejendom, hvortil SE har udarbejdet prognose og evt. iværksat og afsluttet due diligence, skal SE have dækket evt. udlæg til eksterne omkostninger til tredjemænd.

§ 4 Porteføljeovervågning og -udvikling

Porteføljeovervågning skal i denne aftale forstås som løbende gennemgang af de ejendomme, som SE har bistået med køb af med henblik på optimering af ejendommenes drift og vedligeholdelse.

Porteføljeudvikling skal forstås som løbende vurdering af samme ejendomme's potentiale for udvikling - efter konkret, skriftlig aftale mellem parterne - udvikling af en ejendom som eksempelvis udnyttelse af tagetage eller ekstra etagemeter eller lignende.

SE forestår porteføljeovervågning og porteføljeudvikling for de ejendomme, som EI Ej. har købt med bistand fra SE. Som betaling herfor er SE berettiget til at modtage et porteføljehonorar fra EI Ej. Dette honorar er fastlagt som en procentsats af den til enhver tid bogførte værdi af ejendomsporteføljen.

Bogført værdi (dagsværdi) af ejendomsporteføljen indkøbt med bistand fra SVANEN EjendomsInvest A/S i millioner DKK	Honorar, pro anno i pct.
≤ 150	0,225
> 150	0,200

Beløbet opdeles og faktureres af SE i tolv lige store månedlige a conto beløb. EI Ej., der ejer ejendommene, skal til den 1. i hver måned forudbetale det fakturerede acontobeløb.

SE skal efter nærmere aftale med EI Ejd. udarbejde relevant rapportering om porteføljeovervågningen mv. til brug for EI Ejd.'s bestyrelse.

§ 5 Salg af ejendomme

Såfremt EI Ejd. måtte ønske det, udarbejder SE det nødvendige beslutningsgrundlag til brug for EI Ejd.'s vurdering af, hvorvidt salg af en ejendom, en ejendomsportefølje eller en eller flere lejligheder skal iværksættes dog uden hensyntagen til ejendommens finansiering.

Når en ejendom, en ejendomsportefølje eller en eller flere lejligheder ønskes afhændet, er SE forpligtet til at indhente og levere nødvendigt materiale til tredjemand til brug for salget.

Det er bestyrelsen i EI Ejd., der træffer beslutning om salg af en ejendom.

Såfremt EI Ejd. ønsker at sælge en ejendom, en ejendomsportefølje eller en eller flere lejligheder, skal EI Ejd. fremsende en skriftlig fuldmagt til SE. EI Ejd. er bekendt med, at EI Ejd. trods udstedelse af salgsfuldmagt skal underskrive notarkontrakt hos en tysk notar.

Hvis køber af ejendommen ikke ønsker at købe på de vilkår, som den af EI Ejd. udstedte salgsfuldmagt fastlægger, skal SE straks kontakte EI Ejd., der står som ejer af ejendommen, og oplyse om de vilkår, som parterne ikke kan nå til enighed om. Hvis EI Ejd. fortsat ønsker at sælge ejendommen, skal EI Ejd. inden tre arbejdsdage efter SE's henvendelse til SE fremsende en skriftlig salgsfuldmagt, der er ændret med henblik på at nå til enighed med køber om salg af ejendommen.

Ved salg af en eller flere af EI Ejd.'s ejendomme og/eller lejligheder er SE berettiget til betaling af et salgshonorar fra EI Ejd. Salgshonoraret udgør 2 % af den kontante salgspris for ejendommen. Hvis realiserede nettogevinster på den enkelte ejendom jf. § 6 ikke er positiv udgør honoraret dog 1 %. Dette gælder dog ikke, hvis salget skyldes en beslutning i EI Ejd.'s bestyrelse om nedskrivning af aktiekapitalen, hvis EI Ejd.'s bestyrelse beslutter at reducere eksponeringen i et givet geografisk område eller andre lignende strategiske beslutninger.

Betaling af salgshonorar i henhold til forud udstedt og fremsendt faktura til sælger skal ske senest 8 dage efter, at købesummen er frigivet af notaren til sælger.

Hvis EI Ejd., der står som ejer af ejendommen vælger, at EI Ejd. ikke ønsker at sælge en ejendom, hvortil EI Ejd. har underskrevet fuldmagt, skal SE have dækket evt. udlæg til eksterne omkostninger til tredjemænd, ligesom SE skal have et rimeligt honorar for udført arbejde.

EI Ejd. skal i relation til de initialt indkøbte ejendomme indenfor en samlet værdi af ejendomsporteføljen på DKK 200 mio., jf. § 2, sidste afsnit, ikke være berettiget til at sælge nogen af disse udenom SE.

§ 6 Succeshonorar

Ved ethvert salg af en ejendom, en ejendomsportefølje eller en eller flere lejligheder, er SE berettiget til betaling af honorar fra EI Ejd. i form af et "Succeshonorar", der udgør 5 procent af realiserede nettogevinster. Realiserede nettogevinster opgøres som differencen mellem den kontante salgspris for ejendommen og summen af følgende: anskaffelsessum for ejendommen, jf. § 2, eventuelle omkostninger til udvikling af ejendommen, salgshonorar til SE, jf. aftalens § 4, og eksternt mæglerhonorar. Ved salg af lejligheder opgøres anskaffelsessummen som pro rata af hele ejendommens anskaffelsessum.

Parterne har aftalt, at afregning af Succeshonoraret sker efter "High Water Mark" princippet, d.v.s. at sælges en ejendom med tab, skal dette tab modregnes i en kommende gevinst og først i det øjeblik, at det samlet giver gevinst, er SE berettiget til sit honorar.

Betaling af honorar i henhold til forud udstedt og fremsendt faktura skal ske senest 8 dage efter, at købesummen er frigivet af notaren til sælger.

§ 7 Opsigelse

Parterne har aftalt, at denne aftale er uopsigelig i to år efter denne aftales indgåelse.

Efter udløb af uopsigelighedsperioden kan denne aftale opsiges til udløb af et regnskabsår hos den ikke-opsigende part med et forudgående varsel på mindst seks måneder.

SE er forpligtet til at sikre, at der til enhver tid er tilstrækkelige ressourcer til rådighed hos SE til opfyldelse af kontrakten.

Hvis indkøb, udvikling eller salg af en ejendom er påbegyndt eller igangsat efter aftale mellem parterne inden udløbet af det regnskabsår, som investeringsaftalen er opsagt til, men ikke er afsluttet inden det nævnte regnskabsår, skal sådanne aftaler, herunder betaling af aftalt honorar,

- 1) videreføres og afsluttes i henhold til denne investeringsaftales bestemmelser, medmindre parterne kan blive enige om, at
- 2) EI Ej. overtager udførelsen af igangværende og/eller påbegyndt indkøb, udvikling eller salg mod betaling af en mellem parterne aftalt kontant kompensation til SE.

Såfremt aftalen opsiges af EI Ej., er SE berettiget til såvel salgshonorar som succeshonorar, jf. § 5 og § 6, af den del af EI Ejds' ejendomme og lejligheder, som er indkøbt med bistand fra SE jf. § 2. Salgshonorar og succeshonorar jf. § 5 og 6 forfalder til betaling samtidig med opsigelsesperiodens udløb.

Opsiges aftalen af SE, er SE berettiget til såvel salgshonorar som succeshonorar, jf. § 5 og 6, af den del af EI ejd.'s ejendomme og lejligheder, som er indkøbt med bistand fra SE jf. § 2, i takt med at disse sælges efter aftalen er opsagt. Beløbene forfalder til betaling i takt med at salg gennemføres og på vilkår som anført i § 5 og 6. Såfremt salg ikke er gennemført senest 15 år efter aftalens opsigelse, forfalder salgshonorar og succeshonorar til betaling på 15 års dagen efter opsigelsen, idet den kontante salgsspris på ejendommene, i mangel af enighed mellem parterne, fastsættes af 2 uafhængige mæglere i fællesskab, hvor hver af parterne udpeger en.

Såfremt opsigelsen sker som følge af EI ejd's misligholdelse, forfalder salgshonorar og succeshonorar jf. § 5 og 6 til betaling samtidig med aftalens udløb.

Den kontante salgsspris på ejendommene fastsættes i mangel af enighed mellem parterne, af 2 uafhængige mæglere i fællesskab, hvor hver af parterne udpeger en.

De enkelte ejendommers salgsspris fastsættes således, at hver part udpeger en valuar, der i fællesskab udpeger yderligere en valuar. De tre valuarer fastsætter i fællesskab ejendommens værdi. Hver part afholder omkostningerne til den valuar, parten har udpeget. Omkostningerne til den i fællesskab udpegede valuar deles ligeligt mellem parterne.

Værdiansættelserne skal foreligge ved aftalens ophør og honorarerne forfalder til betaling ved aftalens udløb.

§ 8 Ophævelse

Hvis en part væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til denne kontrakt, er den ikke-misligholdende part berettiget til at ophæve kontrakten med øjeblikkelig virkning. Ophævelse skal ske skriftligt til den misligholdende part.

Hvis en part misligholder sine forpligtelser i henhold til denne kontrakt, bortset fra i relation til væsentlig misligholdelse, der er gjort op med i afsnittet ovenfor, og hvis denne misligholdelse

ikke ophører inden 30 dage efter, at den ikke-misligholdende part har fremsendt skriftligt påkrav herom til den misligholdende part, er dette at anse som væsentlig misligholdelse. Den ikke-misligholdende part er derfor efter udløb af ovennævnte frist, hvis misligholdelsen ikke er ophørt, berettiget til at ophæve kontrakten med øjeblikkelig virkning. Ophævelse skal ske skriftligt til den misligholdende part.

§ 9 Tvister

Eventuelle tvistigheder mellem parterne i anledning af denne aftale og dens rette fortolkning skal afgøres ved voldgift.

Voldgiftsretten skal bestå af 2 upartiske personer, af hvilke parterne hver vælger én, hvorefter disse i fællesskab udpeger en opmand. Såfremt voldgiftsmændene ikke kan enes om valget af opmand, skal denne udnævnes af Præsidenten for Højesteret.

Så snart en af parterne har meddelt den anden part sit ønske om, at en tvist skal overgives til voldgift, og denne har meddelt den anden part, hvem man har udpeget som voldgiftsmand, skal den anden part udpege sin voldgiftsmand; hvis denne ikke har gjort dette inden 1 måned efter, at denne har modtaget meddelelsen fra den første part, skal denne være berettiget til også at udpege den anden voldgiftsmand.

Den første part skal fremsætte sin påstand skriftligt inden 1 måned efter, at voldgiftsmændene har anmodet denne om at gøre dette. Den anden part skal derpå afgive sit svar inden 1 måned efter, at denne har modtaget påstanden, hvorefter hver af parterne har lejlighed til at fremsætte yderligere, skriftlige indlæg hver med 1 måneds interval, medmindre voldgiftsmændene måtte give en speciel tilladelse til forlængelse. Hvis en part ikke svarer inden den fastsatte frist, har denne mistet sin ret til at afgive svar, og sagen skal da afgøres på det foreliggende grundlag.

Når voldgiftsmændene har modtaget de skriftlige indlæg fra parterne, fastsættes tidspunktet for en mundtlig forhandling i sagen.

Denne skal finde sted senest 6 uger efter modtagelsen af de sidste, skriftlige indlæg. Voldgiftsmændene skal derefter afgøre tvisten inden 6 uger. Hvis de ikke gør dette, er hver part berettiget til at få tvisten afgjort af de almindelige domstole. I modsat fald er voldgiftsrettens afgørelse endelig og bindende.

Sted _____ Dato _____

Sted _____ Dato _____

SVANEN EjendomsInvest A/S

EGNS-INVEST Ejd., Tyskland A/S

VEDTÆGTER

For

EGNS-INVEST Ejd., Tyskland A/S

CVR-nr. 30557751

VEDTÆGTER

1. **NAVN**

Selskabets navn er EGNS-INVEST Ejd., Tyskland A/S.

2. **HJEMSTED**

Selskabets hjemsted er Horsens Kommune.

3. **FORMÅL**

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i erhvervs- og boligejendomme i Tyskland ved køb, eje, udlejning og salg af sådanne ejendomme, samt virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

4. **SELSKABETS KAPITAL**

4.1 Selskabets aktiekapital udgør DKK 500.000 fordelt på aktier à DKK 100 eller multipla heraf. Selskabets aktiekapital udstedes gennem Værdipapircentralen.

4.2 Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

5. **SELSKABETS AKTIER**

5.1 Selskabets aktier udstedes til ihændeleveren, men kan noteres på navn.

5.2 Aktierne er omsætningspapirer og er frit omsættelige.

5.3 Ingen aktier har særlige rettigheder.

5.4 Bestyrelsen er bemyndiget til i tiden indtil 30. juni 2012 ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital med indtil nominelt DKK 1.000.000.000. Aktierne, der skal være omsætningspapirer, udstedes til ihændelever og skal være ligestillet med den bestående aktiekapital. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de i forbindelse med kapitaludvidelsen nødvendige vedtægtsændringer. Bestyrelsen er bemyndiget til helt eller delvist at fravige den forholdsmæssige fortegningsret for bestående aktionærer i aktieselskabslovens § 30, stk. 1, såfremt aktietegningen sker til markedskurs.

6. SELSKABETS OPTAGELSE AF LÅN

- 6.1 Bestyrelsen er bemyndiget til løbende at optage lån hos tredjemand. Selskabets og selskabets datterselskabers lån må samlet højst udgøre 75 % af selskabets, inklusive datterselskabers (koncernens), regnskabsmæssige balance opgjort på lånetidspunktet. Selskabets datterselskaber kan på lånetidspunktet have lån hos tredjemand på mere end 75 % af dette datterselskabs balance.
- 6.2 Selskabet kan anvende finansielle instrumenter til styring af valuta- og renterisici.

7. GENERALFORSAMLINGEN, KOMPETENCE, STED OG INDKALDELSE

- 7.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og nærværende vedtægter fastsatte grænser.
- 7.2 Selskabets generalforsamlinger skal afholdes på selskabets hjemsted eller i København. Den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 7.3 Ekstraordinære generalforsamlinger skal afholdes, når bestyrelsen eller revisor finder det hensigtsmæssigt. Ekstraordinære generalforsamlinger til behandling af et bestemt angivet emne skal indkaldes senest 3 uger efter, at det skriftligt er forlangt af aktionærer, der ejer en tiendedel af aktiekapitalen.
- 7.4 Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst otte dages og højst fire ugers varsel. Indkaldelsen offentliggøres via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens EDB-informationssystem og First North samt på selskabets hjemmeside.
- 7.5 Forslag fra aktionærerne til behandling på den ordinære generalforsamling må skriftligt være indgivet til bestyrelsen senest 1. februar.

8. GENERALFORSAMLINGEN, DAGSORDEN

- 8.1 Senest 8 dage før generalforsamlingen skal dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal behandles på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport, fremlægges på selskabets kontor til eftersyn for aktionærerne og samtidig tilstilles enhver noteret aktionær, som har fremsat begæring herom.
- 8.2 På den ordinære generalforsamling skal dagsordenen være følgende:

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Revideret årsrapport for det forløbne år til godkendelse
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Forslag fra aktionærerne
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor(er)
8. Bemyndigelse til bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at opkøbe egne aktier for op til 10 % af aktiekapitalen til den på købstidspunktet gældende børskurs
9. Eventuelt

9. **GENERALFORSAMLINGEN, DIRIGENT OG PROTOKOL**

- 9.1 Bestyrelsen udpeger en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandling og stemmeafgivning.
- 9.2 På generalforsamlingen træffes alle beslutninger ved simpelt flertal, bortset fra de tilfælde, hvor aktieselskabsloven kræver kvalificeret flertal.
- 9.3 Over forhandlingerne på generalforsamlingen føres en protokol, der underskrives af dirigenten.

10. **GENERALFORSAMLINGEN; STEMMERET OG MØDERET**

- 10.1 Enhver aktionær har ret til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende senest 5 dage før generalforsamlingen mod forevisning af fornøden dokumentation for sin aktieandel har løst adgangskort hos selskabet.
- 10.2 Hvert aktiebeløb på DKK 100 giver én stemme

- 10.3 Stemmeret kan kun udøves for de aktier, som mindst 4 uger forud for generalforsamlingen af selskabet er noteret på vedkommende aktionærs navn.
- 10.4 Ingen aktionær kan for egne aktier eller som fuldmægtig for andre aktionærer afgive stemmer for mere end svarende til 5% af den samlede aktiekapital uanset aktiebesiddelsen. For fuldmagter til bestyrelsen gælder ingen begrænsninger. Aktionærer inden for samme koncern, således som dette begreb er fastsat i lovgivningen, kan ikke samlet afgive stemmer for mere end svarende til 5% af den samlede aktiekapital uanset aktiebesiddelsen.
- 10.5 En aktionær kan give møde og afgive stemme ved skriftlig dateret fuldmagt til en anden stemmeberettiget aktionær. En fuldmagt kan kun have gyldighed ved førstkommande generalforsamling efter dens udstedelse. Gives fuldmagten til bestyrelsen, anses denne som givet til formanden, og fuldmagten kan kun gives til en bestemt generalforsamling med en på forhånd kendt dagsorden.
11. **BESTYRELSE**
- 11.1 Selskabet ledes af en generalforsamlingsvalgt bestyrelse på mindst 3 og højst 6 medlemmer, der vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Ethvert medlem af bestyrelsen afdgår senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende er fyldt 70 år.
- 11.2 Bestyrelsen vælger et af sine medlemmer som formand for bestyrelsen. En direktør i selskabet må ikke vælges til formand.
- 11.3 Bestyrelsesmøder indkaldes skriftligt, almindeligvis med mindst 8 dages varsel.
- 11.4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige bestyrelsesmedlemmer er til stede. De i bestyrelsen behandlede emner afgøres ved simpelt stemmeflertal. Formandens stemme er udslagsgivende ved stemmelighed.
- 11.5 Bestyrelsen skal ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- 11.6 Referater af bestyrelsesmøderne skal indføres i en protokol, som skal underskrives af de medlemmer af bestyrelsen, som er til stede på møderne.

12. **DIREKTION**

12.1 Bestyrelsen skal ansætte 1-3 direktører til at varetage den daglige ledelse af selskabets virksomhed.

12.2 I tilfælde af at der ansættes flere direktører, ansættes en af dem som administrerende direktør.

13. **TEGNINGSREGEL**

Selskabet tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

14. **REVISION**

Selskabets årsrapport revideres af en eller to statsautoriserede revisorer, der vælges af den ordinære generalforsamling for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

15. **REGNSKABSÅR, ÅRSRAPPORT MV.**

15.1 Selskabets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 31. december 2008.

15.2 Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabslovens regler.

--oo0oo--

Således vedtaget på generalforsamlingen den 5. februar 2008.

Som dirigent:

Jørgen Kjergaard Madsen



Tegningsblanket

EgnsINVEST, Ejd., Tyskland A/S

Jeg tegner hermed aktier i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S. De udbudte aktier tegnes til DKK 104,50 pr. aktie á nominelt DKK 100, franko i tegningsperioden den 25. februar til den 4. april 2008, begge dage inkl. Tegningsordrer skal være indkommet til pengeinstitutterne eller EgnsINVEST Capital Fondsmæglerselskab A/S senest den 4. april 2008 kl. 16.00. Aktierne handles første dag på First North den 16. april 2008.

Jeg afgiver hermed ordre på at købe:
EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S, fondskode DK0060118537

Nominelt _____ eller for kr. _____ i stykstørrelse á nominelt DKK 100. De udbudte aktier tegnes til DKK 104,50 pr. aktie á nominelt DKK 100, franko.

Betaling: Beløbet ønskes hævet på kontoen den 15. april 2008:

Pengeinstituttets navn:

Reg. nr.: _____ Kontonr.: _____ Navnenotering ønskes

Aktierne bedes lagt i Pengeinstituttets navn:

CD-ident.: _____ VP-depotnummer: _____

Navneoplysninger

Stilling: _____ CPR/CVR-nr.: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ By: _____

Telefon: _____ Email: _____

Jeg er bekendt med, at tegningen sker på baggrund af det udarbejdede tegningsprospekt, dateret den 13. februar 2008. Jeg er blevet gjort specielt opmærksom på, at brochure og andet markedsføringsmateriale ikke kan danne grundlag for en investeringsbeslutning.

Prospektet kan hentes på www.egnsinvest.dk/ejd-tyskland/ og udleveres fra alle tegningssteder.

Dato Underskrift

Tegningsordren sendes til Deres pengeinstitut

Koordinerende
tegningssted er:

Sparekassen Kronjylland
Att.: Finans, Administration
Tronholmen 1, 8900 Randers
Tlf. 89 12 24 00/Fax 89 12 24 77
Email: emission@sparkron.dk





Samarbejdende pengeinstitutter:

Agri-Egens Sparekasse	J.A.K. Andelskassen Rødding	Sparekassen Bredebro
Andelskassen Fælleskassen	J.A.K. Andelskassen Varde	Sparekassen Den lille Bikube
Andelskassen J.A.K. Ebeltoft	J.A.K. Andelskassen Østervrå	SPAREKASSEN DJURSLAND
Andelskassen J.A.K. Slagelse	Klim Sparekasse	Sparekassen Faaborg
Andelskassen OIKOS	Københavns Andelskasse	Sparekassen Farsø
Boddum-Ydby Sparekasse	Langå Sparekasse	Sparekassen for Nr. Nebel og Omegn
Borbjerg Sparekasse	Lunde-Kvong Andelskasse	Sparekassen Himmerland
Broager Sparekasse	Løkken Sparekasse	Sparekassen Hobro
Brørup Sparekasse	Max Bank A/S	Sparekassen Hvetbo
Capinordic A/S	Middelfart Sparekasse	Sparekassen i Skals
Den Jyske Sparekasse	Morsø Andelskasse	Sparekassen Kronjylland
Den lille Sparekasse	Morsø Bank	Sparekassen Limfjorden
DiBa	Morsø Sparekasse	Sparekassen Lolland
Djurslands Bank A/S	Nordoya Sparikassi	Sparekassen Løgumkloster
Dronninglund Sparekasse	Ringkjøbing Bank	Sparekassen Midtdjurs
ebh bank a/s	Ringkjøbing Landbobank	Sparekassen Midtfjord
Finansbanken A/S	Rise Sparekasse	Sparekassen Østjylland
Fionia Bank	Roskilde Bank A/S	Sparekassen Thy
Flemløse Sparekasse	Ryslinge Andelskasse	Sparekassen Vendsyssel
Folkesparekassen	Rønde og Omegns Sparekasse	St. Brøndum Sparekasse
Forstædernes Bank A/S	S E B	Svendborg Sparekasse
Forvaltningsinstituttet for Lokale Pengeinst.	Skjern Bank	Thisted Andelskasse
Frøslev-Møllerup Sparekasse	Skælskør Bank	Tved Sparekasse
FSP Pension	Søby-Skader-Halling Spare- og Laanekasse	Tønder Bank A/S
Hals Sparekasse	Sønderhå-Hørsted Sparekasse	Ulsted Sparekasse
Handelsbanken	Spar Mors	Vistoft Sparekasse
Hunstrup-Østerild Sparekasse	Spar Salling	Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse
Hvidbjerg Bank Aktieselskab	Sparbank	Østjydske Bank A/S
J.A.K. Andelskassen Brenderup	Sparekassen Balling	