



Københavns Fondsbørs

København, den 12. april 2002
Fondsbørsmeddelelse nr. 06 - 2002

PARKEN Sport & Entertainment A/S
Markedskursemission – Forventet bruttoprovenu ca. DKK 150 mio.

I henhold til bemyndigelse i PARKEN Sport & Entertainments vedtægter og som meddelt i selskabets halvårsrapport den 28. februar 2002 vil selskabet forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt DKK 13,8 mio. i en emission til markedskurs uden fortegningsret for selskabets aktionærer.

Udbuddet af aktier: Der udbydes i alt 600.000 stk. nye aktier a nom. DKK 20.

Selskabet har desuden givet emissionsbanken, ret til at sælge op til yderligere 90.000 stk. nye aktier a nom. DKK 20. Herved kan det samlede udbud øges til i alt 690.000 stk. aktier.

Udbudsperiode: De nye aktier kan tegnes i perioden fra mandag den 29. april til mandag den 6. maj, begge dage inklusive, medmindre udbuddet lukkes tidligere. Lukning af udbudet vil dog tidligst finde sted den 29. april 2002 kl. 16.00.

Udbudskurs: Aktierne udbydes til en kurs, der fastsættes efter bookbuilding-metoden. Den endelige udbudskurs forventes offentliggjort via Københavns Fondsbørs senest den 7. maj 2002.

Notering: Første noteringsdag for de nye aktier forventes at blive senest den 8. maj 2002.



Garanti: På tidspunktet for fastsættelsen af udbudskursen forventes selskabet og emissionsbanken at indgå en garantiaftale om tegning af de nye aktier og om garanti herfor.

Lønmodtagernes Dyrtidsfond har afgivet bindende forhåndstilsagn om tegning af 240.000 stk. nye aktier.

Emissionsbank: Carnegie Bank A/S

Prospekt: Prospekt med detaljerede oplysninger offentliggøres den 19. april 2002, og sendes til navnenoterede aktionærer.

Børsprospektet kan endvidere fra den 19. april rekvireres hos PARKEN Sport & Entertainment A/S, tlf. 35 43 74 00, og hos emissionsbanken Carnegie Bank A/S, tlf. 32 88 03 29 eller 32 88 04 29.

Prospektets omtale af baggrunden for kapitalforhøjelsen og forventningerne til fremtiden er gengivet nedenfor.

Baggrund for kapitaludvidelsen og anvendelse af provenu

Med virkning fra 1. april 2002 erhverver PARKEN Sport & Entertainment kontortårnene i hjørnerne af PARKEN fra ejendomsselskabet Jeudan for i alt ca. DKK 310 mio. Kontortårnene blev opført samtidig med opførelsen af Carlsberg-, Fredgaard- og B-tribunen i PARKEN i 1991/92.

Kontortårnene og PARKEN var oprindeligt én ejendom. I 1998, hvor selskabet erhvervede selve stadion-delen (PARKEN) for DKK 138 mio., ønskede selskabet af hensyn til selskabets kapitalstruktur og likvide midler på daværende tidspunkt ikke at erhverve hele PARKEN-komplekset, og som følge heraf blev kontortårnene udskilt fra PARKEN.

I foråret 2001 færdiggjordes tilbygningen af et skydetag til PARKEN, således at PARKEN i dag kan anvendes som både udendørs og opvarmet indendørs arena. Tilbygningen repræsenterede en værdi på ca. DKK 110 mio., og var bl.a. medvirkende til, at DR arrangerede det europæiske Melodi Grand Prix (Eurovision Song Contest) i PARKEN i maj 2001. Siden etableringen af skydetaget har efterspørgslen efter store indendørs arrangementer i PARKEN oversteget ledelsens forventninger. Store arrangementer har normalt en lang planlægningstid, men PARKEN har allerede været vært for flere indendørs arrangementer med et større publikum, herunder koncerter med Depeche Mode og Red Hot Chili Peppers, større



virksomhedsarrangementer med bespisning af adskillige tusinde gæster, samt boksekampen mellem Brian Nielsen og Mike Tyson i oktober 2001.

Siden 1998 og i særdeleshed siden foråret 2001 har det været et ønske fra ledelsen at samle ejerskabet af det totale PARKEN-kompleks i ét ejerskab under PARKEN Sport & Entertainment.

Baggrunden for dette har været, at ledelsen ser en betydelig værdi for selskabet i at have frihed til at udvikle PARKEN-komplekset, således at der skabes de bedste forhold for sports-, underholdnings- og andre arrangementer i PARKEN, samt at hele PARKEN-komplekset udnyttes og udvikles til gavn for selskabets aktionærer. Udviklingen af PARKEN-komplekset skal bl.a. tage udgangspunkt i den attraktive beliggenhed komplekset har i København, og de synergi-effekter, der kan skabes i forbindelse med de mange og store arrangementer, som finder sted i PARKEN.

Det er ledelsens vurdering, at en udvikling og en optimal udnyttelse af PARKEN, som indendørs eller udendørs arena, i høj grad vanskeliggøres med en ekstern ejer af kontortårnene. F.eks. har to af de tre kontortårne en større terrasse med udsigt over PARKENs arena. En optimal udnyttelse af og udvikling af disse attraktive dele i forbindelse med arrangementer i PARKEN kræver en fælles ejer af kontortårnene og PARKEN. Herudover er det ledelsens vurdering, at der vil være væsentlige driftsmæssige fordele og synergieffekter for selskabet som ene-ejer af det samlede PARKEN-kompleks. Købet af kontortårnene forbedrer endvidere koncernens muligheder for at deltage aktivt i udviklingen af Østerbro-idrætsområde med en eventuel multi-hal, idet koncernen nu er ejer af alle matrikelnumre i området, der ikke ejes af Københavns Kommune.

På denne baggrund har ledelsen løbende været opmærksom på muligheden for at erhverve kontortårnene, og sidst på året 2001 indledte ledelsen forhandlinger omkring køb af kontortårnene fra den hidtidige ejer. Købet blev endeligt besluttet i januar 2002.

Investeringen i de tre kontortårne er i sig selv en attraktiv disposition med et godt driftsresultat og en god likviditet, som vil have en betydende positiv effekt på driftsresultaterne fremover i selskabet. Det vurderes samtidig, at der er et væsentligt værdipotential i kontortårnene i forbindelse med den fortsatte udvikling af PARKEN-komplekset.

Selskabet finansierer erhvervelsen af kontortårnene med optagelse af realkreditlån i størrelsesordenen DKK 250 mio., samt anvendelse af likvide midler i selskabet. Før nærværende emission har selskabet således en netto rentebærende gæld i størrelsesordenen DKK 300 mio.



I lyset af potentielle fremtidige projekter har ledelsen imidlertid ønsket at reducere netto-gælden i koncernen gennem nærværende kapitaludvidelse. Ledelsen vurderer, at det fortsat er af central betydning, at koncernen har et finansielt beredskab for effektivt at kunne udnytte fremtidige investeringsmuligheder og foretage de nødvendige investeringer i moderne faciliteter. Det er ledelsens vurdering, at selskabet med købet af PARKEN og tilbygningen af skydetaget har vist, at der er gode muligheder for en kapitalstærk aktør med en betydelig eksisterende kundebase og stor ekspertise inden for sports- og underholdningsbranchen.

Med nærværende emission forventes et bruttoprovenu i størrelsesordenen DKK 150 mio. Provenuet fra emissionen vil på kort sigt blive anvendt til at styrke koncernens finansielle position, således at koncernen fortsat vil have en betydelig likviditet.

På længere sigt vil provenuet medvirke til, at koncernen har mulighed for en række forventede investeringer inden for sport og underholdning, som vil kunne styrke koncernens markedsposition i Danmark og Øresundsregionen samt bidrage til en forøgelse af indtjeningen i koncernen.

I øjeblikket foreligger der planer og idéer for en videreudvikling af hele området omkring PARKEN-komplekset (Østerbro-idrætsområde). Her eksisterer bl.a. en skøjtehal beliggende i umiddelbar tilknytning til PARKEN. Planerne inkluderer, at den eksisterende skøjtehal erstattes af en multi-hal med ishockey baner i to etager med et fleksibelt trægulv, der kan skydes ind over den øverste isbane til brug for traditionelle indendørs sportsgrene som håndbold, basketball m.v., samt til andre indendørs arrangementer, som koncerter, konferencer m.v. Planerne for multi-hallen inkluderer en forventet kapacitet på 8.000 - 10.000 tilskuere.

Opførelsen af multi-hallen er initialt afhængig af indstillingen fra Københavns Kommune til et sådant projekt. Københavns Kommune ejer og finansierer den eksisterende skøjtehal og området omkring denne. Projektet forudsætter, at en lokalplan og høringsfase gennemføres forventeligt minimum af ca. et års varighed. Selskabet har alene medvirket til at opstille planer for en multi-hal i sammenhæng med udviklingen af Østerbro-idrætsområde, og har udtrykt interesse for at drive en sådan multi-hal. Projektets realisering forudsætter, at der kommer væsentlig kapital fra andre parter. Ledelsen vurderer, at koncernen har en række forudsætninger for at kunne bidrage til en rentabel drift, herunder en række organisatoriske kompetencer. Det er ledelsens opfattelse, at en multi-hal vil kunne trække et betydeligt antal attraktive arrangementer til København, til gavn for Københavns Kommune, borgere og erhvervsudøvere i København.

Ledelsen vurderer, at multi-hallen og PARKEN kun i et meget begrænset omfang vil konkurrere om arrangementer, idet multi-hallen primært vil være velegnet til noget



mindre arrangementer, end de arrangementer PARKEN fokuserer på, samt til de indendørs sportsgrene. En multi-hal beliggende umiddelbart ved siden af PARKEN vil samtidig skabe flere synergi-effekter og en mere effektiv udnyttelse af faciliteter m.v.

Herudover forventer ledelsen, at PARKENS Coca-Cola-tribune inden for få år vil blive erstattet af en ny tribune – formentlig med en parkeringskælder og eventuelt integreret med et hotel. Et sådant projekt forventes at inkludere et nyt tårn i det sidste af PARKENS fire hjørner, hvor et hotel vil kunne placeres. Den samlede projektkostning til en ny Coca-Cola-tribune, samt tårn, vil være i størrelsesordenen DKK 300 mio. Uanset at et sådant samlet projekt vil blive søgt gennemført i samarbejde med én eller flere kapitalstærke partnere, vil projektet udgøre en betydelig investering for selskabet.

Forventninger til fremtiden

Forventninger til indeværende regnskabsår

For indeværende år forventer koncernen en omsætning i niveauet DKK 240-260 mio., et overskud før skat på ca. DKK 70 mio. og efter skat ca. DKK 50 mio.

Der er imidlertid mange variable faktorer i forbindelse med udøvelsen af skønnet til årsresultatet. I tilfældig rækkefølge kan nævnes antallet af arrangementer i PARKEN, antallet af tilskuere til arrangementerne, F.C. Københavns sportslige resultater samt eventuelle transferindtægter og –udgifter. Flere resultatelementer kan have karakter af enkeltstående større begivenheder og hændelser, der kommer tilbage med jævne mellemrum. Baseret på de nu kendte aktiviteter og arrangementer antages resultatet at ligge på ovennævnte niveau.

Der er ikke siden offentliggørelsen af halvårsrapporten for 2001/02 indtruffet hændelser, der ændrer på forventningerne til fremtiden.

Forventninger på længere sigt

Ledelsen forventer at fastholde og udbygge koncernens position som den førende udbyder af større sports- og underholdningsarrangementer i Danmark og i Øresundsregionen.

Med købet af kontortårnene er frihedsgraderne øget for koncernen i forhold til udviklingen af PARKEN-komplekset, herunder i nær tilknytning til udviklingen af Østerbro-idrætsområde. Koncernen vil deltage som en aktiv samarbejdspartner for Københavns Kommune i overvejelserne omkring etableringen af en multi-hal i tilknytning til PARKENS faciliteter. Det er ledelsens opfattelse, at der er et betydeligt økonomisk potentiale for koncernen i en samdrift af PARKEN og en ny multi-hal.



Det er samtidig forventningen at udviklingen af PARKEN, herunder etableringen af skydetaget, og etableringen af en multi-hal vil medføre, at adskillige store internationale begivenheder kan tiltrækkes til København. Såfremt en egnet multi-hal etableres, er det også ledelsens forventning, at koncernen inden for de nærmeste år, bliver repræsenteret inden for andre sportsgrene.

Ledelsen forventer, at F.C. København i de nærmeste år etablerer sig som en af de absolut førende klubber i Skandinavien, og herigennem opnår betydelige indtægter fra bl.a. de europæiske turneringer og gennem transferindtægter. Indtægterne og resultatet i 1. halvår 2001/02 viser det betydelige økonomiske potentiale, der kan realiseres ved opnåelse af sportslig succes. Ledelsen forventer at gennemføre enkelte økonomiske meget attraktive spillersalg i de kommende år, der kan bidrage markant til koncernens resultater. Den tidsmæssige placering af sådanne salg er imidlertid usikker, og der kan således forekomme regnskabsår, hvor koncernen ikke gennemfører betydelige spillersalg. Som udgangspunkt forventer ledelsen som minimum, at de gennemsnitlige transferindtægter over en årrække overstiger udgifterne ved køb af spillere i form af afskrivninger.

Nye aktiviteter i Koncernen, herunder e-billetter og RockShow, forventes at bidrage positivt til indtjeningen i Koncernen i de kommende år. Med RockShow arrangerer Koncernen nu også større underholdningsarrangementer direkte i eget regi. Egne underholdningsarrangementer kan på sigt give nogle attraktive muligheder i forbindelse med udnyttelsen af PARKENs faciliteter.

Ledelsens overordnede målsætning er, at den forventede fortsatte ekspansion af koncernens aktiviteter og en fortsat forøgelse af indtjeningen i Koncernen skal danne baggrund for en fornuftig værdistigning for selskabets aktier.

Med venlig hilsen
PARKEN Sport & Entertainment A/S

Flemming Østergaard
Administrerende direktør