

NOTAT

24. november 2023
/ChrSoj

Sag 2022-17402

Resumé af afgørelse om påtale til Scandinavian Investment Group A/S vedrørende årsrapporten for 2021.

Erhvervsstyrelsen har som led i regnskabskontrollen med de børsnoterede virksomheder foretaget en kontrol af årsrapporten for 2021 for Scandinavian Investment Group A/S. Års- og koncernregnskabet er aflagt efter IFRS samt yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Styrelsens kontrol af årsrapporten gav anledning til, at styrelsen har givet virksomheden en påtale for ikke at have medtaget oplysninger i årsrapporten for 2021 om nedenstående forhold. Styrelsen har udelukkende påtalt forholdene, da fejlene er korrigeret i årsrapporten for 2022, som er offentliggjort, inden styrelsen har truffet endelig afgørelse.

Virksomhedens konkrete oplysninger om forventninger til fremtiden fremgår ikke af ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 99, stk. 1, nr. 5

Det fremgår af ledelsesberetningen, at virksomhedens finansielle målsætning er at forrente egenkapitalen med 10-15% årligt, baseret på virksomhedens investeringer i ejendomme, obligationer og kapitalandele. Det fremgår ligeledes, at afkastet vil variere, da der vil være udsving i virksomhedernes værdi samt årlige reguleringer på ejendomme.

I henhold til årsregnskabsloven § 99, stk. 1, nr. 5, skal virksomhedens ledelse beskrive den forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer, som ledelsen har lagt til grund for beskrivelsen.

Det fremgår af lovbemærkningerne¹ til bestemmelsen, at oplysningerne om den forventede udvikling som minimum skal gives for det kommende regnskabsår og så vidt muligt med niveauangivelse af væsentlige hovedtal som forventet resultat, nettoomsætning m.v. I det omfang ledelsen har forventninger til en mere langsigtet udvikling, skal der i henhold til lovbemærkningerne også oplyses herom. Der stilles dog ikke krav om budgettal.

¹ Lovforslag 138 fra Folketingsåret 2000/1

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

Det er styrelsens vurdering, at virksomheden ikke i årsrapporten for 2021 oplyser om de konkrete forventninger, som ledelsen har til det kommende år, og at det må forventes, at virksomheden i årsrapporten i det mindste giver et bud på forventninger i forhold til den almindelige drift og lejeindtægter på dens ejendomme.

Det er styrelsens vurdering, at en virksomheds oplysninger om forventninger til fremtiden er relevante oplysninger for f.eks. en investor og dennes mulighed for at vurdere virksomhedens indtjeningsevne og fremtidige mulighed for at generere indtægt. Det er derfor styrelsens vurdering, at de oplysninger, som virksomheden har givet i årsrapporten for 2021 om, at det er virksomhedens finansielle målsætning at forrente egenkapitalen med 10-15 % årligt, baseret på virksomhedens investeringer i ejendomme, obligationer og kapitalandele, ikke er tilstrækkelige til, at en investor kan vurdere virksomhedens indtjeningsevne samt mulighed for at genererer en indtægt fremadrettet.

Virksomheden har i et høringssvar til styrelsen oplyst, at den investerer i forskellige aktivklasser (ejendomme, kreditobligationer og børsnoterede aktier), og at den også aktivt arbejder med passivside med f.eks. omlægning af realkreditlån. Virksomheden oplyser endvidere, at dens drift/indtjening er stærkt eksponeret mod udviklingen af de finansielle markeder med den forudsigelighed, der ligger heri, og at virksomheden i 2021 har en samlet indtjening på DKK 36 mio. efter skat, hvoraf lejeindtægter fra ejendomme totalt udgør DKK 7,4 mio. hvilket svarer til under 20 % af virksomhedens samlede årsresultat. Det er derfor virksomhedens vurdering, at det ikke vil være retvisende for virksomhedens forventninger at udspecificere delelementer af virksomhedens faste indtægter, så som leje og renteindtægter, da en central del af virksomhedens guidance også er baseret på en forventning om kursstigninger i virksomhedens aktiver, som ikke kendes på tidspunktet, hvor guidance gives.

Virksomheden oplyser, at den løbende vil præcisere forventninger til årets resultat i kvartalsmeddelelser, og at den anfører at dens forventning om 10-15 % forrentning af egenkapitalen er en gennemsnitsbetragtning, samt at afkastet må forventes at variere fra år til år.

Virksomheden har ikke i forbindelse med sine investeringsejendomme givet tilstrækkeligt med oplysninger om væsentlige ikke-observerbare input og dagsværdiens følsomhed overfor ændringer i disse input, jf. IFRS 13, afsnit 91, litra a og 13, afsnit 91, litra d

I afsnittet om anvendt regnskabspraksis redegør virksomheden for, at investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Efterfølgende omkostninger, der tilfører ejendommen

nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer og investeringsejendommen, måles efterfølgende til dagsværdi baseret på budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom sammenholdt med et markedsbaseret afkast. Værdiforringelse afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi.

Det oplyses, at målingen af dagsværdi foretages af en ekstern rådgiver for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser, og at der tages udgangspunkt i en afkastbaseret model ved værdiansættelse af porteføljen med et afkastkrav på 6,25-7.5%. Ligeledes fremgår det, at der ikke er har været reguleret for særlige forhold i 2021, at virksomheden har lave drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, og at målingen har resulteret i en samlet dagsværdiregulering på DKK 4,5 mio. Derudover oplyses det, at dagsværdihierarkiets niveau 3 anvendes, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

I henhold til IFRS 13, afsnit 91, litra a, skal en virksomhed give de oplysninger, som hjælper en bruger af dens årsrapport med at vurdere de aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi på et tilbagevendende eller ikke tilbagevendende grundlag i balancen efter første indregning. Virksomheden skal oplyse om de værdiansættelsesmetoder samt de input og faktorer, der er anvendt i forbindelse hermed. Virksomheden skal ligeledes oplyse om de ikke observerbare input (niveau 3), der anvendes ved tilbagevendende dagsværdimålinger og målingernes indvirkning på resultatet og anden totalindkomst i regnskabsåret.

I henhold til IFRS 13, afsnit 93, litra d, skal virksomheden give kvantitative oplysninger om de væsentlige ikke observerbare input, der benyttes til dagsværdimålingen.

I henhold til IFRS 13, afsnit 93, litra h, (i), skal der gives beskrivende information om dagsværdimålingens følsomhed over for ændringer i ikke-observerede input.

Det er styrelsens vurdering, at virksomheden ikke har givet tilstrækkelige oplysningerne om dagsværdien og værdiansættelsesmetoder samt om de observerbare og ikke observerbare input, der er anvendt i forbindelse hermed, ligesom virksomheden heller ikke har givet oplysninger om, hvorledes dagsværdimålingen har indvirkning på årets resultat og totalindkomst, jf. IFRS 13, afsnit 91, litra a. Det er således styrelsens vurdering, at regnskabsbrugeren ikke er tilstrækkeligt oplyst i forhold til at kunne vurdere de faktorer, der ligger til grund for værdiansættelsen af virksomhedens investeringsejendomme.

Det er ligeledes styrelsens vurdering, at de oplysninger, som virksomheden har givet i årsrapporten for 2021 om indregningsmetode, afkastkrav

og det forhold, at målingen af dagsværdien foretages af en ekstern rådgiver for hver enkelt ejendom, med udgangspunkt i den enkelte ejendoms budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser, ikke er tilstrækkelige oplysninger jf. IFRS 13, afsnit 93, litra d.

Det er derfor styrelsens vurdering, at virksomheden burde have givet konkrete oplysninger om væsentlige ikke-observerbare input og faktorer, der har været anvendt ved værdiansættelsen af virksomhedens ejendomme i årsrapporten for 2021 så som købs- og finansieringsforhold, længde på lejekontrakter, m2-priser, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, evt. tomgang og andre oplysninger, der er relevante for den specifikke ejendom i overensstemmelse med IFRS 13, afsnit 93, litra d.

Det er ligeledes styrelsens vurdering, at virksomheden ikke har oplyst om dagsværdiens følsomhed overfor ændringer i de ikke observerbare input, jf. IFRS 13, afsnit 93, litra h (i).

Virksomheden har inden sagens afslutning i styrelsen offentliggjort årsrapporten for 2022, hvor der gives yderligere information om, at dens drift- og vedligeholdelsesomkostninger bæres af lejerne, og at virksomheden har indgået lange lejekontrakter med kreditværdige lejere. Det oplyses, at virksomheden udlejer ejendommene til priser under markedsniveau, og det vurderes, at der ikke vil være hverken tomgang eller risiko i forhold til genudlejning på nogle af virksomhedens ejendomme.

Virksomheden oplyser ikke i tilstrækkelig grad om måltal for det underrepræsenterede køn samt opfyldelsen heraf, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 99 b, stk. 1

Det fremgår af ledelsesberetningen, at bestyrelsens generalforsamlingsvalgte medlemmer består af 5 mænd, hvilket ledelsen ikke anser som en optimal fordeling. Virksomhedens mål er at opnå en mere ligelig fordeling inden udgangen af 2026, hvor det tilstræbes, at bestyrelsen inkluderer mindst én kvinde. I 2021 var der kun opstillet mandlige kandidater til bestyrelsen, hvorfor måltallet ikke er opfyldt.

Styrelsen bemærker, at virksomheden i regnskabsårene 2019, 2020 og 2021 har angivet det samme mål for fordeling af mænd og kvinder i bestyrelsen, men at tidspunktet for målets opfyldelse blot er blevet rullet frem således, at målet nu skal være opfyldt i 2026 fremfor 2024, som oplyst i tidligere årsrapporter.

I henhold til årsregnskabslovens § 99 b, stk. 1, skal store virksomheder, der er forpligtet til at opstille måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan, oplyse om måltallet og redegøre for en status for opfyldelsen af det opstillede måltal herunder, hvorfor virksomheden i givet fald ikke har nået målsætningen.

Det fremgår af IFRS-bekendtgørelsens² § 4, stk. 2, at årsregnskabslovens bestemmelser i årsregnskabslovens § 99 b, finder anvendelse, også når en virksomhed anvender IFRS som grundlag for udarbejdelsen af årsregnskabet. Det fremgår yderligere af selskabslovens § 139 c, at kravet om måltal for det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan er gældende for virksomheder, som har aktier eller andre værdipapirer optaget til handel på et EU-reguleret marked.

Det er styrelsens vurdering, at virksomheden i årsrapporten for 2021 mangler at medtage en forklaring på, hvorfor det tidligere måltal ikke længere er realistisk og hvorfor der er sat et nyt (og henset til tidshorisonten) mindre ambitiøst måltal.

Virksomhedens redegørelse for samfundsansvar indeholder ikke en behørig beskrivelse af virksomhedens due diligence-processer, jf. årsregnskabslovens § 99 a, stk. 2, nr. 3

Under virksomhedens lovpligtige redegørelse for samfundsansvar redegør virksomheden for sin politik og for risici, handlinger og resultatet inden for følgende områder:

- Miljø og klima
- Menneskerettigheder og ansvarlige leverandørstyring
- Sociale forhold og medarbejderforhold
- Forretningsetik og antikorruption

Af årsrapportens side 22, i afsnittet om menneskerettigheder og ansvarlig leverandørstyring, fremgår det, at virksomheden anvender eget due diligence system til at indsamle information om lejeres/virksomheders overholdelse af menneskerettighederne, og at der på baggrund heraf udarbejdes risikoanalyser, der skal bidrage til at minimere risici relateret til menneskerettigheder.

Af årsrapportens side 23, i afsnit om forretningsetik og antikorruption, fremgår det, at da virksomheden primært investerer i nordiske virksomheder og ejendomme, så vurderer virksomheden ifølge sin due diligence, at der er en mindre risiko for, at medarbejderne i de forretninger, som de er medejere af, kan blive udsat for situationer med korruption, bestikkelse eller lignende. Som led i en due diligence, som virksomheden laver af de forretninger, den investerer i, indgår en grundig undersøgelse af, om de har udarbejdet en intern vejledning, der hjælper de ansatte til at forstå og implementere virksomhedens politik for virksomhedsetik.

Oplysningerne i årsrapporten for 2021 om de foretagne due diligences beskriver ikke, hvorledes virksomheden anvender procedurer og/eller systemer, der beskriver, hvordan virksomheden konkret arbejder med due dili-

² Bekendtgørelse nr. 958 af 13. september 2019

gence. Det er derfor styrelsens opfattelse, at redegørelsen for samfundsansvar ikke indeholder en behørig beskrivelse heraf i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 99 a, stk. 2, nr. 3.

Med henblik på, at virksomheden skulle redegøre for de gennemførte due diligences, bad styrelsen virksomheden i et høringsbrev af 27. oktober 2022 om at fremsende en liste over dem, som er udført i 2020 og 2021.

Virksomheden har indsendt et høringssvar af 19. november 2022, hvor den redegør for sin tilgang til samfundsansvar og due-diligence processen inden for deres investering i henholdsvis danske ejendomme, nordiske børsnoterede aktier og børsnoterede kreditobligationer:

Danske ejendomme;

Før et køb af en ejendom vurderer virksomheden ejernes bonitet og lejerens forretningsgrundlag baseret på offentligt tilgængelige informationer samt et personligt møde, hvor der spørges ind til alle relevante forhold herunder lejerens ESG-forhold. På den baggrund indstilles den enkelte ejendom/lejer til virksomhedens bestyrelse, som ultimativt skal godkende både et eventuelt køb af ejendommen samt den enkelte lejer.

Nordiske børsnoterede aktier;

De tager udgangspunkt i virksomhedernes årsrapporter herunder specifikt deres ESG-afsnit samt personlige møder med virksomhedernes ledelse. Hvis der er forhold, der ikke lever op til vanlig standard, vil virksomheden alene af den årsag afholde sig fra at investere i virksomheden.

Børsnoterede kreditobligationer;

Virksomhedens investeringer i kreditobligationer er varetaget eksternt af selskabet Nordic Corporate Investments A/S. De har en årelang historik med forvaltning af kreditobligationer og en veldefineret ESG-politik i forhold til de virksomheder, som de finansierer.

Det fremgår af årsregnskabslovens § 99 a, stk. 1, at redegørelsen for samfundsansvar skal indeholde oplysninger om miljøforhold, sociale- og personaleforhold samt forhold vedrørende menneskerettigheder, bekæmpelse af korruption og bestikkelse.

Det fremgår af årsregnskabslovens § 99 a, stk. 2, nr. 3, at virksomheden skal oplyse om processer for nødvendig omhu (due diligence), hvis virksomheden anvender sådanne processer.

Årsregnskabsloven pålægger ikke virksomheden en pligt til, at foretage en ikke-finansiell due diligence, men hvis virksomheden anvender sådanne processer, har den pligt til at oplyse om dem i sin redegørelse. Virksomheden skal foretage en konkret vurdering af, hvilke oplysninger den bør give om due diligence-processerne under hensyn til, at oplysningerne skal være relevante og væsentlige i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Det er styrelsens vurdering, at rapporteringspligten i denne sammenhæng skal forstås således, at virksomheden skal give oplysninger om anvendelsen af procedurer og/eller systemer, der beskriver, hvordan virksomheden arbejder med ikke-finansiell due diligence. Rapporteringspligten omfatter således ikke resultatet af due diligence-processerne eller offentliggørelse af tilhørende rapporter.

Det er derfor styrelsens vurdering, at redegørelsen for samfundsansvar i årsrapporten for 2021 reelt ikke indeholder en behørig beskrivelse af virksomhedens due diligence-processer. Det er ligeledes styrelsens vurdering, at redegørelsen ikke indeholder oplysninger om, hvordan og i hvilken og i hvilket omfang virksomheden anvender konkrete procedurer og/eller systemer, der beskriver, hvordan virksomheden arbejder med due diligence i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 99 a, stk. 2, nr. 3.

Virksomheden har i høringsvar af 19. november 2022 beskrevet, hvordan og i hvilket omfang den foretager en vurdering af mulige forretningsområder og samarbejdspartnere.

I årsrapporten for 2022 oplyser virksomheden, at den laver en ikke-finansiell due diligence, der består af en screening af forretningens hjemmeside, dialog med forretningens ejer/ledelse og opslag på diverse offentlige forum for at se, om forretningen har nogle påbud eller anmærkninger, forud for ethvert samarbejde eller inden der foretages en ny investering.

I relation til menneskerettigheder og ansvarlig leverandørstyring oplyser virksomheden, at den foretager en overordnet due diligence, hvor den samler information om sine leverandører, lejere og de forretninger, den investerer i, overholder menneskerettighederne.

I relation til forretningsetik og antikorrupsion oplyser virksomheden, at den ved enhver investering foretager en grundig due diligence for at eliminere investering i forretninger, som har været involveret i bestikkelse eller korrupsion. Det undersøges også, om forretningerne har udarbejdet en intern vejledning, der hjælper ansatte til at forstå og implementere forretningens etik og politik.