

FONDSRÅDET

Bestyrelsen for German High Street Properties A/S
c/o Kartago A/S
Harbour House
Sundkrogsgade 21
2100 København Ø

Dato 9. maj 2011

Ref. laf

J.nr. 2010-0022767

Afgørelse vedrørende årsrapporten for 2009 for German High Street Properties A/S CVR-nr. 30 69 16 44

Indledning

Fondbrådet har gennemført en regnskabskontrol¹ af årsrapporten for 2009, som offentliggjort i henhold til værdipapirhandelslovens § 27, den 29. marts 2010. Kontrollen har, for så vidt angår punkt 8 nedenfor, også omfattet virksomhedens årsrapporter for 2007 og 2008 samt delårsrapporter for 2007, 2008 og 2009. Hvis ikke andet er anført, henvises der til årsrapporten for 2009.

Samtlige de gennemgåede årsrapporter, som omfatter års- og koncernregnskaber, er aflagt i henhold til IFRS. Samtlige delårsrapporter er aflagt i henhold til IAS 34.

Årsrapporten er revideret af PriceWaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsaktieselskab. Revisors påtegning er uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Virksomheden har den 25. marts 2011 offentliggjort sin årsrapport for 2010. Fondbrådet har taget til efterretning, at virksomheden på baggrund af denne regnskabskontroll sag i overensstemmelse med de nedenfor påtalte forhold i punkt 3, 4, 5, 7 og 8 samt punktet vedrørende vejledning har rettet disse forhold i årsrapporten for 2010. For så vidt angår punkt 6 har Fondbrådet konstateret, at virksomheden har foretaget en mindre korrektion af forholdet for så vidt angår redegørelsen for 2009. Fondbrådet har ikke kontrolleret, hvorvidt virksomheden for 2010

Sekretariat:

ERHVERVS- OG

SELSKABSSTYRELSEN

Kampmannsgade 1
1780 København V

Tlf 33 30 77 00

Fax 33 30 77 99

CVR-nr 10 15 08 17

eogs@eogs.dk

www.eogs.dk

ØKONOMI- OG

ERHVERVS MINISTERIET

¹ Fondbrådet skal for udstedere af værdipapirer, der er optaget til handel på et reguleret marked kontrollere, at reglerne for finansiell information i årsrapporter og delårsrapporter i blandt andet årsregnskabsloven samt forordningen om anvendelse af internationale regnskabsstandarder er overholdt, jf. Europa-parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 1606/2002 af 19. juni 2002 og værdipapirhandelslovens § 83, stk. 2.

har opfyldt kravene til udarbejdelse og offentliggørelse af den lovpligtige redegørelse.

For så vidt angår forholdet behandlet under punkt 1 nedenfor har virksomheden ikke i årsrapporten for 2010 taget højde for det påbud, der fremgik af udkast til Fondsrådets afgørelse. Virksomheden har imidlertid i brev af den 28. april 2011 oplyst, at den er indstillet på at offentliggøre korrigerende/supplerende information til årsrapporten for 2010 for så vidt angår dette forhold. Samtidig oplyser virksomheden, at den for så vidt angår punkt 2 fremadrettet vil foretage dagsværdiregulering af investeringsejendomme i samtlige delårsrapporter og at dette vil ske første gang i delårsrapporten for første kvartal 2011, der forventes offentliggjort den 24. maj 2011.

Det bemærkes, at Fondsrådet ikke har foretaget en fuldstændig gennemgang af årsrapporten for 2010, men alene har noteret sig, om forholdene anført under punkt 1 – 8, jf. nedenfor er rettet i overensstemmelse med det udkast til afgørelse, der blev sendt til virksomheden den 5. april 2011.

Afgørelse

Fondsrådet har den 9. maj 2011 truffet følgende afgørelse vedrørende årsrapporten for 2009 for German High Street Properties A/S, jf. årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med årsregnskabslovens § 161:

Fondsrådet påbyder virksomheden

1. at ændre anvendt regnskabspraksis, således at der i overensstemmelse med IAS 40, afsnit 49, punkt a ved beregning af dagsværdien for investeringsejendomme ikke indgår en porteføljepræmie, medmindre porteføljetillægget er baseret på almindelig tilgængelig viden for købere og sælgere i markedet, og dette kan dokumenteres og
2. ved udarbejdelse af delårsrapporter at foretage en vurdering af, om dagsværdien af investeringsejendomme er ændret, og hvis værdien er ændret, foretage den fornødne ændring i værdierne i delårsrapporten, jf. IAS 40, afsnit 38 sammenholdt med IAS 34, afsnit 28.

Endvidere påtaler Fondsrådet, at

3. virksomheden i årsrapporten for 2009 ikke har oplyst om direktionens vederlag i års- og koncernregnskabet, jf. oplysningskra-

vene i årsregnskabslovens § 98 b og § 126, stk. 2 samt IAS 24, afsnit 16,

4. virksomheden i årsrapporten for 2009 ikke har oplyst om revisionshonoraret for revision af dattervirksomhederne, jf. årsregnskabslovens § 96, stk. 2 og § 126, stk. 1, nr. 9, hvorefter der skal oplyses om det samlede honorar til revisor,
5. virksomhedens årsrapport for 2009 ikke indeholder den lovpligtige redegørelse om samfundsansvar, som krævet i årsregnskabslovens § 99 a, stk. 1, og § 128, stk. 2
6. virksomhedens årsrapport for 2009 ikke indeholder den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, som krævet i årsregnskabslovens § 107 b, § 128, stk. 2, og bekendtgørelse nr. 761 af 20. juli 2009 om offentliggørelse af redegørelse for virksomhedsledelse og redegørelse for samfundsansvar på virksomhedens hjemmeside m.v.,
7. virksomheden i årsrapporten for 2009 ikke har oplyst hjemsted for de fire virksomheder, der er nævnt som ejere, jf. årsregnskabslovens § 104, og
8. virksomheden i årsrapporten for 2009 ikke har oplyst, hvilket koncernregnskab virksomheden indgår i, jf. årsregnskabslovens § 71, og oplyst navn på modervirksomheden og koncernens øverste modervirksomhed, jf. IAS 1, afsnit 138 pkt. c,

Vejledning vedrørende valg af funktionel valuta i årsregnskabet

Virksomheden har ved udarbejdelsen af årsregnskabet for 2009 anvendt DKK som funktionel valuta. Virksomheden skal ved udarbejdelsen af årsregnskabet anvende EUR som funktionel valuta, jf. IAS 21, afsnit 8, idet hovedparten af virksomhedens aktiviteter foregår i Tyskland via dattervirksomheder. Denne vejledning gives på baggrund af de konkrete og aktuelle forhold for 2009. Såfremt forholdene er ændrede i 2010, vil dette kunne føre til en anden vurdering af, hvilken funktionel valuta virksomheden skal anvende i årsregnskabet for 2010. Fondsrådet har ikke foretaget en vurdering af dette forhold vedrørende årsrapporten for 2010.

Fondsrådet har konkret vurderet, at fravigelsen i årsrapporten 2009 ikke har haft væsentlig indflydelse på årets resultat og egenkapital, men Fondsrådet kan ikke udelukke, at fravigelsen kan vise sig at blive væsentlig på et senere tidspunkt.

Vurdering af væsentlighed

Fondsrådet har foretaget en vurdering af, om virksomhedens fravigelser fra reglerne kan betragtes som uvæsentlige.

Vurderingen er foretaget efter retningslinjerne i Fondsrådets notat af 17. december 2008 om generelle overvejelser og afvejninger ved vurdering af væsentlighed i forbindelse med regnskabskontrol. Notatet kan findes på Fondsrådets hjemmeside, www.fondsraadet.dk.

Fondsrådet er af den opfattelse, at udgangspunktet er, at en virksomhed skal overholde alle krav i IFRS og de for virksomheden relevante krav i årsregnskabsloven. Et krav kan dog fraviges, hvis fravigelsen er uvæsentlig for regnskabsbrugerne, og virksomheden kan sandsynliggøre dette.

Virksomheden har for så vidt angår punktet om valg af funktionel valuta tilkendegivet, at fejlen efter virksomhedens opfattelse er helt ubetydelig i 2009. Fondsrådet har på baggrund af virksomhedens opgørelse af den beløbsmæssige virkning af fravigelsen vurderet, at den beløbsmæssige virkning af fravigelsen på årets resultat og egenkapital ikke er væsentlig i 2009, hvorfor forholdet i årsrapporten for 2009 konkret ikke anses for at udgøre en ulovlig fravigelse.

For så vidt angår de øvrige punkter i sagen har virksomheden ikke anført, at nogle af disse er uvæsentlige fravigelser fra reglerne.

Derfor er det heller ikke sandsynliggjort, at de konstaterede fravigelser ikke har betydning for regnskabsbrugerne.

Baseret på en samlet vurdering er det Fondsrådets opfattelse, at ovenstående fravigelser (punkt 1 - 8) ikke kan anses som uvæsentlige. De indebærer derfor en række overtrædelser af IFRS og årsregnskabsloven.

Virkning af Fondsrådets afgørelse

Påbud om offentliggørelse af korrigerende/supplerende information til årsrapporten for 2010 vedrørende indregning af porteføljepræmie ved beregning af dagsværdi for investeringsejendomme:

Virksomheden skal hurtigst muligt offentliggøre korrigerende/supplerende information, hvoraf det fremgår, hvorledes fejlen under punkt 1 har påvirket de enkelte regnskabsposter i årsrapporten (herunder påvirkning af sammenligningstal). Af den supplerende/korrigerende information skal det fremgå, at den tidligere offentliggjorte finansielle information i form af årsrapporten for 2009 og årsrapporten for 2010 indeholder fejl, og at den korrigerende/supplerende information offentliggøres efter påbud fra Fondsrådet.

Den korrigerende/supplerende information til årsrapporten skal udarbejdes og opstilles, så den giver regnskabsbrugerne et klart og overskueligt

billede af de korrigerede fejls indvirkning på årsrapporten for 2009 henholdsvis 2010.

Endvidere skal virksomhedens ledelse afgive en ledelsespåtegning, som omfatter den korrigerende/supplerende information, og herunder oplyse, hvorvidt den korrigerende/supplerende information er i overensstemmelse med Fondsrådets påbud.

Den korrigerende/supplerende information skal revideres af virksomhedens revisor.

Virksomheden skal offentliggøre den korrigerende/supplerende information på samme måde, som årsrapporten for 2010 blev offentliggjort.

Den korrigerende/supplerende information skal offentliggøres hurtigst muligt og indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest den 9. juni 2011.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen vil offentliggøre den korrigerende/supplerende information som et bilag til virksomhedens årsrapport for 2010.

Påbud om fremadrettet at foretage værdiregulering af investeringsejendomme i delårsrapporter

For så vidt angår punkt 2 ovenfor påbydes virksomheden fremadrettet at foretage dagsværdiregulering af investeringsejendomme i samtlige delårsrapporter.

Offentliggørelse af intern viden

Fondsrådet skal henlede virksomhedens opmærksomhed på, at den i henhold til § 27, stk. 1, i lov om værdipapirhandel m.v. er forpligtet til at offentliggøre intern viden, jf. § 34, stk. 2, umiddelbart efter, at de pågældende forhold foreligger, eller den pågældende begivenhed er indtrådt, selv om forholdet eller begivenheden ikke er formaliseret.

Betydelige ændringer i allerede offentliggjort intern viden skal ligeledes offentliggøres umiddelbart efter, at disse ændringer er indtrådt og gennem den samme kanal, som blev anvendt ved offentliggørelsen af den oprindelige information. Fondsrådet skal yderligere oplyse, at en udsteder i henhold til § 27, stk. 6, på eget ansvar kan udsætte offentliggørelsen af intern viden for ikke at skade sine berettigede interesser. Anvendelsen af denne bestemmelse forudsætter, at udsættelsen af offentliggørelsen ikke vil kunne vildlede offentligheden, og at det sikres, at denne viden behandles fortroligt.

Fondbrådet gør endvidere opmærksom på, at rådet har udsendt en vejledning om virkningen af Fondbrådets afgørelser om ændringer af regnskabsinformation i års- og delårsrapporter. Vejledningen kan findes på Fondbrådets hjemmeside.

Begrundelse

Fondbrådet har behandlet følgende problemstillinger:

1. Porteføljepræmie
2. Regulering af værdien af investeringsejendomme i årets løb
3. Manglende oplysning om vederlag til direktionen
4. Oplysninger om revisionshonoraret
5. Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar
6. Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse
7. Manglende hjemstedsoplysninger for virksomhedens ejere
8. Manglende oplysning koncernregnskab på højere niveau
9. Valg af funktionel valuta i årsregnskabet

Ad. 1 Porteføljepræmie

Forholdet vedrører, hvorvidt en porteføljepræmie kan indgå ved dagsværdiberegningen af investeringsejendomme. Virksomheden anvender en regnskabspraksis, hvorefter en eventuel porteføljepræmie indgår ved dagsværdiberegningen. For regnskabsåret 2009 er porteføljepræmien vurderet til 0 %, hvorfor der ikke er medtaget nogen præmie, men i 2008-tallene og tidligere er der medtaget en porteføljepræmie.

Det er Fondbrådets vurdering, at en porteføljepræmie ikke kan indgå i beregningen af dagsværdien af en investeringsejendom, jf. IAS 40, afsnit 49, punkt a, medmindre porteføljetillægget er baseret på almindelig tilgængelig viden for købere og sælgere i markedet, og dette kan dokumenteres. Virksomheden har ikke dokumenteret, at porteføljetillægget ved udgangen af 2008 opfylder kravene til indregning.

Virksomheden har i årsrapporten for 2010 ikke ændret regnskabspraksis på dette område. Der er ikke indregnet nogen porteføljepræmie i 2009 og 2010, idet denne efter virksomhedens vurdering udgjorde 0 %, men åbningsbalancen pr. 1. januar 2009 er påvirket af, at der i 2008 er indregnet porteføljepræmie

Ad. 2 Regulering af værdien af investeringsejendomme i årets løb

Forholdet vedrører virksomhedens delårsrapporter, som er aflagt i henhold til IAS 34. Fondbrådet har konstateret, at virksomheden, der måler og indregner investeringsejendomme til dagsværdi, ikke har reguleret investeringsejendomme dagsværdi ved aflæggelse af delårsrapporterne.

Det er Fondbrådets vurdering, at der i medfør af IAS 40, afsnit 33 og 38 sammenholdt med IAS 34, afsnit 28 skal foretages dagsværdiregulering af virksomhedens investeringsejendomme ved aflæggelse af delårsrapporterne.

Virksomheden har i brev af den 28. april 2011 tilkendegivet, at den fremadrettet vil foretage en vurdering af markedet for investeringsejendomme samt for de enkelte ejendomme med henblik på løbende overåret at have en klar vurdering af de enkelte ejendommers værdi. Forholdet vil ifølge det oplyste være afklaret allerede ved udsendelsen af delårsregnskabet for 1. kvartal 2011, der offentliggøres den 24. maj 2011.

Ad. 3 Manglende oplysning om vederlag til direktionen

Forholdet vedrører, hvorvidt der er givet tilstrækkelige oplysninger om virksomhedens vederlag til direktionen. Virksomheden har i sin årsrapport for 2009 ikke oplyst særskilt om vederlag til virksomhedens direktion. Vederlaget til direktøren indgår efter det oplyste i det administrationshonorar, der betales til Investea Ejendomme A/S², da direktøren for virksomheden er ansat hos Investea Ejendomme A/S.

Efter danske selskabsretlige regler er direktørhvervet personligt med et tilsvarende personligt ansvar. Da et ledelsesmedlem efter dansk ret kun kan være en fysisk person, skal vederlaget til denne i henhold til IAS 24, afsnit 16, og årsregnskabslovens § 98 b udskilles, hvis det indgår i et administrationshonorar.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 tilkendegivet, at den accepterer, at der skal ske et skøn over direktionens vederlag, og at dette skøn skal oplyses i årsrapporten. Der er i årsrapporten for 2010 oplyst en skønnet værdi af direktionens vederlag.

Ad. 4 Oplysninger om revisionshonoraret

Forholdet vedrører, at virksomheden ikke har oplyst om revisionshonorar for revision af dattervirksomheder.

Virksomheden skal i henhold til årsregnskabslovens § 96, stk. 2, oplyse om honoraret til de revisionsvirksomheder, der reviderer såvel moder- virksomhedens årsregnskab, koncernregnskabet, som de enkelte datter- virksomheders årsregnskaber.

² Investea Ejendomme A/S har den 11. juli 2010 ændret navn til Kartago A/S.

Fondbrådet konstaterer, at virksomheden ikke har givet de ifølge årsregnskabslovens §§ 96, stk. 2, og 126, stk. 1, nr. 9, krævede oplysninger om honorar for revision af dattervirksomheder.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 medgivet, at det er fejlagtigt, at disse oplysninger ikke er medtaget i årsrapporten. Virksomheden oplyste samtidig, at beløbene ville blive inkluderet i revisionsnoten for 2010. I årsrapporten for 2010 er der således givet de krævede oplysninger for både 2009 og 2010.

Ad. 5 Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Forholdet vedrører, at virksomheden ikke har redegjort for eventuelle politikker for samfundsansvar.

Ifølge årsregnskabslovens §§ 99 a, stk. 1, og 128, stk. 2, skal ledelsesberetningen suppleres af en redegørelse om samfundsansvar.

Fondbrådet konstaterer, at virksomheden ikke har suppleret ledelsesberetningen med den krævede redegørelse for samfundsansvar.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 erkendt, at denne redegørelse mangler og oplyser samtidig, at virksomheden ikke har vedtaget nogen politikker for samfundsansvar, hvilket vil blive oplyst i årsrapporten for 2010. Fondbrådet kan konstatere, at det i årsrapporten for 2010 er oplyst, at virksomheden ikke har udarbejdet nogen politikker for samfundsansvar.

Ad. 6 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

Forholdet vedrører, at virksomheden ikke har udarbejdet den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse for 2009. Den redegørelse, der er indarbejdet i årsrapporten, vedrører ikke 2009 og lever derudover ikke op til kravene for udarbejdelse af og indhold i redegørelsen for virksomhedsledelse.

Fondbrådet konstaterer, at virksomheden ikke har udarbejdet en redegørelse for virksomhedsledelse, der lever op til kravene i årsregnskabslovens § 107 b og reglerne i bekendtgørelse om offentliggørelse af redegørelse for virksomhedsledelse og redegørelse for samfundsansvar på virksomhedens hjemmeside m.v.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 erkendt, at redegørelsen ikke er opdateret, og oplyser samtidig, at virksomheden har igangsat arbejdet med at opdatere redegørelsen. Fondbrådet kan konstatere, at redegørelsen for 2009 på virksomhedens hjemmeside nu ligger under

overskriften 2007 – 2009. Fondbrådet har ikke kunnet konstatere ændringer i selve redegørelsens indhold.

Fondbrådet har ikke foretaget en kontrol af, hvorvidt redegørelsen for 2010 lever op til kravene i årsregnskabsloven og bekendtgørelse nr. 761 af 20. juli 2009.

Ad. 7 Manglende hjemstedsoplysninger for virksomhedens ejere

Fondbrådet har konstateret, at virksomheden i strid med årsregnskabslovens § 104 ikke har givet oplysning om hjemsted for virksomhedens ejere.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 erkendt manglerne og anført, at oplysningerne vil blive medtaget i årsrapporten for 2010. I årsrapporten for 2010 har virksomheden givet de krævede oplysninger om hjemsted for virksomhedens ejere.

Ad. 8 Manglende oplysning om koncernregnskab på højere niveau

Fondbrådet har konstateret, at virksomheden i strid med årsregnskabslovens § 71 ikke har oplyst, hvilket koncernregnskab virksomheden indgår i. Virksomheden har heller ikke angivet navnet på modervirksomheden og koncernens øverste modervirksomhed, jf. IAS 1, afsnit 138, punkt c.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 erkendt manglerne og anført, at oplysningerne vil blive medtaget i årsrapporten for 2010. De krævede oplysninger er medtaget i årsrapporten for 2010.

Ad. 9 Valg af funktionel valuta for modervirksomheden

Forholdet vedrører, hvorvidt virksomhedens årsregnskaber for 2008 og 2009 er udarbejdet med anvendelse af den korrekte funktionelle valuta.

Virksomheden har i årsrapporten for 2009 anført, at den funktionelle valuta er EUR for koncernen, mens DKK er den funktionelle valuta for modervirksomheden. Virksomheden oplyser, at DKK er valgt som funktionel valuta for modervirksomheden, idet valutaen for virksomhedens egenkapitalinstrumenter er af større betydning end virksomhedens investeringer i EUR-aktiver.

IAS 21 omhandler alene funktionel valuta for den enkelte virksomhed og ikke koncernen. Virksomheden skal således ikke, jf. IAS 21, definere en funktionel valuta for koncernen, men alene for den enkelte virksomhed.

Fondbrådet vurderer, at de overordnede økonomiske rammer er i EUR, hvorfor modervirksomheden ikke kan have DKK som funktionel valuta. Virksomhedens indtjening er i EUR, ligesom risici er knyttet til denne valuta. Det er derfor Fondbrådets vurdering, at årsregnskabet for såvel 2008 som 2009 skulle have været udarbejdet med funktionel valuta i EUR. Vurderingen understøttes af, at virksomheden til brug for sagen har oplyst, at den har anvendt EUR som funktionel valuta for modervirksomheden ved udarbejdelse af koncernregnskabet. Fondbrådet skal hertil bemærke, at en virksomhed alene kan have én funktionel valuta.

Virksomheden har også i brev af 7. februar 2011 tilkendegivet, at den er enig i, at den funktionelle valuta for modervirksomheden er EUR. Virksomheden har i årsrapporten for 2010 anvendt EUR som funktionel valuta for 2010 regnskabstallene.

Fondbrådet har konkret vurderet, at fravigelsen ikke var væsentlig i 2009 årsrapporten.

Afslutning

For en konkret begrundelse og vurdering af de enkelte forhold henvises til sagsfremstillingen i vedlagte bilag.

Det skal bemærkes, at gennemgangen af årsrapporten ikke kan anses for udtømmende.

Klagevejledning

Afgørelsen kan indbringes for Erhvervsankenævnet, Kampmannsgade 1, Postboks 2000, 1790 København V, senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt virksomheden.³

Afgørelsen er sendt med både almindelig og med anbefalet post, ligesom en kopi er sendt til virksomhedens revisorer.

Med venlig hilsen
På Fondsrådets vegne

Lea Ahrenkiel-Frellsen
Fuldmægtig
Tlf. direkte 3330 7638
Email laf@eogs.dk

Bilag:
Sagsfremstilling

³ Jf. årsregnskabslovens § 163, stk. 3, jf. værdipapirhandelslovens § 88, stk. 1.

Sagsfremstilling

Sagsforløb

| | |
|-----------------|--|
| 29. marts 2010 | Offentliggørelse af årsrapporten for 2009 for GHS på Finanstilsynets hjemmeside |
| 21. januar 2011 | Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender høringsbrev til GHS |
| 7. februar 2011 | GHS sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 21. januar 2011 |
| 25. marts 2011 | GHS offentliggør årsrapporten for 2010. |
| 5. april 2011 | Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender udkast til afgørelse i høring hos GHS |
| 28. april 2011 | GHS sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udkast til afgørelse af den 5. april 2011 |
| 9. maj 2011 | Fondbrådet træffer sin afgørelse |

Gennemgang af afgørelsen

For overskuelighedens skyld er gennemgangen under hvert punkt struktureret således:

1. Faktiske forhold
2. Virksomhedens kommentarer
3. Retligt grundlag
4. Vurdering

Ad. 1 Porteføljepræmie

Forholdet vedrører, hvorvidt en porteføljepræmie kan indgå ved virksomhedens dagsværdiberegning af investeringsejendomme.

1. Faktiske forhold

Virksomheden har i 2008 og tidligere år indregnet en porteføljepræmie ved opgørelsen af investeringsejendomme til dagsværdi. I 2009 har virksomheden reduceret porteføljepræmien fra 2,53 % til 0 %. Det vil sige, at der ikke er indregnet en porteføljepræmie i 2009, men den anvendte regnskabspraksis er ikke ændret.

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i sit svar af 7. februar 2011 anført, at virksomheden mener, at en porteføljepræmie kan indregnes i henhold til IAS 40, afsnit 38, såfremt der i markedet handles porteføljer af ejendomme med tillæg, og at dette fremgår af tilgængelige markedsdata. Det er endvidere virksomhedens opfattelse, at det indregnede porteføljetillæg ikke er

udtryk for en specifik nytteværdi for selskabet, der som anført i IAS 40, afsnit 49 (a), ikke kan indregnes. Porteføljetillægget er derimod udtryk for den prissætning, der var i markedet i 2008.

Virksomheden har oplyst, at den fra 2009 ikke længere har indregnet et porteføljetillæg, idet potentielle købere ikke længere er villige til at betale et sådan tillæg.

Virksomheden har i brev af den 7. februar 2011 oplyst, at den er indstillet på at tilpasse åbningsbalancen pr. 1. januar 2009 i årsrapporten for 2010, således der ikke indgår porteføljetillæg i værdien af investeringsejendomme. Dette sker på baggrund af, at virksomheden vurderer, at potentielle købere ikke længere er villige til at betale et sådan tillæg, samt at virksomheden anerkender, at der hersker forskellige opfattelser af i hvilke tilfælde, der kan indregnes et porteføljetillæg på investeringsejendomme.

Virksomheden har i årsrapporten for 2010 ikke indregnet en porteføljepræmie. Virksomheden har imidlertid ikke ændret regnskabspraksis, og har således ikke ændret på åbningsbalancen pr. 1. januar 2009, hvorfor årets resultat for 2009 er påvirket af porteføljetillægget pr. 31. december 2008. I brev af den 28. april 2011 oplyser virksomheden, at den er indstillet på at offentliggøre korrigerende/supplerende oplysninger til årsrapporten for 2010 vedrørende dette forhold, således at virksomheden på koncernniveau oplyser nye regnskabstal for årene 2008, 2009 og 2010.

3. Retligt grundlag

I følge IAS 40, afsnit 38, skal dagsværdien af investeringsejendomme afspejle markedsf forholdene på balancedagen.

IAS 40, afsnit 49, angiver, at dagsværdi adskiller sig fra nytteværdi, som defineret i IAS 36. Nytteværdi skal afspejle det pågældende aktivs værdi for den specifikke virksomhed, der ejer ejendommen. Det fremgår af IAS 40, afsnit 49, punkt a, at værdistigning som følge af oprettelse af en portefølje af ejendomme ikke skal afspejles i ejendommens dagsværdi, idet et porteføljetillæg er en virksomhedsspecifik faktor. Kun hvis denne faktor kan anses for almindelig tilgængelig viden for kvalificerede, villige købere og sælgere, kan tillægget indgå ved beregningen af dagsværdien for investeringsejendomme.

4. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at det følger af IAS 40, afsnit 49, punkt a, at virksomheden ikke kan lade en porteføljepræmie indgå ved måling af

dagsværdien for investeringsejendomme, jf. IAS 40, afsnit 49, punkt a. Dog kan porteføljetillægget indgå, hvis det anses for almindeligt tilgængelig viden i markedet blandt kvalificerede, villige købere og sælgere, at et sådant tillæg indgår, og hvis det kan dokumenteres, at der er tale om en sådan almindelig, tilgængelig viden i markedet.

Virksomheden har efter Fondsrådets vurdering ikke dokumenteret, at der er tale om almindelig tilgængelig viden, som krævet efter IAS 40, afsnit 49 punkt a. Virksomhedens regnskabspraksis er således efter Fondsrådets vurdering i strid med IAS 40, afsnit 49, punkt a og skal ændres, således at der ikke indgår porteføljetillæg ved virksomhedens beregning af dagsværdi af investeringsejendomme, medmindre porteføljetillægget kan dokumenteres at være baseret på almindelig tilgængelig viden.

Som nævnt har virksomheden under sagens behandling i brev af 7. februar 2011 tilkendegivet, at den accepterer at ændre regnskabspraksis, herunder at tilpasse åbningsbalancen pr. 1. januar 2009. Dette er imidlertid ikke gjort ved udsendelse af årsrapporten for 2010. I brev af den 28. april 2011 har virksomheden dog oplyst, at den er indstillet på at offentliggøre korrigerende/supplerende oplysninger til årsrapporten for 2010 vedrørende dette forhold, således at virksomheden på koncernniveau oplyser nye regnskabstal for årene 2008, 2009 og 2010.

Ad. 2 Regulering af værdien af investeringsejendomme i årets løb

Forholdet vedrører manglende dagsværdiregulering af investeringsejendomme i virksomhedens delårsrapporter.

1. Faktiske forhold

Ved gennemgang af årsrapporter, halvårsrapporter og kvartalsrapporter for 2007, 2008 og 2009 har Fondsrådet konstateret, at virksomheden tilsyneladende alene har foretaget reguleringer af dagsværdien af investeringsejendomme i sidste kvartal i de omhandlede år. Der er således ikke foretaget dagsværdireguleringer af ejendommene i virksomhedens delårsrapporter, men alene i årsrapporterne. Virksomheden har, jf. nedenfor, bekræftet, at selvom det fremgår af delårsrapporterne, at investeringsejendomme måles til dagsværdi, så har ledelsen ikke opgjort dagsværdien ved aflæggelse af delårsrapporter.

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden oplyser i brev af 7. februar 2011, at det er vanskeligt at opgøre en pålidelig dagsværdi af investeringsejendomme kvartalsvis. Det skyldes, at der kun er et begrænset antal af handler i løbet af et kvartal sammenholdt med antallet af handler i løbet af et år, samt at

anden ekstern information om afkastkrav i handler bliver mere ufuldstændigt. Kvartalsmæssig opgørelse vil efter virksomhedens opfattelse i høj grad alene være baseret på virksomhedens beregningsmodeller over de forventede pengestrømme og den gældende rente ved diskontering til nutidsværdi.

Virksomheden har hidtil anset det for vigtigst, at den havde et så pålideligt og relevant grundlag som muligt ved opdatering af dagsværdierne. Virksomheden har i de hidtil aflagte delårsrapporter vurderet, at grundlaget for ændringerne har været for utilstrækkeligt i forhold til kravet i IAS 34, afsnit 41, om at estimater anvendt i delårsrapporter skal være pålidelige. Endvidere har virksomheden vurderet, at ændringer i enkeltfaktorer ikke har været så entydige og væsentlige, at en regulering var påkrævet.

Virksomheden har i brev af den 28. april 2011 tilkendegivet, at den fremadrettet vil foretage en vurdering af markedet for investeringsejendomme samt for de enkelte ejendomme med henblik på løbende over året at have en klar vurdering af de enkelte ejendommers værdi. Forholdet vil ifølge det oplyste være afklaret allerede ved udsendelsen af delårsregnskabet for 1. kvartal 2011, der offentliggøres den 24. maj 2011.

3. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 40, afsnit 33, at en virksomhed, som har valgt dagsværdimodellen, skal måle alle sine investeringsejendomme til dagsværdi. IAS 40, afsnit 38, foreskriver, at dagsværdien af investeringsejendomme skal afspejle markedsforholdene ved regnskabsperiodens afslutning.

Det følger endvidere af IAS 34, afsnit 28, at virksomheder skal anvende den samme regnskabspraksis i deres delårsregnskab som i deres årsregnskab, herunder regnskabspraksis vedrørende indregning og måling.

Endelig fremgår det af IAS 34, afsnit 41, at de målingsprocedurer, der følges i et delårsregnskab, skal sikre, at de deraf følgende informationer er pålidelige, og at alle væsentlige, økonomiske informationer, som er relevante for forståelsen af virksomhedens finansielle stilling eller indtjening, oplyses på en hensigtsmæssig måde. Standarden fastslår dog samtidig, at der ved udarbejdelsen af delårsrapporter generelt i højere grad er behov for at anvende skøn, end ved udarbejdelsen af årsrapporter.

4. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden, jf. IAS 40, afsnit 33 og 38, sammenholdt med IAS 34, afsnit 28, såvel i virksomhedens delårsrapporter som i dennes årsrapporter skal foretage dagsværdiregulering af investeringsejendomme på tidspunktet for regnskabsperiodens afslutning.

Virksomheden har anført, at virksomheden, for så vidt angår de hidtil aflagte delårsrapporter, har vurderet, at grundlaget for ændringerne har været for utilstrækkeligt i forhold til kravet i IAS 34, afsnit 41, om at estimater anvendt i delårsrapporter skal være pålidelige.

Virksomheden har efter Fondsrådets vurdering ikke oplyst særlige, konkrete omstændigheder, der sandsynliggør, at det ikke i virksomhedens delårsrapporter har været muligt for virksomheden at opgøre dagsværdien for virksomhedens investeringsejendomme baseret på pålidelige estimater. Det er således Fondsrådets vurdering, at en dagsværdi må kunne opgøres lige så pålideligt pr. den 31. marts som pr. den 31. december, idet virksomheden på begge tidspunkter skal tage hensyn til alle relevante faktorer på balancedagen, når dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme fastlægges. Det er derfor Fondsrådets vurdering, at virksomheden skal foretage dagsværdiregulering af investeringsejendommene ved aflæggelse af delårsrapporter efter IAS 34.

Fondsrådet bemærker, at der ved formuleringen af IAS 34, afsnit 41, netop er taget højde for, at der ved aflæggelse af delårsrapporter anvendes estimater i højere grad end ved aflæggelse af årsrapporter. Dette ændrer dog ikke ved kravet i IAS 40, afsnit 33, om, at investeringsejendomme, der ved første indregning er indregnet til dagsværdi, fremtidigt skal måles til dagsværdi, og at sådan en måling skal ske ved udløbet af hver regnskabsperiode, jf. IAS 40, afsnit 38, og således også ved udløbet af den regnskabsperiode, som delårsrapporten vedrører.

Fondsrådet har noteret sig, at virksomheden har tilkendegivet, at der fremadrettet vil blive foretaget en løbende værdiregulering af virksomhedens investeringsejendomme og at dette vil ske første gang med virkning for delårsregnskabet for 1. kvartal 2011, der offentliggøres den 24. maj 2011.

Ad. 3 Manglende oplysning om vederlag til direktionen

Forholdet vedrører manglende oplysninger om vederlag til direktionen.

1. Faktiske forhold

Det fremgår af note 5 Personaleomkostninger i årsrapporten, at vederlag til direktionen ikke oplyses særskilt.

Under noten er følgende anført:

”Direktøren modtager ikke vederlag fra Investea German High Street II A/S. Direktionens honorar er inkluderet i selskabets selskabsadministrationsaftale med Investea Ejendomme A/S...”

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i sit svar af 7. februar 2011 anerkendt, at den skal give en skønsmæssig vurdering af direktionsgagen, og tilkendegivet, at den vil indarbejde denne oplysning i 2010 årsrapporten.

Fondbrådet kan konstatere, at der i årsrapporten for 2010 er anført en skønnet værdi af direktionens vederlag.

3. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 24, afsnit 16, at virksomheder skal give oplysning om vederlag til nøglepersoner i ledelsen samlet og for hver af en række særlige kategorier af vederlag.

Årsregnskabslovens § 98 b og § 126, stk. 2, indeholder krav om oplysning af aflønning m.v. af ledelsen. Ifølge IFRS-bekendtgørelsens⁴ § 4 finder årsregnskabslovens § 98 b og § 126, stk. 2, anvendelse.

Af årsregnskabslovens § 98 b, stk. 1, fremgår det, at virksomheden skal angive det samlede vederlag m.v. for regnskabsåret for nuværende og forhenværende medlemmer af ledelsen for deres funktion fordelt på hvert ledelsesorgan.

4. Vurdering

Virksomheden skal ifølge IAS 24, afsnit 16, give oplysninger om vederlag til nøglepersoner i ledelsen.

Endvidere skal virksomheden ifølge årsregnskabslovens § 98 b og § 126, stk. 2, oplyse om virksomhedens samlede vederlag m.v. til hvert enkelt ledelsesorgan dels for regnskabsåret, dels for det foregående regnskabsår, jf. § 98 b, stk. 2.

Den omstændighed, at virksomhedens vederlag til direktionen er inkluderet i virksomhedens selskabsadministrationsaftale med Investea Ejendomme A/S, bevirker efter Fondbrådets vurdering ikke, at de krævede

⁴ Bekendtgørelse nr. 1329 af 14. december 2004.

oplysninger kan udelades i årsrapporten. Selv om Investea Ejendomme A/S udbetaler vederlaget til direktionen, så er det virksomheden, der bærer omkostningen via det aftalte administrationshonorar til Investea Ejendomme A/S.

Efter danske selskabsretlige regler er direktørhvervet personligt med et tilsvarende personligt ansvar. Da et ledelsesmedlem efter dansk ret kun kan være en fysisk person, skal vederlaget til denne i henhold til IAS 24, afsnit 16, og årsregnskabslovens § 98 b udskilles, hvis det indgår i et administrationshonorar.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 tilkendegivet, at den accepterer, at der skal ske et skøn over direktionens vederlag. Fondbrådet kan konstatere, at der i årsrapporten for 2010 er anført en skønnet værdi af direktionens vederlag.

Ad. 4 Oplysning om revisionshonoraret

Forholdet vedrører, at virksomheden ikke har oplyst om revisionshonorar for dattervirksomhederne.

1. Faktiske forhold

Det fremgår af note 6 i årsrapporten, at der er udbetalt et honorar til PriceWaterhouseCoopers i Danmark på t.kr. 224. Det fremgår, at honoraret udelukkende vedrører den lovpligtige revision.

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 bekræftet, at det er korrekt, at revisorerne kun har foretaget den lovpligtige revision.

Samtidig medgiver virksomheden, at den fejlagtigt ikke har medtaget oplysninger om honorar til PriceWaterhouseCoopers i Tyskland for revision af de regnskaber, der ligger til grund for udarbejdelse af koncernregnskabet. Beløbet udgør i 2009 ca. t.kr. 1.263, og beløbet er medtaget i revisionshonorarnoten for 2010.

3. Retligt grundlag

I medfør af årsregnskabslovens § 96, stk. 2, og § 126, stk. 1, nr. 9, skal der i koncernregnskabet noteoplyses om revisionshonoraret. § 96, stk. 2, finder også anvendelse på årsrapporter udarbejdet i henhold til IFRS, jf. § 4 i IFRS-bekendtgørelsen.

Årsregnskabslovens § 96, stk. 2, foreskriver, at store virksomheder skal angive det samlede honorar for regnskabsåret til den revisionsvirksomhed, der udfører den lovpligtige revision og til revisionsvirksomhedens

dattervirksomheder. Det fremgår videre af lovbemærkningerne⁵ til årsregnskabslovens § 96, at honoraroplysningerne på koncernniveau omfatter honoraret til de revisionsvirksomheder, der reviderer såvel modervirksomhedens årsregnskab, koncernregnskabet, som de enkelte dattervirksomheders årsregnskaber.

4. Vurdering

Virksomheden skal i henhold til årsregnskabslovens § 96, stk. 2, og § 126, stk. 1, nr. 9, oplyse om honoraret såvel til de revisionsvirksomheder, der reviderer modervirksomhedens årsregnskab som til de revisionsvirksomheder, der reviderer henholdsvis koncernregnskabet og de enkelte dattervirksomheders årsregnskaber.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 tilkendegivet, at den fejlagtig ikke har medtaget revisionshonorar til PriceWaterhouseCoopers Tyskland for revision af dattervirksomhedernes regnskaber, der ligger til grund for udarbejdelsen af koncernregnskabet. Virksomheden har i årsrapporten for 2010 angivet det samlede revisionshonorar for både 2009 og 2010.

Ad. 5 Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Forholdet vedrører, at virksomheden ikke har medtaget oplysninger om samfundsansvar i ledelsesberetningen.

1. Faktiske forhold

Virksomheden har ikke redegjort for virksomhedens eventuelle politikker for samfundsansvar. Oplysningerne er heller ikke givet af modervirksomheden. Virksomheden har endvidere ikke oplyst, at den ikke har sådanne politikker.

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 erkendt, at den ikke har givet de krævede oplysninger i årsrapporten. Virksomheden oplyser samtidig, at den ikke har vedtaget nogen politikker for samfundsansvar og at de i årsrapporten for 2010 vil oplyse:

”Selskabet overholder gældende lovgivning i lande hvor selskabet operer men at selskabet ikke har vedtaget nogen politikker for samfundsansvar.”

3. Retligt grundlag

⁵ L 100 forslag til lov om ændring af årsregnskabsloven, fremsat i 2. samling 2007/08.

Det fremgår af årsregnskabslovens §§ 99 a, stk. 1, og 128, stk. 2, at virksomheden skal supplere ledelsesberetningen med en redegørelse for samfundsansvar. Hvis virksomheden ikke har politikker for samfundsansvar, skal dette oplyses i ledelsesberetningen. I henhold til IFRS-bekendtgørelsens § 4 er virksomheden omfattet af oplysningspligten i årsregnskabslovens §§ 99 a, stk. 1, og 128, stk. 2.

Det fremgår af årsregnskabslovens § 99 a, stk. 6, nr. 1, at en dattervirksomhed, som indgår i en koncern, kan undlade at medtage oplysningerne i sin egen ledelsesberetning, hvis modervirksomheden opfylder oplysningskravene for den samlede koncern.

4. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden skal supplere ledelsesberetningen med en redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens §§ 99 a, stk. 1, og 128, stk. 2.

Hvis virksomhedens modervirksomhed opfylder oplysningskravene efter § 99 a, stk. 1 og 2, for den samlede koncern i sin ledelsesberetning, kan virksomheden undlade at medtage oplysningerne i sin egen ledelsesberetning, jf. årsregnskabslovens § 99 a, stk. 6.

I virksomhedens årsrapport for 2010 har virksomheden skrevet, at de ikke har vedtaget politikker for samfundsansvar.

Ad. 6 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

Forholdet vedrører, at virksomheden ikke har udarbejdet den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse for 2009. Den udarbejdede redegørelse vedrører tilsyneladende 2007. Herudover mangler der henvisning til, hvilken periode redegørelsen er udarbejdet for, samt oplysning om, at redegørelsen er en del af årsrapporten.

1. Faktiske forhold

Det fremgår af ledelsesberetningen, at virksomheden har valgt at offentliggøre den fulde redegørelse for virksomhedens stillingtagen til anbefalingerne på virksomhedens hjemmeside www.ghs2.investea.dk. Linket til hjemmesiden er dog ændret, og den fulde redegørelse findes på <http://www.germanhighstreet.dk/investor-relations/corporate-governance>. Redegørelsen er beskrevet i årsrapporten i sammenfattet form.

Overskriften på den fulde redegørelse på hjemmesiden er ”Corporate Governance”, og der er ingen oplysninger om, at redegørelsen er en del af årsrapporten, eller hvilken periode redegørelsen vedrører. Det frem-

går flere steder i teksten, at redegørelsen er baseret på 2007 årsrapporten. Der står blandt andet under ”Revision” under punktet ”ikke-revisionsydelse”:

”Overordnede rammer for revisors ikke-revisionsmæssige ydelser forventes vedtaget i 2008”

Et andet eksempel er oplysningen om bestyrelsens honorar, som er en oplysning om honoraret i 2007.

Derudover fremgår hovedelementerne i virksomhedens interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen ikke af årsrapporten.

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden anfører, at den ved en fejl ikke fik etableret et re-direct fra den oprindelige URL adresse til den nye URL adresse i forbindelse med, at de ændrede virksomhedens hjemmeside. Virksomheden har efterfølgende oplyst, at dette nu er rettet.

Virksomheden har i brev af 7. februar 2011 oplyst, at den vil opdatere redegørelsen i forbindelse med 2010 årsrapporten.

3. Retligt grundlag

Det fremgår af årsregnskabslovens § 107 b, stk. 1, nr. 2, at en virksomhed, der har værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked i et EU/EØS-land, skal medtage en redegørelse for virksomhedsledelse, der indeholder en oplysning om, hvor den kodeks for virksomhedsledelse, virksomheden er omfattet af, er offentlig tilgængelig.

Af årsregnskabslovens § 107 b, stk. 1, nr. 6, fremgår det, at hovedelementerne i virksomhedens interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen skal beskrives i redegørelsen. Ifølge årsregnskabslovens § 128, stk. 2, finder bestemmelsen i § 107 b, stk. 1, nr. 6, tilsvarende anvendelse på koncernens ledelsesberetning. Ifølge § 128, stk. 4, skal oplysningerne efter § 107 b for modervirksomheden og efter § 107 b, stk. 1, nr. 6, for koncernen gives samlet.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har med hjemmel i bl.a. årsregnskabslovens § 107 b, stk. 4 udstedt bekendtgørelse nr. 761 af 20. juli 2009 om offentliggørelse af redegørelse for virksomhedsledelse og redegørelse for samfundsansvar på virksomhedens hjemmeside m.v. (herefter benævnt ”bekendtgørelsen”). Af bekendtgørelsen følger at:

- URL-adressen, hvor redegørelsen er offentliggjort, skal oplyses i tilknytning til ledelsesberetningen i den aflagte årsrapport. Med URL-adressen menes den internetadresse, der skal benyttes for at komme direkte til redegørelsen, jf. § 2, stk. 2.
- Den offentliggjorte lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse skal være tilgængelig på virksomhedens hjemmeside i sin helhed i uændret form i mindst fem år på den URL-adresse, som er anført i ledelsesberetningen i den årsrapport, redegørelsen knytter sig til, jf. bekendtgørelsens § 2, jf. § 6, stk. 1.
- Redegørelsen skal offentliggøres under betegnelsen "Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b", jf. § 3, stk. 1.
- Det skal oplyses i redegørelsen, at denne udgør en bestanddel af ledelsesberetningen i virksomhedens årsrapport. Desuden skal regnskabsperioden for den pågældende årsrapport angives, jf. § 3, stk. 3.

4. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden ikke har udarbejdet den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse for 2009, jf. årsregnskabslovens § 107 b, stk. 1, og § 128, stk. 2. Den udarbejdede redegørelse vedrører tilsyneladende 2007.

Det er endvidere Fondsrådets vurdering, at den udarbejdede redegørelse, der tilsyneladende vedrører 2007, ikke opfylder kravene i årsregnskabslovens §§ 107 b og 128, stk. 2 samt ovennævnte bekendtgørelse.

Dette følger af, at:

- redegørelsen ikke indeholder de i årsregnskabslovens § 107 b, stk. 1, nr. 6, krævede oplysninger om hovedelementerne i virksomhedens interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.
- redegørelsen ikke er offentliggjort under betegnelsen "Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b", hvilket er et krav ifølge bekendtgørelsens § 3, stk. 1.
- virksomheden ikke, som krævet i § 3, stk. 3, i bekendtgørelsen har angivet, at redegørelsen er en del af årsrapporten og ikke har angivet, hvilken regnskabsperiode redegørelsen vedrører.

Fondsrådet bemærker endvidere, at redegørelsen selvfølgelig skal udarbejdes på baggrund af aktuelle tal for den pågældende regnskabsperiode.

Fondbrådet bemærker afslutningsvis, at hvis virksomheden ønsker at henvise til redegørelsen for virksomhedsledelse på virksomhedens hjemmeside, skal dette ske i årsrapporten med henvisning til den præcise og aktuelle URL-adresse. Redegørelsen skal være tilgængelig i sin helhed og i uændret form i 5 år på denne URL-adresse, jf. bekendtgørelsens § 2, jf. § 6, stk. 1.

Fondbrådet kan konstatere, at redegørelsen for 2009 på virksomhedens hjemmeside nu ligger under overskriften 2007 – 2009. Fondbrådet har ikke kunnet konstatere ændringer i selve redegørelsens indhold.

Fondbrådet har ikke foretaget en kontrol af hvorvidt redegørelsen for 2010 lever op til kravene i årsregnskabsloven og bekendtgørelse nr. 761 af 20. juli 2009.

Ad. 7 Manglende hjemstedsoplysninger for virksomhedens ejere

Forholdet vedrører manglende hjemstedsoplysninger for virksomhedens ejere.

1. Faktiske forhold

Fondbrådet har i sin gennemgang af virksomhedens årsrapport konstateret, at virksomheden ikke har oplyst hjemsted for de fire virksomheder, der i årsrapporten på side 11 alle er oplyst som ejere af mere end 5 % af virksomhedens aktiekapital.

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i brev af 7. februar erkendt, at der mangler oplysninger, som angivet ovenfor. Virksomheden vil give de påkrævede oplysninger i årsrapporten for 2010.

3. Retligt grundlag

Det fremgår af årsregnskabslovens § 104, at virksomheden skal oplyse fulde navn og hjemsted, samt den nøjagtige ejer- og stemmeandel for enhver virksomhed, der ejer mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi.

4. Vurdering

Fondbrådet konstaterer, at virksomheden i strid med årsregnskabslovens § 104 ikke har oplyst hjemstedet for de fire virksomheder, der ejer mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi.

Fondbrådet har konstateret, at oplysningerne er givet i årsrapporten for 2010.

Ad. 8 Manglende oplysning om koncernregnskab på højere niveau

Forholdene vedrører manglende oplysning om, hvorvidt virksomheden indgår i et koncernregnskab på et højere niveau.

1. Faktiske forhold

Fondbrådet har i sin gennemgang af virksomhedens årsrapport konstateret, at virksomheden ikke har givet oplysning om navn og hjemsted for de modervirksomheder, der udarbejder koncernregnskab for den største henholdsvis mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i brev af 7. februar erkendt, at der mangler oplysninger, som angivet ovenfor. Virksomheden vil give de påkrævede oplysninger i årsrapporten for 2010.

3. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 1, afsnit 138, punkt c, at virksomheden skal oplyse navnet på modervirksomheden og koncernens øverste modervirksomhed.

Det fremgår af årsregnskabslovens § 71, at virksomheden skal oplyse navn og hjemsted for de modervirksomheder, der udarbejder koncernregnskab for den største henholdsvis den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

4. Vurdering

Fondbrådet konstaterer, at virksomheden i strid med IAS 1, afsnit 138, punkt c, ikke har angivet navnet på modervirksomheden og koncernens øverste modervirksomhed. Virksomheden har heller ikke givet oplysninger om, hvilket koncernregnskab den indgår i, jf. årsregnskabslovens § 71.

I årsrapporten for 2010 er oplysningerne om koncernregnskab på højere niveau angivet.

Ad. 9 Valg af funktionel valuta i årsregnskabet

Forholdet vedrører virksomhedens valg af funktionel valuta til brug for udarbejdelse af årsregnskabet.

1. Faktiske forhold

Det fremgår af anvendt regnskabspraksis, at koncernregnskabet er udarbejdet med EUR som funktionel valuta, da det er den valuta, der be-

nyttes i det primære økonomiske miljø, hvori koncernvirksomhederne opererer. Den funktionelle valuta, der er anvendt ved udarbejdelse af modervirksomhedens årsregnskab, er DKK. Dette er i årsrapporten begrundet med, at valutaen for virksomhedens egenkapitalinstrumenter er af større betydning end virksomhedens investeringer i EUR-aktiver, da dette vurderes at give det mest retvisende billede set fra aktionærernes side.

Dette betyder, at virksomheden ved udarbejdelse af koncernregnskabet har anvendt EUR som funktionel valuta for modervirksomheden, mens virksomheden ved udarbejdelse af årsregnskabet har anvendt DKK som funktionel valuta for modervirksomheden.

2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i høringsvar af 7. februar 2011 oplyst, at den har benyttet DKK som funktionel valuta for modervirksomheden. Virksomheden er dog enig i, at EUR skulle have været anvendt som modervirksomhedens funktionelle valuta.

Virksomheden mener dog, at fejlen er ubetydelig, idet værdien af kapitalandelene i modervirksomheden kun ville være t.kr. 450 lavere pr. 31. december 2008, såfremt EUR rettelig have været benyttet som funktionel valuta.

Ifølge virksomheden ville nedskrivningen i 2009 blive reduceret med et tilsvarende beløb.

3. Retligt grundlag

I IAS 21, afsnit 8, defineres en virksomheds funktionelle valuta som den valuta, der anvendes inden for de primære økonomiske rammer, hvor virksomheden har sine aktiviteter.

Af IAS 21, afsnit 9, fremgår det bl.a., at de primære økonomiske rammer, hvor virksomheden har sine aktiviteter, normalt er der, hvor virksomheden primært frembringer og anvender likvider. Bestemmelsen indeholder endvidere angivelse af en række faktorer⁶, som en virksomhed skal tage i betragtning ved sit valg af funktionel valuta.

IAS 21, afsnit 10, angiver faktorer, der kan være en indikation på en virksomheds funktionelle valuta. Det fremgår således, at den valuta,

⁶ Herunder den valuta, som har den væsentligste indvirkning på salgspriser for varer og tjenesteydelser og som findes i det land, hvis markedskræfter og lovgivning har størst betydning for salgspriserne.

som midler fra udstedelse af egenkapitalinstrumenter frembringes i, kan være en indikator på virksomhedens funktionelle valuta.

Endelig fremgår det af IAS 21, afsnit 13, at en virksomheds funktionelle valuta skal afspejle de underliggende transaktioner, begivenheder og forhold, som er relevante for virksomheden, og at en virksomheds funktionelle valuta ikke kan ændres, medmindre der sker en ændring i de underliggende transaktioner, begivenheder eller forhold.

4. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at årsregnskabet skal udarbejdes med EUR som funktionel valuta, idet virksomhedens eneste aktivitet er at eje kapitalandele i tyske virksomheder. Virksomheden må derfor anses for primært at frembringe likvider i Tyskland (udlejningsindtægter samt kapitalgevinster ved køb og salg af ejendomme), jf IAS 21, afsnit 8 og 9. Det fremgår endvidere af IAS 21, afsnit 13, at den funktionelle valuta skal afspejle de underliggende transaktioner, begivenheder og forhold, som er relevante for virksomheden. Virksomheden er enig i, at EUR er modervirksomhedens funktionelle valuta.

Virksomhedens oprindelige vurdering af, at DKK er modervirksomhedens funktionelle valuta, var begrundet med, at virksomhedens aktier er udstedt i DKK. Vurderingen støttes på IAS 21, afsnit 10. Ifølge IAS 21, afsnit 10, kan den valuta, som virksomhedens egenkapitalinstrumenter er udstedt i, således være en indikator på hvilken valuta, der må anses for virksomhedens funktionelle valuta. Det er imidlertid Fondsrådets vurdering, at virksomheden kun skal tage hensyn til de i IAS 21, afsnit 10, nævnte indikatorer, hvis virksomhedens funktionelle valuta ikke kan bestemmes på baggrund af en vurdering foretaget i henhold til IAS 21, afsnit 8 og 9. Det er Fondsrådets vurdering, at det på baggrund af en vurdering foretaget efter IAS 21, afsnit 8 og 9, må stå klart, at EUR er modervirksomhedens funktionelle valuta.

Fondsrådet skal i øvrigt bemærke, at virksomheden skal anvende samme funktionelle valuta i virksomhedens årsregnskab og i det årsregnskab som udarbejdes til brug for koncernregnskabet.

På baggrund af virksomhedens oplysninger om den beregnede effekt af virksomhedens anvendelse af en forkert funktionel valuta på virksomhedens årsrapport for 2009, vurderer Fondsrådet konkret, at fravigelsen ikke kan anses for væsentlig i 2009.

Fondbrådet har endvidere konstateret, at virksomheden i årsrapporten for 2010 anvender EUR som funktionel valuta for 2010 regnskabsårerne.