

Bestyrelsen for
Tower Group A/S
Nørre Voldgade 11, 1.
1358 København K

Dato 13. januar 2011

Ref. FHN
J.nr. 2009-0020270

Afgørelse vedrørende årsrapporten for 2008/09 for Tower Group A/S, CVR-nr. 64 13 84 13

Indledning

Fondbrådet har gennemført en regnskabskontrol¹ af årsrapporten for 2008/09 for Tower Group A/S. Kontrollen har, for så vidt angår punkt 5, også omfattet delårsrapporten pr. 31. december 2008. Fondbrådet behandlede sagen på sit møde den 6. december 2010 og traf afgørelse², for så vidt angår punkt 1 – 5 nedenfor. På mødet blev der fra Fondbrådets side stillet spørgsmål til punktet vedrørende virksomhedens beregning af dagsværdi for virksomhedens investeringsejendomme, hvor virksomheden har anvendt den diskonterede pengestrømsmodel (DCF) og en diskonteringsfaktor benævnt WACC. Det stillede spørgsmål blev undersøgt af sekretariatet, og punktet blev på ny forelagt Fondbrådet på dets mødet den 6. januar 2011 med henblik på en endelig afgørelse af hele sagen. Fondbrådet besluttede imidlertid på mødet den 6. januar 2011, at afgørelsen, for så vidt angår punkt 1 – 5, skulle sendes til virksomheden, mens punktet vedrørende beregningen af investeringsejendommens dagsværdi behandles selvstændigt. Der vil således på et senere tidspunkt blive truffet selvstændig afgørelse vedrørende dette punkt.

Årsrapporten, der er offentliggjort i henhold til værdipapirhandelslovens § 27, stk. 7, og omfatter års- og koncernregnskabet, er aflagt efter IFRS. Revisionspåtegningen er udarbejdet af Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab. Påtegningen er uden forbehold men indeholder supplerende oplysninger.

Afgørelse

¹ Fondbrådet skal for udstedere af værdipapirer, der er optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller autoriseret markedsplads, kontrollere, at reglerne for finansiell information i årsregnskabsloven samt forordningen om anvendelse af internationale regnskabsstandarder er overholdt, jf. Europa-parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 1606/2002 af 19. juli 2002 og værdipapirhandelslovens § 83, stk. 2.

² Jf. værdipapirhandelslovens § 83, stk. 2, 3. pkt., og årsregnskabslovens § 159 a, stk. 1.

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

Fondbrådet træffer med henvisning til årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161, følgende afgørelse vedrørende udarbejdelsen af årsrapporten for 2008/09 for Tower Group A/S:

Fondbrådet påbyder virksomheden følgende:

1. Virksomheden skal i noten om transaktioner med nærtstående parter give oplysninger, som krævet i IAS 24, afsnit 17.
2. Virksomheden skal i den sammendragne ledelsesberetning også omtale forhold af relevans for modervirksomheden, jf. årsregnskabslovens § 128 stk. 4, jf. § 99, stk. 1, nr. 3.
3. Virksomheden skal oplyse om anvendt metode for beregning af dagsværdien af finansielle forpligtelser, jf. IFRS 7, afsnit 27.
4. Virksomheden skal i noten om eventualaktiver og –forpligtelser oplyse om eventuelle fremtidige økonomiske fordele fra anlagte erstatningssager, jf. IAS 37, afsnit 89.

Fondbrådet påtaler med henvisning til årsregnskabslovens § 159 a stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161, at:

5. Virksomheden i delårsrapporten pr. 31. december 2008 har omklassificeret gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme i strid med IAS 39, afsnit 50.

Fondbrådet påbyder med henvisning til årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161, konkret virksomheden følgende:

Virksomheden skal hurtigst muligt offentliggøre korrigerende/supplerende information, hvoraf det fremgår, hvorledes fejlene under punkt 1 – 2 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 2008/09 indeholder fejl, og at den korrigerende/supplerende information offentliggøres efter påbud fra Fondbrådet.

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 2008/09.

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

Den korrigerende/supplerende information skal revideres af virksomhedens revisor. Dette gælder også afsnittet om ledelsesberetningen, da ledelsesberetningen i årsrapporten var revideret.

Virksomheden skal offentliggøre den korrigerende/supplerende information på samme måde, som årsrapporten for 2008/09 blev offentliggjort.

Den korrigerende/supplerende information skal offentliggøres hurtigst muligt og indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest den 14. februar 2011.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen vil offentliggøre den korrigerende/supplerende information som et bilag til virksomhedens årsrapport for 2008/09.

Endvidere påbyder Fondsrådet med henvisning til årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161, konkret virksomheden at efterkomme påbuddene i punkterne 3 og 4 ovenfor fremadrettet, dvs. i forbindelse med aflæggelsen af virksomhedens årsrapport for 2009/2010.

Fondsrådet skal henlede virksomhedens opmærksomhed på, at virksomheden 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, kan udsætte offentliggørelsen af intern viden, for ikke at skade sine berettigede interesser. Anvendelsen af denne bestemmelse forudsætter, at udsættelsen af informationen ikke vil vildlede offentligheden, og at det sikres, at denne viden behandles fortroligt.

Der henvises i øvrigt til vejledning om virkningen af Fondsrådets afgørelser om ændring af regnskabsinformation i års- og delårsrapporter. Vejledningen kan findes på Fondsrådets hjemmeside, www.fondsraadet.dk.

Vurdering af væsentlighed

Fondbrådet har foretaget en vurdering af, om de fravigelser, virksomheden har lavet fra reglerne, kan betragtes som uvæsentlige.

Vurderingen er lavet efter retningslinjerne i Fondbrådets notat af 17. december 2008 om generelle overvejelser og afvejninger ved vurdering af væsentlighed i forbindelse med regnskabskontrol. Notatet kan findes på Fondbrådets hjemmeside.

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

I denne sag har virksomheden ikke anført, at nogen af ovenstående forhold er uvæsentlige fravigelser fra reglerne.

Det er Fondbrådets opfattelse, at ovenstående fravigelser, hvorom der er givet påbud om offentliggørelse af supplerende/korrigerende information, dvs. punkterne 1 og 2, ikke kan anses som uvæsentlige. De indebærer derfor en overtrædelse af årsregnskabsloven.

For så vidt angår punkterne, hvorom der er givet påbud om at korrigere forholdene fremadrettet i årsrapporten for 2009/2010, dvs. punkterne 3 og 4, er det Fondbrådets opfattelse, at der er tale om fravigelser, der ikke i den konkrete sag på nuværende tidspunkt vurderes at kunne have betydning for investorernes økonomiske beslutningstagen. Der er dog tale om lovkrav af en sådan karakter, at fravigelse herfra ikke fremadrettet kan finde sted.

Begrundelse

Fondbrådet har behandlet følgende problemstillinger:

1. Oplysninger om transaktioner med nærtstående parter
2. Oplysning om nedskrivning af koncernmellemlægninger
3. Beskrivelse af metode til opgørelse af dagsværdier på finansielle forpligtelser
4. Oplysninger om påbegyndt erstatningssag
5. Ændring af anvendt regnskabspraksis for indregning af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme
6. Øvrige forhold

Ad 1. Oplysninger om transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har i årsregnskabet undladt at oplyse om de foretagne transaktioner mellem modervirksomhed og dattervirksomheder.

Det fremgår af koncernoversigten i årsrapporten, at modervirksomheden har en række dattervirksomheder. En virksomhed skal, jf. IAS 24, oplyse om transaktioner, der har fundet sted mellem nærtstående parter, arten af forholdet mellem de nærtstående parter og informationer om de transaktioner, der er indgået mellem parterne. En moder- og dens dattervirksomheder er definatorisk nærtstående parter, jf. IAS 24, afsnit 9 a, (i).

Ad 2. Oplysning om nedskrivning af koncernmellemlægninger

Det fremgår af note 11, at der er foretaget nedskrivning af koncernmellemlægninger med DKK 308 mio. i moderselskabet. Der er ingen beskrivelse af forholdet i øvrigt. Virksomheden skal omtale væsentlige forhold i modervirksomheden i ledelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 128, stk. 4, jf. § 99, stk. 1, nr. 3.

Ad 3. Beskrivelse af metode til opgørelse af dagsværdier på finansielle forpligtelser

Virksomheden har i årsrapporten undladt at beskrive metode til opgørelse af dagsværdier på finansielle forpligtelser. Oplysningerne fremgår således hverken af anvendt regnskabspraksis eller af note om finansielle aktiver og forpligtelser. Ifølge IFRS 7, afsnit 27 skal virksomheden oplyse om, hvilken metode samt hvilke forudsætninger der er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af finansielle aktiver og forpligtelser.

Ad 4. Oplysninger om påbegyndt erstatningssag

Virksomheden har ikke omtalt eventuelle fremtidige økonomiske fordele i forbindelse med en påbegyndt erstatningssag i noten om eventualaktiver og -forpligtelser. Det fremgår af ledelsesberetningen, at virksomheden har indledt en erstatningssag mod Curanis Wohnimmobilien GmbH for misligholdelse af administration af væsentlig dele af virksomhedens investeringsejendomme. Kravet er opgjort til EUR 3,5 mio. Forholdet vedrørende den indledte erstatningssag er ikke præsenteret i en note til årsrapporten. Ifølge IAS 37, afsnit 89 skal der gives oplysning om arten af eventualaktiver samt, hvis det er praktisk muligt, et skøn over deres økonomiske virkning.

Ad 5. Ændring af anvendt regnskabspraksis for indregning af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme

Virksomheden har i delårsrapporten pr. 31. december 2008 ændret anvendt regnskabspraksis, således at gældsforpligtelser relateret til inve-

steringsejendomme måles til dagsværdi i stedet for som hidtil til amortiseret kostpris.

I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2008/09 blev det besluttet igen at ændre anvendt regnskabspraksis, således at gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme igen blev målt til amortiseret kostpris.

En virksomhed må ifølge IAS 39, afsnit 50 ikke omklassificere et finansielt instrument til eller fra kategorien dagsværdi med indregning i totalindkomstopgørelsen af ændringer i dagsværdi efter første indregning.

Der er således tale om en fejl i delårsrapporten, når virksomheden har omklassificeret eksisterende gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme fra amortiseret kostpris til kategorien dagsværdi med indregning i totalindkomstopgørelsen af ændringer i dagsværdi.

Ved udarbejdelse af årsrapporten for 2008/09 er regnskabspraksis ændret tilbage til amortiseret kostpris. Ved valg af reaktion er der blandt andet lagt vægt på dette forhold.

Undersøgte forhold, hvor der ikke er fundet overtrædelser

Ad 6. Øvrige forhold

Sekretariatet har desuden behandlet følgende problemstillinger:

Indregning af låneomkostninger

Virksomheden har afholdt omkostninger relateret til virksomhedens finansiering. Omkostningerne har ved første indregning været præsenteret som en passivpost efter bestemmelserne i IAS 39, da det blev lagt til grund, at de vedrørte omkostninger til låneoptagelsen. Virksomheden har siden hen revurderet indregningen. Det er herefter virksomhedens opfattelse, at en væsentlig del af omkostningen egentlig har relateret sig til den løbende servicering af virksomhedens finansiering og derfor reelt var udtryk for en forudbetaling.

Da modtageren af forudbetalingen er gået konkurs, har virksomheden nedskrevet aktivet. I den konkrete situation er virksomhedens redegørelse taget til efterretning. Der er blandt andet lagt vægt på, at den ændrede vurdering ikke har væsentlig betydning for resultatopgørelse eller egenkapital samt at forholdet er endeligt afviklet inden regnskabsårets udløb.

Reservation til tab på lejetilgodehavender

Virksomheden har redegjort for, at der nedskrives på lejetilgodehavende, hvor der er konstateret manglende betalingsevne hos lejerne samt, at der ikke er tale om enkeltstående større lejetilgodehavender med specifik kreditrisiko. Der er således tale om såkaldte gruppevise nedskrivninger. Sekretariatet har taget virksomhedens redegørelse til efterretning under forudsætning af, at nedskrivningssatserne er baseret på virksomhedens historiske tabserfaringer og ikke er et udtryk for, at der tidligere har været nedskrivningsbehov, der ikke har været taget hensyn til.

Oplysninger vedrørende køb af virksomheder – kontra køb af aktiver

Virksomheden har i regnskabsåret erhvervet 94 % af aktiekapitalen i Tower Pension 2 A/S samt 100 % af aktiekapitalen i Tower Management GmbH. Forholdet var imidlertid ikke tilstrækkelig belyst, jf. IFRS 3. Virksomheden har dog redegjort for, at der ikke er tale om køb af virksomheder, men derimod om køb af enkeltaktiver (investeringsejendomme). I det konkrete tilfælde har sekretariatet taget virksomhedens redegørelse til efterretning.

Nye og ændrede regnskabsstandarders godkendelse i EU

I note 1 på side 52 i afsnittet om nye og ændrede regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag anfører virksomheden, at standarderne IAS 1, Presentation of Financial Statements (revised) og IAS 23, Borrowing costs (revised), endnu ikke er godkendt af EU. Erhvers- og Selskabsstyrelsen har gjort virksomheden opmærksom på, at de nævnte standarder blev gennemført ved Kommissions forordninger af henholdsvis 10. december 2008 (IAS 23) og 17. december 2008 (IAS 1) – altså inden årsrapporten blev udarbejdet.

Dagsværdi af obligationsrestgæld

Sekretariatet har desuden behandlet spørgsmålet om, hvorvidt oplysninger om dagsværdien på obligationsrestgælden har været opgjort korrekt i henhold til IFRS. Obligationsgældens dagsværdi er i note 32 opgjort til den nominelle restgæld på i alt DKK 300 mio. Obligationsgælden er indregnet og målt til amortiseret kostpris i balancen pr. 30. juni 2009, som udgør DKK 293 mio. Det har været vurderet, hvorvidt obligationsgælden kunne tages op til kurs 100 set i lyset af virksomhedens økonomiske situation. Virksomheden har svaret, at dagsværdien er taget op til den kurs, obligationen er blevet handlet til på Nasdaq Omx Copenhagen. Antallet af handler har været meget begrænsede, men kursen har ligget omkring 100. På trods af relativt få handler har Fondsrådet ikke fundet anledning til at tilsidesætte virksomhedens anvendelse af børs-

kursen ved opgørelse af dagsværdien af virksomhedens obligationsrestgæld. Virksomhedens redegørelse er dermed taget til efterretning.

Klagevejledning

Afgørelsen kan i henhold til årsregnskabslovens § 163, stk. 3, jf. § 88, stk. 1, i værdipapirhandelsloven. indbringes for Erhvervsankenævnet, Kampmannsgade 1, Postboks 2000, 1790 København V, senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt virksomheden.³

Afgørelsen er sendt som almindelig og anbefalet post.

Med venlig hilsen
På Fondsrådets vegne

Flemming Houge Nielsen
Chefkonsulent
Tlf. direkte 33 30 76 45
E-post fhn@eogs.dk

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

Bilag 1: Sagsfremstilling*Sagsforløb*

20. oktober 2009	Offentliggørelse af årsrapporten for Tower Group A/S for 2008/09 på Finanstilsynets hjemmeside
27. november 2009	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ⁴ sender høringsbrev til Tower Group A/S
4. december 2009	Tower Group A/S sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 27. november 2009
7. december 2009	Møde med Tower Group A/S og deres rådgivere samt efterfølgende e-mail fra Tower Group A/S med materiale aftalt på mødet
15. december 2009	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender e-mail med referat af mødet den 7. december 2009
26. januar 2010	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender 2. høringsbrev til Tower Group A/S med supplerende spørgsmål
29. januar 2010	Tower Group A/S sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 26. januar 2010
14. juli 2010	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender 3. høringsbrev til Tower Group A/S med anmodning om dokumentation
9. august 2010	Tower Group A/S sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 14. juli 2010
13. oktober 2010	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender udkast til afgørelse til Tower Group A/S
3. november 2010	Møde med Tower Group A/S og deres rådgiver samt skriftlig svar på udkast til afgørelse af 13. oktober 2010.

⁴ Som sekretariat for Fondsrådet.

5. november 2010 Tower Group A/S sender tillæg til svar af 3. november 2010
24. november 2010 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender afgørelse til Tower Group A/S
6. december 2010 Fondsrådet træffer afgørelse i sagen på nær vedrørende punktet om beregning af dagsværdi af investeringsejendomme.

Gennemgang af afgørelsens punkter

Nedenfor er følgende punkter gennemgået:

1. Oplysninger om transaktioner med nærtstående parter
2. Oplysning om nedskrivning af koncernmellemlægninger
3. Beskrivelse af metode til opgørelse af dagsværdier på forpligtelser
4. Oplysninger om påbegyndt erstatningsag
5. Ændring af anvendt regnskabspraksis for indregning af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme

For overskuelighedens skyld er punkterne behandlet efter følgende opbygning:

- A. Faktiske forhold
- B. Virksomhedens kommentarer
- C. Retligt grundlag
- D. Vurdering

Ad 1. Oplysninger om transaktioner med nærtstående parter

Forholdet vedrører undladelse af oplysninger vedrørende modervirksomhedens transaktioner med dattervirksomheder.

A. Faktiske forhold

Det fremgår under anvendt regnskabspraksis, at modervirksomheden aflægger årsregnskab efter IFRS.

Virksomheden har en række dattervirksomheder, jf. koncernoversigten på side 87 i årsrapporten.

Modervirksomhedens transaktioner mv. med dennes dattervirksomheder fremgår ikke separat af note 34, transaktioner med nærtstående parter.

Virksomheden oplyser i redegørelse af 29. januar 2010, at der er fundet transaktioner sted med nærtstående parter.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden medgiver i redegørelse af 29. januar 2010, at transaktioner med dennes dattervirksomheder ikke er oplyst i note 34, transaktioner med nærtstående parter. Virksomheden medgiver endvidere, at transaktioner med dattervirksomheder skulle have været oplyst.

C. Retligt grundlag

Da virksomheden aflægger årsregnskab efter IFRS, er virksomheden omfattet af oplysningskravene i IAS 24, afsnit 17-21.

Det fremgår af IAS 24, afsnit 17, at virksomheden skal oplyse om transaktioner, der har fundet sted mellem nærtstående parter.

Det fremgår endvidere af IAS 24, afsnit 18, at oplysningerne skal gives separat for henholdsvis moder- og dattervirksomheder. IAS 24, afsnit 20 definerer, hvilke transaktioner der skal oplyses om.

D. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden er omfattet af oplysningskravene i IAS 24, afsnit 17-24, da virksomheden aflægger årsregnskab efter IFRS.

I medfør af IAS 24, afsnit 18, (c) skal der separat gives oplysning om transaktioner med dattervirksomheder. Det kan umiddelbart konstateres, at virksomheden ikke har givet sådanne separate oplysninger i årsrapporten.

Ad 2. Oplysning om nedskrivning af koncernmellemlægninger

Forholdet vedrører nedskrivning af koncernmellemlægninger med DKK 308 mio. i moderselskabet.

A. Faktiske forhold

Det fremgår af note 11, at der er foretaget nedskrivning af koncernmellemlægninger med DKK 308 mio. i modervirksomheden.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i brev af 4. december 2009 anført følgende:

”Tower Group A/S har i forbindelse med tyske dattervirksomheders erhvervelse af investeringsejendomme finansieret en andel af købesummen via udlån fra moderselskabet. I forbindelse med aflæggelse af moderselskabets årsrapport er der foretaget vurdering af den regnskabsmæssige værdi af udlån til koncernselskaber. Baseret på dattervirksomhedernes soliditet og finansiel-

le forhold pr. 30. juni 2009 er der foretaget nedskrivningstest af udlån til dattervirksomheder, hvilket indikerede nedskrivningsbehov i Tower Group A/S.

Omstændighederne for den foretagne nedskrivning i regnskabsåret 2008/09 er en konsekvens af den økonomiske situation som koncernen befinder sig i, hvor den fortsatte drift alene sker ved opnåelse af en samlet ordning med koncernens kreditorer.

Tower Groups ledelsesberetning har haft fokus på redegørelse af forhold der samlet for koncernen har relevans for regnskabslæser. Der er således ikke foretaget en specifik opdeling af ledelsesberetningen i en koncernrelateret del og en moderselskabsrelateret del. Ledelsesberetningen er udarbejdet på konsistent grundlag i forhold til tidligere regnskabsår, efter ændring af koncernens aktiviteter til investering i bolig- og erhvervs-ejendomme.

I ledelsesberetningen er forholdet ikke direkte omtalt som nedskrivning af udlån til koncernvirksomheder, idet det er vores opfattelse at denne information specifikt kan læses ud af de Øvrige informationer i årsrapporten 2008/09 og er i tråd med den udvikling der kan læses ud af de konsoliderede regnskabsinformationer.”

C. Retligt grundlag

Det fremgår af årsregnskabslovens § 99 stk. 1, nr. 3:

”Ledelsesberetningen skal beskrive usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen eller målingen, så vidt muligt med angivelse af beløb.”

Det fremgår af årsregnskabslovens § 128 stk. 4:

”Modervirksomhedens og koncernens ledelsesberetninger kan sammendrages, hvis det uden vanskeligheder er muligt at finde de af denne lov krævede oplysninger, der ikke er blevet overflødig som følge af sammendraget...”

D. Vurdering

Det er Fondbrådets vurdering, at de foretagne nedskrivninger på lån til dattervirksomheder må vurderes som et usædvanligt forhold, jf. § 99, stk. 1, nr. 3, som kan have påvirket indregningen eller målingen, og at forholdet derfor burde have været beskrevet i ledelsesberetningen.

Ifølge årsregnskabslovens § 128, stk. 4 kan modervirksomhedens og koncernens ledelsesberetning sammendrages, hvis det uden vanskeligheder er muligt at finde de krævede oplysninger, der ikke er blevet overflødige som følge af sammendraget. Virksomheden har oplyst, at de ved udarbejdelsen af ledelsesberetningen har haft fokus på redegørelse af forhold, der samlet for koncernen har relevans for regnskabslæseren. Det er dog Fondsrådets vurdering, at nedskrivningen af koncern-tilgodehavendet er et usædvanligt forhold, jf. § 99, og at forholdet derfor skulle have været nævnt separat, da § 128, stk. 4 kræver, at oplysninger, der kræves efter loven, skal kunne findes uden vanskeligheder i den sammendragne ledelsesberetning. Når virksomheden således har oplyst, at informationen om nedskrivningerne kan læses ud af de øvrige informationer i årsrapporten, er dette efter Fondsrådets vurdering ikke tilstrækkeligt.

Det er således Fondsrådets vurdering, at de foretagne nedskrivninger skulle have været omtalt separat i den sammendragne ledelsesberetning, jf. årsregnskabslovens § 128, stk. 4, jf. § 99, stk. 1, nr. 3.

Ad 3. Beskrivelse af metode til opgørelse af dagsværdier på finansielle forpligtelser

Forholdet vedrører manglende oplysning om anvendt metode for måling af dagsværdien.

A. Faktiske forhold

Under anvendt regnskabspraksis anfører virksomheden, at finansielle forpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har i note 32 i årsrapporten oplyst dagsværdien af finansielle aktiver og forpligtelser i henhold til IFRS 7, afsnit 25. Som det fremgår af noten, er dagsværdierne af finansielle aktiver og forpligtelser lig med de regnskabsmæssige værdier, undtagen for obligationsgælden.

Under anvendt regnskabspraksis er der alene beskrevet metoden til opgørelse af dagsværdier for så vidt angår investeringsejendomme.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden anfører i sin redegørelse af 29. januar 2010, at der ikke beskrives metode for opgørelse af dagsværdier, idet metoden er sædvanlig.

C. Retligt grundlag

Det fremgår af IFRS 7, afsnit 27:

”En virksomhed skal give følgende oplysninger:

(a) de anvendte metoder og, såfremt der er anvendt en værdiansættelsesmetode, de forudsætninger, der er lagt til grund ved opgørelsen af dagsværdien af hver kategori af finansielle aktiver eller finansielle forpligtelser. Eksempelvis skal virksomheden oplyse om de forudsætninger, der knytter sig til forudbetalingssatser, skønnede kredittab og rente- eller diskonteringssatser, såfremt disse er væsentlige

(b) hvorvidt dagsværdier helt eller delvist opgøres direkte i forhold til officielle markedskurser på et aktivt marked eller på basis af skøn ved anvendelse af en værdiansættelsesmetode (jf. afsnit AG71–AG79 i IAS 39)

(c) hvorvidt de dagsværdier, der indregnes eller oplyses i årsregnskabet, helt eller delvist opgøres ved anvendelse af en værdiansættelsesmetode, som er baseret på forudsætninger, der ikke understøttes af kurser fra observerede aktuelle markedstransaktioner med samme instrument (dvs. uden ændring i form eller sammensætning) og ikke er baseret på tilgængelige observerede markedsdata. For så vidt angår dagsværdier, som indregnes i årsregnskabet, skal virksomheden, hvis en ændring af en eller flere af disse forudsætninger til et rimeligt sandsynligt alternativ ville medføre en væsentligt anderledes dagsværdi, angive dette og oplyse om virkningen af sådanne ændringer. I den forbindelse skal væsentlighed vurderes med hensyn til resultatet og samlede aktiver eller forpligtelser eller, hvis ændringer i dagsværdi indregnes på egenkapitalen, den samlede egenkapital

(d) hvis (c) finder anvendelse, baseres den samlede ændring i dagsværdi på et skøn ved anvendelse af en værdiansættelsesmetode, som er indregnet i resultatet i regnskabsåret.”

D. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden mangler at beskrive, hvilken metode samt hvilke forudsætninger, jf. IFRS 7 afsnit 27, der er anvendt til opgørelsen af dagsværdien af finansielle forpligtelser. En sådan beskrivelse fremgår således hverken af anvendt regnskabspraksis eller af note 32. Uanset at metoden er sædvanlig, kan virksomheden ikke undlade at beskrive den.

Ad 4. Oplysninger om påbegyndt erstatningssag

Forholdet vedrører en verserende erstatningssag, der ikke er oplyst som et eventualaktiv i årsrapporten.

A. Faktiske forhold

Det fremgår under ”Regnskabsåret i overblik”, side 6, at virksomheden har indledt erstatningssag med et krav på minimum EUR 3,5 mio., der ikke er indregnet som et aktiv i årsrapporten.

Endvidere fremgår det af ledelsesberetningen på side 14, at et foreløbigt krav mod Curanis Wohnimmobilien GmbH for misligholdelse af administration af væsentlige dele af virksomhedens investeringsejendomme er opgjort til EUR 3,5 mio. Kravet gøres gældende ad rettens vej.

Den potentielle erstatningssum på de EUR 3,5 mio. er ikke omtalt i note 33, Eventualaktiver- og forpligtelser.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden anfører i redegørelse af 29. januar 2010, at:

”Det er vores opfattelse, at forholdet vedrørende den indledte erstatningssag mod tidligere forvalter ikke kvalificerer til præsentation i note til årsrapporten, idet sagen ved aflæggelse af årsrapporten var på forberedelsesstadiet til det formelle retskrav.”

Endvidere anfører virksomheden, at:

”Det er vores vurdering, at forholdet omkring den påbegyndte erstatningssag ikke skal præsenteres og omtales som et eventualaktiv, men alene omtales i ledelsesberetningen.”

C. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 37, afsnit 10:

”... Et eventualaktiv er et muligt aktiv, der hidrører fra tidligere begivenheder, hvis eksistens kun kan bekræftes ved, at der indtræffer eller ikke indtræffer en eller flere usikre fremtidige begivenheder, som ikke er under virksomhedens fulde kontrol.”

Det fremgår af IAS 37, afsnit 32:

”Eventualaktiver opstår normalt som følge af begivenheder, som ikke er planlagte eller forventede, og som medfører sandsynlighed for tilgang af økonomiske fordele til virksomheden. Som eksempel herpå kan nævnes et krav, som virk-

somheden forfølger gennem en retssag, hvis udfald er usikkert.”

Det fremgår af IAS 37, afsnit 89:

”Når det er sandsynligt, at økonomiske fordele vil tilgå virksomheden, skal virksomheden give en kort beskrivelse af arten af eventualaktiver på balancedagen og, hvis det er praktisk muligt, et skøn over deres økonomiske virkning målt ved anvendelse af de i afsnit 36-52 nævnte principper for hensatte forpligtelser.”

D. Vurdering

Ifølge IAS 37, afsnit 32 er et krav, der forfølges ved en retssag, et eventualaktiv. Virksomheden har under ”Regnskabsåret i overblik”, side 6 anført, at virksomheden har indledt erstatningssag med et krav på minimum EUR 3,5 mio. Det er Fondsrådets vurdering, at der er tale om et krav, som virksomheden forfølger ad rettens vej, og at virksomheden har en formodning om, at gennemførelsen af retssagen kan medføre økonomiske fordele for virksomheden i form af tilkendt erstatning. På denne baggrund er det Fondsrådets opfattelse, at erstatningskravet skulle have været oplyst som et eventualaktiv i årsrapporten, jf. IAS 37, afsnit 32.

Ad 5. Ændring af anvendt regnskabspraksis for indregning af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme

Forholdet vedrører ændring af anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser, som relaterer sig til investeringsejendomme. Ændring af regnskabspraksis er foretaget i delårsrapporten for 1. halvår 2008/09, men i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten 2008/09 har virksomheden ændret anvendt regnskabspraksis tilbage til den oprindelige praksis.

A. Faktiske forhold

Det fremgår under anvendt regnskabspraksis, at virksomheden i forbindelse med aflæggelse af delårsrapporten for perioden 1. juli – 31. december 2008 foretog ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende måling af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme.

Virksomheden havde i forbindelse med den første indregning målt gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme på tidspunktet for låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende blev gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris.

Virksomheden valgte at ændre måling af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi i delårsrapporten for 1. halvår 2008/09. Ændringen blev foretaget ved fondsboersmeddelelse nr. 84 af 23. december 2008 og med tilbagevirkende kraft.

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2008/09 besluttede virksomheden at genoptage den oprindelige regnskabspraksis med måling af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden anfører følgende i redegørelsen af 4. december 2009:

”Tower Group har i forbindelse med processen for regnskabsaflæggelse af årsrapport erfaret, at der er væsentlige usikkerheder forbundet med opgørelse og måling af finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi bl.a., fordi der for en væsentlig del af koncernens gældsforpligtelser ikke er en observerbar markedsværdi for de pågældende gældsforpligtelser. Endvidere har det vist sig vanskeligt at dokumentere en sammenhæng mellem udsving i ejendommenes og de finansielle forpligtelsers dagsværdi.

Tower Group har derfor besluttet, at fastholde den hidtidige anvendte regnskabspraksis med måling af finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Finansielle gældsforpligtelser måles første gang til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og efterfølgende amortiseret kostpris.

I tilknytning hertil kan det oplyses, at Tower Group i perioden 1. januar – 30. juni 2009 ikke har optaget ny finansiering i relation til ejendomserhvervelser, hvorfor der ikke er forpligtelser der burde være målt til dagsværdi i årsrapporten 2008/09, som følge af den ændrede regnskabspraksis i delårsrapporten.

Endvidere fremgår denne redegørelse af virksomhedens svar af 29. januar 2010:

Bestyrelsen valgte at ændre anvendt regnskabspraksis for måling af gæld vedrørende investeringsejendomme i fondsboersmeddelelse nr. 84 af 23. december 2008 (måling til dagsværdi). Beslutning om ændring af regnskabspraksis tilbage til den oprindelige regnskabspraksis om måling

af gæld til amortiseret kostpris blev truffet i forbindelse med godkendelse af årsrapporten 2008/09, som blev offentliggjort den 29. september 2009.

Tower Group har i perioden 23. december 2008 til 29. september 2009 alene overtaget to investeringsejendomme med overtagelsesdato henholdsvis den 8. januar 2009 og 15. januar 2009, men hvor erhvervelsesdatoen ligger før 23. december 2008. Finansieringen af de to ejendomsinvesteringer er foretaget med finansiering allerede hjemtaget før den første ændring af anvendt regnskabspraksis den 23. december 2008. Det er derfor vores opfattelse at gældsforpligtelsen vedrørende disse to investeringsejendomme skal måles til amortiseret kostpris.

C. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 39, afsnit 9, at klassificering af aktivet eller forpligtelsen til dagsværdi efter dagsværdioptionen skal ske ved første indregning.

Det fremgår af IAS 39, afsnit 50, at en virksomhed ikke må omklassificere et finansielt instrument til eller fra kategorien dagsværdi efter første indregning.

D. Vurdering

En virksomhed må ifølge IAS 39, afsnit 50, ikke omklassificere et finansielt instrument til kategorien dagsværdi efter første indregning. Dermed kan eksisterende gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme ikke optages til dagsværdi, idet dette indebærer en omklassificering, som omtalt i IAS 39, afsnit 50. Nye gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme, der er indgået efter ændring af regnskabspraksis, skal optages til dagsværdi ved første indregning og kan ikke senere omklassificeres.

Virksomheden ændrede i delårsrapporten for 1. halvår 2008/09 måling af gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Virksomheden har oplyst, at der i perioden fra virksomheden ændrede regnskabspraksis første gang, indtil de ændrede praksis igen, ikke er optaget nye gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme. Det er dermed Fondsrådets vurdering, at der er tale om en fejl i delårsrapporten for 1. halvår af 2008/09, idet virksomheden har målt og indregnet eksisterende gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi med tilbagevirkende kraft.

Det er ved vurderingen lagt til grund, at virksomheden har oplyst, at der ikke er indgået nye forpligtelser i den periode, hvor regnskabspraksis var ændret. Såfremt der i den pågældende periode havde været indgået nye forpligtelser, ville disse skulle have været indregnet til dagsværdi og ville ikke senere kunne omklassificeres.