

Bestyrelsen for  
Scandinavian Properties A/S  
Tuborg Havnevej 19  
2900 Hellerup

17. august 2010

**Afgørelse vedrørende årsrapporterne for regnskabsårene 2008 og 2009 for Scandinavian Properties A/S (tidligere Investea Sweden Properties A/S), CVR-nr. 28 98 25 50**

**Indledning**

Fondbrådet har gennemført en regnskabskontrol<sup>1</sup> af årsrapporten for 2008 for Scandinavian Properties A/S samt en delvis kontrol af årsrapporten for 2009 for Scandinavian Properties A/S<sup>2</sup>. Idet Fondbrådets kontrol vedrørende årsrapporten for 2008 ikke blev afsluttet inden offentliggørelsen af virksomhedens årsrapport for 2009 medtages resultatet af den delvise kontrol af 2009-årsrapporten i denne sag. For så vidt angår årsrapporten for 2009 har Fondbrådet alene gennemført en kontrol af de punkter, der blev behandlet i kontrollen vedrørende årsrapporten for 2008.

Virksomheden benævnes i det følgende SP.

Årsrapporten for 2008 blev offentliggjort på Finanstilsynets hjemmeside den 17. april 2009. Årsrapporten for 2009 blev offentliggjort samme sted den 31. marts 2010. Begge årsrapporter er aflagt efter IFRS.

Årsrapporterne for såvel 2008 som 2009 er forsynet med en revisionspåtegning udarbejdet af revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers Statsau-

**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**

---

<sup>1</sup> 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. juli 2002 og værdipapirhandelslovens § 83, stk. 2.

<sup>2</sup> På ekstraordinær generalforsamling i Investea Sweden Properties A/S afholdt den 23. februar 2010 skiftede selskabet navn til Scandinavian Properties A/S.

toriseret Revisionsaktieselskab uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Fondbrådet har den 16. august 2010 truffet følgende afgørelse<sup>3</sup> i sagen.

### Afgørelse

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

1. virksomheden skal udarbejde årsregnskabet baseret på den reelle funktionelle valuta for modervirksomheden, jf. IAS 21 afsnit 9, som for 2008 og 2009 er svenske kroner,
2. virksomheden skal i års- og koncernregnskabet oplyse om direktionens vederlag, jf. oplysningskravene i årsregnskabslovens § 98 b og § 126, stk. 3 og IAS 24, afsnit 16, og
3. virksomheden skal henføre "*Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse*" til de transaktioner, de reelt vedrører og indregne omkostningerne i års- og koncernregnskabet i overensstemmelse med IAS 32, afsnit 35.

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

4. virksomheden i noterne i årsrapporten for 2008 ikke har oplyst om aftaler om køb og salg af ejendomsselskaber med nærtstående parter som transaktioner med nærtstående parter, jf. IAS 24, afsnit 17, og
5. virksomheden ikke har oplyst om alle bestyrelsesmedlemmers ledelseshverv i andre danske aktieselskaber i årsrapporten for 2008, jf. årsregnskabslovens § 107, stk. 1.

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

- straks at udsende en selskabsmeddelelse, hvoraf det fremgår, at Fondbrådet har truffet afgørelse om virksomhedens årsrapporter for 2008 og 2009 og den forventede effekt heraf på årsrapporterne,
- hurtigst muligt at offentliggøre korrigerende/supplerende information, hvor det fremgår, hvorledes fejlene har påvirket de enkelte regnskabsposter i årsrapporten for 2009 (herunder påvirkningen på sammenligningstallene for 2008). Den supplerende information skal også indeholde de krævede oplysninger om vederlag til direktionen i 2008 og 2009, jf. pkt. 2.

---

<sup>3</sup> Jf. værdipapirhandelslovens § 83, stk. 2, 3. pkt., og årsregnskabslovens § 159 a, stk. 1

Af den supplerende/korrigerende information skal det fremgå, at den tidligere offentliggjorte finansielle information i form af årsrapporterne for 2008 og 2009 indeholder fejl, og at den supplerende/korrigerende information offentliggøres efter påbud fra Fondsrådet. Den supplerende/korrigerende 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.

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

Den supplerende/korrigerende information skal revideres af virksomhedens revisor.

Virksomheden skal offentliggøre den supplerende/korrigerende information på samme måde, som årsrapporten for 2009 blev offentliggjort på.

Den supplerende/korrigerende information skal offentliggøres hurtigst muligt og indsendes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest den 30. august 2010.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen vil offentliggøre den supplerende/korrigerende information som et bilag til virksomhedens årsrapport for 2009.

Virksomheden skal i årsrapporten for 2010 behandle ovenstående punkter 1-3 som rettelse af fejl, jf. IAS 8, afsnit 41-49. Rettelse af fejlene skal foretages i overensstemmelse med disse bestemmelser, og der skal gives de heri krævede oplysninger.

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 ændring af regnskabsinformation i års- og delårsrapporter. Vejledningen kan findes på Fondbrådets hjemmeside, [www.fondbraadet.dk](http://www.fondbraadet.dk)

### **Vurdering af væsentlighed**

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

Vurderingen er gennemført 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 og de for virksomheden relevante krav i årsregnskabsloven. Et krav kan dog fraviges, hvis fravigelsen er uvæsentlig for regnskabsbrugeren, og virksomheden kan sandsynliggøre dette.

Virksomheden har i brev af 29. juli 2010 fremført, at fravigelserne i pkt. 1-3 er uvæsentlige. Fondbrådet er ikke enig i, at fravigelserne er uvæsentlige, men mener derimod, at der er tale om fejl.

Korrektion af fravigelsen i pkt. 1 vedrørende fejlagtig funktionel valuta for modervirksomheden vil ændre en række poster i årsregnskabet. Årets resultat i årsregnskabet for 2009 vil samlet set blive ændret fra et underskud på DKK 75,6 mio. til et underskud på DKK 78,7 mio. Dette svarer til en forringelse på 4,1%. Effekten for 2008 er ikke oplyst.

Vedrørende pkt. 2 er forholdet beskrevet i årsrapporten, men honoraret til ledelsen er ikke beregnet. Henset til at der er tale om en kontrolnote, og da beløbet ikke fremgår, anses oplysningen ikke for uvæsentlig.

Vedrørende pkt. 3 er det efter Fondbrådets opfattelse tale om en fravigelse, der har forbedret årets resultat i 2008 med ca. DKK 10 mio. Hvis fejlen korrigeres medfører dette en forværring af resultatet med over 40% i såvel års- som koncernregnskabet.

Ændringer af periodens resultat før skat på over 40% er efter Fondbrådets opfattelse utvivlsomt væsentlige.

Efter en samlet vurdering på baggrund af ovenstående er det Fondsrådets opfattelse, at ovenstående fravigelser ikke kan anses som uvæsentlige. De indebærer derfor en overtrædelse af henholdsvis IFRS og årsregnskabsloven.

### **Andre forhold**

Fondsrådet har udover de punkter, der fremgår af afgørelsen ovenfor, vurderet virksomhedens regnskabsmæssige behandling af købet af 3 ejendomsselskaber, jf. punkt 6 nedenfor. Fondsrådet kan ikke afvise, at virksomheden har behandlet købet i overensstemmelse med IFRS, og tager derfor virksomhedens kommentarer til efterretning på dette punkt.

I forhold til pkt. 6 er det oplyst, at virksomheden har overtaget nogle administrationsaftaler vedrørende ejendomme i forbindelse med købet af de pågældende ejendomme. Virksomheden har imidlertid ikke kunnet fremvise de underskrevne aftaler, der er overtaget.

Fondsrådet skal gøre opmærksom på, at grundlaget for de forudsætninger, som har været anvendt ved udarbejdelsen af regnskabet, skal kunne dokumenteres, og at manglende dokumentation kan medføre, at den regnskabsmæssige behandling ikke bliver korrekt.

Fondsrådets sekretariat har desuden behandlet en række andre forhold, hvor sekretariatet har taget virksomhedens forklaringer til efterretning. Disse er ikke gennemgået nærmere.

### **Begrundelse**

Fondsrådet har behandlet følgende problemstillinger:

1. Funktionel valuta for modervirksomhed
2. Manglende oplysning om vederlag til direktion
3. Indregning af emissionsomkostninger i 2008
4. Transaktioner med nærtstående parter i 2008
5. Oplysninger om ledelseserhverv i 2008
6. Virksomhedsoverdragelser i 2008

#### **Ad 1. Funktionel valuta for modervirksomhed**

Forholdet vedrører, hvorvidt virksomhedens årsregnskaber for 2008 og 2009 er udarbejdet med anvendelse af den korrekte funktionelle valuta. Virksomheden har i årsrapporten for 2008 anført, at den funktionelle valuta er SEK for koncernen og modervirksomheden, fordi Sverige er det primære økonomiske miljø moder- og dattervirksomheder opererer i. Fondsrådet er enig med virksomheden heri.

Virksomheden har dog udarbejdet årsregnskaberne for 2008 og 2009 med DKK som funktionel valuta.

IAS 21 omhandler alene funktionel valuta for den enkelte virksomhed og ikke koncernen. Der skal derfor, jf. IAS 21, ikke defineres en funktionel valuta for koncernen, men alene for den enkelte virksomhed.

Virksomheden er som udgangspunkt enig i, at modervirksomhedens primære økonomiske rammer er i SEK, idet hele aktiviteten foregår i Sverige, men anså ved regnskabsaflæggelsen valutaen for virksomhedens egenkapitalinstrumenter for værende af større betydning end virksomhedens investering i SEK, da dette blev vurderet som givende et mere retvisende billede, blandt andet fra aktionærernes synspunkt.

Da Fondsrådet vurderer, at de overordnede økonomiske rammer er i SEK, kan modervirksomheden ikke have DKK som funktionel valuta. Virksomhedens indtjening er i SEK, ligesom risici er knyttet til denne valuta. Det er derfor Fondsrådets vurdering, at årsregnskabet skulle være udarbejdet med funktionel valuta i SEK for såvel 2008 som 2009. Vurderingen understøttes af, at virksomheden til brug for sagen har oplyst, at de har anvendt SEK som funktionel valuta for modervirksomheden ved udarbejdelse af koncernregnskabet.

Virksomheden har også i brev af 29. juli 2010 tilkendegivet, at den er enig i, at den funktionelle valuta for modervirksomheden er SEK.

## **Ad 2. Manglende oplysning om vederlag til direktion**

Forholdet vedrører, hvorvidt der er givet tilstrækkelige oplysninger om virksomhedens vederlag til direktionen. Virksomheden har i sine årsrapporter for 2008 og 2009 ikke oplyst særskilt om vederlag til virksomhedens direktion. Vederlaget til direktøren indgår efter det oplyste i det administrationshonorar, der betales til Investea A/S, da direktøren for SP er ansat hos Investea A/S. Virksomheden har valgt ikke at oplyse om vederlaget med henvisning til, at de ikke mener, at honoraret ville kunne opgøres objektivt.

Uagtet at virksomheden oplyser, at den ikke direkte har afholdt udgiften og ikke mener, at vederlaget kan opgøres objektivt, er det Fondsrådets vurdering, at virksomheden skal give oplysninger om vederlag til direktionen efter bedste skøn, jf. kravene herom i IAS 24, afsnit 16 samt årsregnskabslovens § 98 b og § 126, stk. 3. Direktøren kender sit samlede vederlag, samt hvor stor en del af arbejdsindsatsen, der kan henføres til SP. Det må således være muligt at foretage et pålideligt skøn over vederlaget fra SP.

Virksomheden har i brev af 29. juli 2010 tilkendegivet, at den accepterer, at der skal ske et skøn over direktionens vederlag, og at dette skal oplyses i årsrapporten.

### **Ad 3. Indregning af emissionsomkostninger i 2008**

Forholdet vedrører, hvorvidt omkostninger indregnet på egenkapitalen som ”transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse” i regnskabsåret 2008 har den nødvendige sammenhæng med kapitaludvidelsen den 30. juni 2008, eller om omkostningerne, eller en del af disse, relaterer sig til børsintroduktionen den 15. december 2008 eller evt. andre begivenheder.

Fondbrådet er af den opfattelse, at virksomheden ikke har behandlet fordeling af transaktionsomkostningerne korrekt. Det gælder særligt omkostninger vedrørende due diligence på TDKK 8.324, som efter Fondbrådets opfattelse ikke kan karakteriseres som omkostninger, der direkte kan henføres til og er nødvendige for kapitalforhøjelsen.

Det gælder også de TDKK 1.777, som virksomheden selv har anført, som alene dækkende børsnoteringen.

Det er Fondbrådets vurdering, at det kun er omkostninger, som har været nødvendige at afholde i forbindelse med kapitalforhøjelsen, der skal indregnes direkte på egenkapitalen. De øvrige omkostninger til børsnotering etc. skal indregnes i resultatopgørelsen.

### **Ad 4. Transaktioner med nærtstående parter i 2008**

Forholdet vedrører, at SP's køb og salg af ejendomsselskaber ikke er medtaget i årsrapporten for 2008 i noten (note 36) om transaktioner med nærtstående parter. Transaktionerne er gennemført med Investea A/S, som ifølge det oplyste i noten er en nærtstående part til SP.

### **Ad 5. Oplysninger om ledelseshverv i 2008**

Årsrapporten for 2008 indeholder ikke en fuldstændig opremsning af virksomhedens direktions- og bestyrelsesmedlemmers ledelseshverv i andre danske aktieselskaber. Det er Fondbrådets vurdering, at oplysningerne ikke lever op til kravene i årsregnskabslovens § 107, stk. 1.

I årsrapporten for 2009 er alle ledelseshverv i danske aktieselskaber opremsat med angivelse af virksomhedernes navne.

### **Ad 6. Virksomhedsoverdragelser i 2008**

Forholdet vedrører den regnskabsmæssige behandling af købet i regnskabsåret 2008 af ISP Katrineholm AB, ISP Skellefteå Holding ApS og ISP Stockholm Holding ApS, der alle direkte eller indirekte ejer ejen-

domsselskaber gennem kapitalandele. Spørgsmålet er, hvorvidt købene regnskabsmæssigt skal behandles som køb af enkeltaktiver eller som køb af virksomheder.

Investea A/S var oprindeligt ejer af ISP Katrineholm AB, ISP Skellefteå Holding ApS og ISP Stockholm Holding ApS (herefter ejendomsselskaberne), men solgte i 2008 ejendomsselskaberne til SP. Aktiviteten i ejendomsselskaberne er køb, salg og udlejning af ejendomme med fortjeneste for øje, dvs. investeringsvirksomhed med ejendomme. Til disse investeringsejendomme hører der en omfattende vedligeholdelse og administration. Disse funktioner varetages dog ikke af ejendomsselskaberne, men er overdraget til en serviceudbyder (outsourcet).

Ved vurderingen af om der er tale om overdragelse af enkeltaktiver eller overdragelse af en virksomhed, må der tages udgangspunkt i definitionen af en virksomhed ifølge IFRS 3. En virksomhed defineres i IFRS 3 som en integreret mængde aktiviteter og aktiver, som udføres og styres med henblik på at frembringe afkast til investorer, eller lavere omkostninger eller andre økonomiske fordele direkte og forholdsmæssigt til virksomhedsdeltagerne.

Det er Fondsrådets vurdering, at det afgørende for, hvorvidt der er tale om overdragelser af virksomheder, er, om overdragelserne omfatter såvel ejendomme som tilhørende processer, dvs. en integreret mængde aktiver samt aktiviteter. Da aktiviteterne, der er relateret til ejendommene, er outsourcet til et andet selskab, er det afgørende, om de pågældende outsourcing-aftaler om administration følger med overdragelsen af ejendommene.

Virksomheden har hele tiden fastholdt, at aktiviteterne fulgte med overdragelserne.

Fondsrådet kan ikke afvise, at de omhandlede transaktioner dels har omfattet ejendomsselskaberne, dels de ejendomsadministrationsaftaler, som efter det oplyste var indgået inden overdragelsestidspunktet, og som fortsat var gældende efter overdragelsen. Fondsrådet tager derfor virksomhedens kommentarer vedrørende overdragelse af virksomheder til efterretning, men understreger at virksomheden skal foretage en konkret vurdering, hver gang der foretages en virksomhedsoverdragelse.



**Klagevejledning**

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

Afgørelsen er sendt med både almindelig og med anbefalet post.

Med venlig hilsen  
På Fondsrådets vegne

Nuray Atay  
Fuldmægtig  
Tlf. direkte 3330 76 68  
Email nua@eogs.dk

cc: Kopi er fremsendt til virksomhedens revisor

---

<sup>4</sup> Jf. årsregnskabslovens § 163, stk. 3, jf. værdipapirhandelslovens § 88, stk. 1.

## Bilag: 1. Sagsfremstilling

**Sagsfremstilling****Sagsforløb**

17. april 2009	Offentliggørelse af årsrapporten for 2008 for SP på Finanstilsynets hjemmeside
24. september 2009	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender høringsbrev til SP
2. oktober 2009	SP sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 24. september 2009
6. november 2009	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender nyt høringsbrev til SP
4. december 2009	SP sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 6. november 2009
12. februar 2010	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen anmoder om dokumentation på omkostninger til kapitaludvidelse
24. februar 2010	SP fremsender dokumentation
31. marts 2010	Offentliggørelse af årsrapporten for 2009 for SP på Finanstilsynets hjemmeside
26. april 2010	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender udkast til afgørelse til høring hos SP
6. maj 2010	SP sender kommentarer til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udkast til afgørelse af 26. april 2010
27. maj 2010	Møde mellem SP og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
1. juni 2010	SP sender kopi af prospekt af 7. maj 2008
4. juni 2010	SP sender kopi af administrationsaftaler
8. juli 2010	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender 2. udkast til afgørelse til høring hos SP
29. juli 2010	SP sender kommentarer til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udkast til afgørelse af 8. juli 2010
16. august 2010	Fondsrådet 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

Virksomhedens kommentarer vedrører alene spørgsmål til årsrapporten for 2008.

### Ad 1. Funktionel valuta for modervirksomhed

Forholdet vedrører den funktionelle valuta, som virksomheden har anvendt ved udarbejdelse af årsregnskabet.

#### *1. Faktiske forhold*

##### *Årsrapporten for 2008*

Det fremgår af anvendt regnskabspraksis under ”Omregning af fremmed valuta”, at SP har valgt SEK som den funktionelle valuta for koncernen og modervirksomheden, fordi Sverige er det primære økonomiske miljø moder- og dattervirksomheder opererer i.

Virksomheden har i brev af 4. december 2009 oplyst, at modervirksomhedens årsregnskab er udarbejdet med DKK som den funktionelle valuta. Dette er ikke i overensstemmelse med det, der er oplyst i årsrapporten.

Det fremgår endvidere af anvendt regnskabspraksis, at præsenteringsvalutaen for såvel års- som koncernregnskab er i DKK.

Modervirksomhedens indtægter, udgifter, aktiver og passiver er overvejende knyttet til SEK. Det anføres blandt andet i note 31 i årsrapporten for 2008 og 2009, at ”.. koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i SEK. Koncernens egenkapital og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret over for en ændring i valutakursen”

##### *Årsrapporten for 2009*

Det fremgår af anvendt regnskabspraksis, at den funktionelle valuta er SEK i koncernregnskabet, mens den funktionelle valuta er DKK i årsregnskabet. Beskrivelsen svarer således til, hvad virksomheden gjorde i 2008. Der er ikke ændringer i forhold til, hvilken valuta virksomhedens aktiviteter foregår i.

Virksomheden har til brug for sagen oplyst, at de har anvendt svenske kroner som funktionel valuta for modervirksomheden ved udarbejdelse af koncernregnskabet for såvel 2008 som 2009.

## **2. Virksomhedens kommentarer**

Virksomheden har i hørings svar af 4. december 2009 oplyst, at funktionel valuta for modervirksomheden er DKK. Begrundelsen er, at virksomhedens egenkapitalinstrumenter i DKK anses for at være af større betydning end virksomhedens investering i SEK-aktiver. Virksomheden vurderede på det tidspunkt, at det ville give et mere retvisende billede af de underliggende aktiviteter, at anvende DKK som funktionel valuta.

Virksomheden har dog i brev af 29. juli 2010 tilkendegivet, at de er enige i, at den funktionelle valuta for modervirksomheden er SEK.

## **3. Retligt grundlag**

Det fremgår af IAS 21, afsnit 8, at funktionel valuta er valutaen inden for de primære økonomiske rammer, hvor virksomheden har sine aktiviteter.

Det fremgår af IAS 21, afsnit 9, at:

*”De primære økonomiske rammer, hvor virksomheden har sine aktiviteter, er normalt der, hvor virksomheden primært frembringer og anvender likvider. En virksomhed skal tage følgende faktorer i betragtning i sit valg af funktionel valuta:*

*(a) den valuta:*

*(i) der har den væsentligste indvirkning på salgspriser for varer og tjenesteydelser (hvilket ofte vil være den valuta, som salgspriser for varer og tjenesteydelser angives og betales i), og*

*(ii) som findes i det land, hvis markeds kræfter og lovgivning har størst betydning for salgspriserne for varer og tjenesteydelser*

*(b) den valuta, der har den væsentligste indvirkning på løn, materialer og andre omkostninger forbundet med levering af varer og tjenesteydelser (hvilket ofte vil være den valuta, sådanne omkostninger angives og betales i).”*

Det fremgår af IAS 21, afsnit 10, at:

*”Følgende faktorer kan desuden være en indikation af en virksomheds funktionelle valuta:*

- (a) den valuta, som midler fra finansieringsaktiviteter (dvs. udstedelse af gælds- eller egenkapitalinstrumenter) frembringes i
- (b) den valuta, som indbetalinger fra driftsaktiviteter normalt medtages i.”

Det fremgår af IAS 21, afsnit 13, at:

*”En virksomheds funktionelle valuta skal afspejle de underliggende transaktioner, begivenheder og forhold, som er relevante for virksomheden. Derfor skal der efter valg af funktionel valuta ikke foretages ændringer i denne, medmindre der sker en ændring i disse underliggende transaktioner, begivenheder eller forhold.”*

#### **4. Vurdering**

Fondbrådet er enig med virksomhedens argumentation i årsrapporten for 2008, nemlig at de primære økonomiske rammer er i SEK, idet hele aktiviteten foregår i Sverige, og det er her, at virksomheden primært frembringer og anvender likvider. Det er derfor Fondbrådets vurdering, at årsregnskabet skulle være udarbejdet med SEK som funktionel valuta i overensstemmelse med IAS 21.

Det er oplyst i årsrapporten for 2008, at virksomheden anvender SEK som funktionel valuta, men Fondbrådet kan på grundlag af det oplyste konstatere, at årsregnskabet er udarbejdet med funktionel valuta DKK, jf. høringsvar af 4. december 2009.

Det er oplyst i årsrapporten for 2009, at koncernens funktionelle valuta er SEK, og at modervirksomhedens funktionelle valuta er DKK, hvilket virksomheden oplyser også er tilfældet for 2008.

IAS 21 opererer ikke med funktionel valuta for koncernen, idet der ikke er noget til hinder for, at dattervirksomhederne kan have en anden funktionel valuta end modervirksomheden. Dattervirksomhederne skal alle omregne til præsentrationsvalutaen, hvis deres funktionelle valutaer er forskellige fra denne.

De primære økonomiske rammer for koncernen og dermed også for modervirksomheden er i SEK, idet hele aktiviteten foregår i Sverige, og det er her, der primært frembringes og anvendes likviditet. Virksomheden er enig i, at koncernens økonomiske rammer er i SEK, men med hensyn til modervirksomheden har virksomheden alligevel vurderet, at de økonomiske rammer er i DKK.

Da Fondsrådet vurderer, at de overordnede økonomiske rammer er i SEK, kan modervirksomheden ikke have DKK som funktionel valuta. Det anføres blandt andet i note 31 Valutaeksponering i årsrapporten for 2008 og 2009, at moderselskabets muligheder for at udbetale udbytte er eksponeret over for ændringer i valutakursen for SEK. Det er derfor Fondsrådets vurdering, at årsregnskabet skulle være udarbejdet med funktionel valuta i SEK for såvel 2008 som 2009. Vurderingen understøttes af, at virksomheden til brug for sagen har oplyst, at de har anvendt SEK som funktionel valuta for modervirksomheden ved udarbejdelse af koncernregnskabet. Virksomheden har efterfølgende i brev af 29. juli 2010 tilkendegivet, at den er enig i, at den funktionelle valuta for modervirksomheden er SEK.

Fondsrådets afgørelse gælder således både for regnskabsåret 2008 og 2009.

## **Ad 2. Manglende oplysning om vederlag til direktion**

Forholdet vedrører oplysninger om vederlag til direktionen.

### ***1. Faktiske forhold***

Det fremgår af note 5 Personaleomkostninger, at direktøren ikke modtager vederlag fra SP, men at direktionens honorar er indeholdt i koncernens administrationsaftale med Investea A/S.

Forholdet er gældende for både regnskabsåret 2008 og 2009.

### ***2. Virksomhedens kommentarer***

Virksomheden har i sit svar af 2. oktober 2009 anført, at direktøren ikke modtager vederlag fra SP, men at vederlaget er inkluderet i det administrationshonorar, som SP betaler til Investea A/S. Virksomheden har tillige anført at, vederlag for direktionens arbejde ikke kan udskilles objektivt fra vederlag for den samlede selskabsadministration. Virksomheden mener heller ikke, der kan opgøres et objektivt markedsniveau for en tilsvarende direktørstilling på deltid, der alternativt kunne anvendes som grundlag for en opdeling af honoraret. Virksomheden vurderer desuden, at en yderligere opdeling ikke tilfører regnskabslæseren yderligere information.

Virksomheden har dog i brev af 29. juli 2010 tilkendegivet, at den accepterer, at der skal ske et skøn over direktionens vederlag, og at dette skal oplyses i årsrapporten.

### ***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 nedenstående kategorier:*

- (a) kortsigtede personaleydelse,*
- (b) pensionsydelse,*
- (c) andre langsigtede ydelser,*
- (d) fratrædelsesgodtgørelser og*
- (e) aktiebaseret vederlæggelse.”*

Årsregnskabslovens § 98 b og § 126, stk. 3, indeholder krav om oplysning af aflønning m.v. af ledelsen. Ifølge IFRS-bekendtgørelsens<sup>5</sup> § 4, stk. 2, finder årsregnskabslovens § 98 b og § 126, stk. 3, anvendelse, idet de ikke er nævnt i bekendtgørelsens § 4, stk. 1.

Af årsregnskabslovens § 98 b, stk. 1 og 2, fremgår følgende:

*”Virksomheden skal angive det samlede vederlag m.v. for regnskabsåret til nuværende og forhenværende ledelsesmedlemmer af ledelsen for deres funktion fordelt på hvert ledelsesorgan samt, hvor der ikke er udpeget et ledelsesorgan, for ejerne. Desuden skal virksomheden angive de samlede forpligtelser til at yde pension til de nævnte. Er der fastsat særlige incitamentsprogrammer for medlemmer af ledelsen, skal det oplyses, hvilken kategori af ledelsesmedlemmer programmet gælder for, hvilke ydelser programmet omfatter, og hvad der er nødvendigt for at kunne vurdere værdien heraf.*

*Stk. 2. De tilsvarende oplysninger og beløb for det foregående regnskabsår skal gives.”*

§ 98 b, stk. 3, indeholder en undtagelse til oplysningskravene i § 98, b, stk. 1 og 2. Undtagelsen kan imidlertid ikke benyttes af børsnoterede virksomheder, jf. årsregnskabslovens § 106 og § 126, stk. 3.

#### **4. Vurdering**

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

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

Det faktum, at vederlag til direktionen er inkluderet i virksomhedens selskabsadministrationsaftale med Investea A/S, bevirker ikke efter

---

<sup>5</sup> Bekendtgørelse nr. 1329 af 14/12 2004

Fondbrådets vurdering, at de krævede oplysninger kan udelades i årsrapporten. Selv om Investea A/S udbetaler vederlaget til direktionen, så er det SP, som bærer omkostningen via det aftalte administrationshonorar til Investea A/S.

For så vidt angår opgørelsen af vederlaget er det Fondbrådets vurdering, at virksomheden, i mangel af et separat fastsat vederlag dog må opgøre dette efter bedste skøn. Desuden er det Fondbrådets holdning, at direktøren selv bør vide, hvor meget tid, han anvender i SP og sit samlede vederlag, og derfor kan opgøre sit vederlag fra SP derefter.

Det forhold, at direktøren ikke direkte er ansat i SP, har ingen betydning for vurderingen af, hvorvidt han kan betragtes som en del af ledelsen.

Forholdet er gældende for både regnskabsåret 2008 og 2009.

Virksomheden har i brev af 29. juli 2010 tilkendegivet, at den accepterer, at der skal ske et skøn over direktionens vederlag, og at dette skal oplyses i årsrapporten.

### **Ad 3. Indregning af emissionsomkostninger i 2008**

Forholdet vedrører den regnskabsmæssige behandling af omkostninger i forbindelse med henholdsvis kapitaludvidelsen og børsnoteringen og evt. andre begivenheder i 2008.

#### *1. Faktiske forhold*

##### *Årsrapporten for 2008*

Af regnskabsberetningen side 28 fremgår det, at virksomhedens generalforsamling den 30. juni 2008 vedtog en kapitalforhøjelse (udvidelse af antallet af B-aktier) i form af et kontantindskud.

Det fremgår af generalforsamlingsprotokollat for generalforsamlingen den 30. juni 2008, hvor kapitalforhøjelsen blev vedtaget, at de anslåede omkostninger ved kapitalforhøjelsen maksimalt ville andrage TDKK 10, som skulle afholdes af virksomheden.

I egenkapitalopgørelsen for koncern og modervirksomhed side 36 i årsrapporten er der indregnet TDKK 20.859 i transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse.

Af ledelsesberetningen side 4 fremgår det, at SP blev børsnoteret den 15. december 2008. I denne forbindelse blev der udbudt og solgt 84.000 stk. eksisterende B-aktier.



Omkostninger vedrørende børsnotering fremgår ikke direkte af årsrapporten, men virksomheden har oplyst, at de indgår i posten ”Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse” under egenkapitalen. Virksomheden har oplyst, at TDKK 1.777 vedrører børsnoteringen, og at TDKK 231 heraf vedrører børsnotering af den eksisterende kapital fra før kapitaludvidelsen.

Det fremgår af børsprospekt af 20. oktober 2008 vedrørende børsnotering og salg af eksisterende B-aktier, side 66, at aktiesalgs- og noteringsomkostninger blev estimeret til følgende:

	TDKK
Trykning af prospekt og annoncering	1.028
Omkostninger i forbindelse med optagelse af B-aktier på OMX	325
Salgsprovision	1.135
Juridisk rådgivning	200
Revisor gennemgang af prospekt og skattemæssig rådgivning	<u>400</u>
Omkostninger i alt	<u><u>3.088</u></u>

Det fremgår af børsprospektet, side 114, at omkostninger til aktiesalg, notering på OMX samt udbud af B-aktier i alt blev estimeret til TDKK 13.930.

## **2. Virksomhedens kommentarer**

I virksomhedens brev af 2. oktober 2009 begrundes virksomheden, at omkostninger vedrørende børsnotering af de aktier, der var udstedt inden kapitaludvidelsen, TDKK 231 var uvæsentlige, og de blev derfor ikke udskilt selvstændigt og ført over resultatopgørelsen.

En børsnotering var en forudsætning for kapitaludvidelsen, hvorfor virksomheden har behandlet omkostninger vedrørende børsnotering af den del af kapitalen, der blev tegnet i juni 2008, som en del af transaktionsomkostningerne ved kapitaludvidelsen. Af virksomhedens redegørelse af 6. maj 2010 fremgår det, at et afgørende moment er, at kapitaludvidelsen set fra aktionærernes synspunkt er betinget af børsnoteringen. Var denne ikke blevet gennemført, havde de nye aktionærer en tilbagesalgsret af de nytegnede aktier svarende til tegningskursen til den hidtidige hovedaktionær Investea A/S. Derfor er der efter virksomhedens opfattelse tale om sammenhængende transaktioner, der ikke kan bedømmes hver for sig, hvorfor omkostningerne heller ikke fordeles på separate transaktioner.

I virksomhedens brev af 4. december 2009 samt i brev af 24. februar 2010 har virksomheden specificeret de samlede omkostninger ført direkte over egenkapitalen således:

t.kr.	Kapitalforhøjelse	Børsintroduktion
Udstedelse af aktiebrev	0	0
Revisor og advokat	566	776
Finansiell formidler	1.337	0
Aktiefee (avance ved salg af SP aktier)	8.544	0
Due diligence honorar vedr. køb af ejendomme	8.324	0
Trykning og annoncering	104	749
Øvrige omkostninger	13	0
Introduktionsgebyr	0	366
Årsgebyr	0	0
Aktieudstedende institut	0	80
Skattefradrag	<u>-142</u>	<u>-194</u>
	<u>18.746</u>	<u>1.777</u>

(Det har i korrespondancen med virksomheden været noget uklart, hvorledes posterne ”aktiefee” og ”due diligence” retligt skal benævnes. Her er anvendt den betegnelse, som fremgår af de betalte fakturaer.)

Af virksomhedens brev af 6. maj 2010 fremgår det, at den væsentligste del af transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse knytter sig til kapitaludvidelsen gennemført i juni 2008 og ikke til børsintroduktionen i december 2008.

Vedrørende aktiefee på TDKK 8.544 har virksomheden i sin redegørelse af 6. maj 2010 anført, der ikke er tale om en avance ved salg af aktier, men Investea A/S' honorar for at varetage kapitaludvidelsen. Honoraret er beregnet som 3,5% af de ved kapitaludvidelsen tegnede B-aktier.

Af virksomhedens redegørelse af 6. maj 2010 fremgår det, at due diligence honoraret på TDKK 8.324 ikke vedrører køb af ejendomsselskaber. Investea A/S' honorar for kommerciel due diligence udgør TDKK 22.308. Honoraret beregnes som 2,5% af ejendomsværdierne. Dette honorar beregnes således af de værdier af de ejendomme, der overtages, i forbindelse med kapitaludvidelsen, men også af værdien af den ejendom, som SP har ejet siden 2005.

Honorar vedrørende de overtagne ejendomme på TDKK 13.984, er behandlet som transaktionsomkostninger vedrørende virksomhedskøb og

indgår således i kostprisen for virksomhederne. Virksomheden anfører, at det ikke giver mening at behandle honoraret vedrørende den bestående ejendom ligeledes, da der ikke er gennemført en transaktion. Honoraret er derfor behandlet som en del af omkostningerne ved kapitaludvidelsen.

Virksomheden har ikke fremlagt kontrakter m.v., som dokumenterer, hvilke konkrete ydelser SP har modtaget for de betalte honorarer.

### **3. Retligt grundlag**

Det fremgår af IAS 32, afsnit 35, at:

*”Renter, udbytter, tab og gevinster vedrørende et finansielt instrument eller et element, som er klassificeret som en finansiell forpligtelse, skal indregnes som indtægt eller omkostning i resultatet. Virksomheden skal indregne udbetaling til indehavere af et egenkapitalinstrument direkte på egenkapitalen efter skat. Transaktionsomkostninger ved en egenkapitaltransaktion skal regnskabsmæssigt behandles som et fradrag efter skat i egenkapitalen.” (Fondbrådets fremhævelse)*

Det fremgår af IAS 32, afsnit 37, at:

*”En virksomhed afholder normalt forskellige omkostninger ved udstedelsen eller erhvervelsen af egne egenkapitalinstrumenter. Sådanne omkostninger kan omfatte registrerings- og andre afgifter, honorarer til advokater, revisorer og anden faglig assistance, omkostninger til trykning og stempelafgift. Transaktionsomkostninger ved en egenkapitaltransaktion skal regnskabsmæssigt behandles som et fradrag i egenkapitalen (efter skat), i det omfang disse udgør omkostninger direkte knyttet til egenkapitaltransaktionen, som ellers kunne være undgået. Omkostningerne ved en egenkapitaltransaktion, som opgives, indregnes som en omkostning.” (Fondbrådets fremhævelse)*

Det fremgår af IAS 32, afsnit 38, at:

*”Transaktionsomkostninger vedrørende udstedelsen af et sammensat finansielt instrument skal allokeres til instrumentets forpligtelses- og egenkapitalelementer i forhold til allokeringen af provenuet. Transaktionsomkostninger vedrørende mere end én transaktion (eksempelvis omkostninger ved samtidig udbydelse af nogle aktier og børsnoteering af andre) allokeres til disse transaktioner på et grundlag, som er rationelt og i overensstemmelse med tilsvarende transaktioner.”*

Det fremgår af IAS 32, afsnit 39, at:

*”Transaktionsomkostninger, der regnskabsmæssigt behandles som et fradrag i egenkapitalen i regnskabsåret, skal oplyses separat i henhold til IAS 1.....”*

I henhold til IAS 1, afsnit 96, (b), skal transaktionsomkostninger relateret til kapitaludvidelsen oplyses i egenkapitalforklaringen.

Af dagældende aktieselskabslovs<sup>6</sup> § 32, stk. 1, pkt. 9 fremgår det, at beslutningen om kapitalforhøjelse skal angive de anslåede omkostninger ved kapitalforhøjelsen, i det omfang disse skal afholdes af selskabet.

#### **4. Vurdering**

Nødvendige transaktionsomkostninger afholdt i forbindelse med gennemførelsen af kapitaludvidelsen skal indregnes direkte i egenkapitalen, jf. IAS 32, afsnit 35. Udbud af nye aktier er en egenkapitaltransaktion, idet aktieemissionen forøger egenkapitalen.

Børsnoteringen er derimod ikke en egenkapitaltransaktion og transaktionsomkostninger hertil skal derfor indregnes i resultatopgørelsen. Optagelsen til handel på OMX af virksomhedens aktier er således ikke en egenkapitaltransaktion, idet der ikke er tale om en kapitaludvidelse, men derimod om at gøre aktierne mere omsættelige, jf. IAS 32, afsnit 38.

Transaktionsomkostninger, der relaterer sig til såvel kapitaludvidelsen som til børsnoteringen, skal fordeles forholdsmæssigt. Da der i den konkrete sag ikke er nær tidsmæssig sammenhæng mellem kapitaludvidelse og børsnotering må det som udgangspunkt formodes, at der er relativt få fællesomkostninger.

Det forhold, at børsnoteringen var en forudsætning for kapitaludvidelsen, bevirker ikke at omkostninger afholdt i forbindelse med børsnoteringen regnskabsmæssigt kan anses for nødvendige i forhold til gennemførelsen af kapitaludvidelsen. At der inter partes mellem virksomhedens tidligere ejer, Investea A/S, og investorerne i SP er indgået en aftale om aktionærernes ret til at tilbagesælge erhvervede aktier til Investea A/S i tilfælde af, at selskabet ikke blev børsnoteret, har ikke betydning for vurderingen af den regnskabsmæssige indregning af de afholdte omkostninger.

---

<sup>6</sup> Lovbekendtgørelse nr. 649 af 15. juni 2006 med senere ændringer.

Herved adskiller forventningen om en fremtidig børsnotering sig ikke fra andre forudsætninger ved en kapitaludvidelse. En virksomhed kan således have stillet investorerne en række ting i udsigt i prospektet, uden at de omkostninger, som påløber ved dette, kan indregnes direkte på egenkapitalen.

De omkostninger som vedrører børsnoteringen, TDKK 1.777 ifølge virksomhedens opgørelse, kan derfor ikke indregnes direkte på egenkapitalen, men skal indregnes som en omkostning i resultatopgørelsen.

Det bemærkes i øvrigt, at kapitaludvidelsen var selskabsretligt bindende, uanset om børsnoteringen var blevet gennemført eller ej.

Fondbrådet er således ikke enig med virksomheden i den fordeling af transaktionsomkostningerne, som virksomheden har foretaget i redegørelsen af 4. december 2009.

Det er kun omkostninger, som direkte kan henføres til og som er helt nødvendige for at gennemføre en kapitalforhøjelse, der kan og skal indregnes direkte på egenkapitalen. Andre omkostninger som påløber i samme periode, skal indregnes i resultatopgørelsen.

Det må derfor antages, at virksomheden kan dokumentere, at de omkostninger, som er indregnet direkte på egenkapitalen, er fremtvunget af kapitalforhøjelsen.

I den konkrete sag er der tale om beløb betalt til en nærtstående part. Netop i disse tilfælde er det et særligt behov for at dokumentere omkostningernes nødvendighed, og hvad de omfatter.

Vedrørende aktiefee på TDKK 8.544 kan Fondbrådet ikke afvise, at omkostningen relaterer sig til kapitaludvidelsen. Virksomheden har ikke fremlagt dokumentation for, hvilke konkrete ydelser der er betalt for. Fondbrådet anerkender dog, at der ved en kapitaludvidelse påløber en række omkostninger til salg af aktier m.v. Da dokumentationen er svag har Fondbrådet svært ved at vurdere, hvad omkostningen helt konkret relaterer til, men Fondbrådet kan ikke afvise, at den regnskabsmæssige behandling af beløbet er i overensstemmelse med IFRS. Dog er det Fondbrådets opfattelse, at dokumentationen af omkostningen kunne have været mere præcis og detaljeret, særligt da omkostningen er indgået med nærtstående parter.

Specifikationen i prospektet (side 70 i prospektet for kapitaludvidelsen) er ikke særlig detaljeret. Specifikationen skal også alene beskrive de

forventede omkostninger og kan ikke træde i stedet for en kontrakt mellem SP og Investea A/S.

Omkostninger til due diligence, TDKK 8.324, som relaterer sig til due diligence på bestående ejendom, er ikke en omkostning, der er relateret til kapitaludvidelsen og skal derfor ikke indregnes som sådan på egenkapitalen. Omkostningerne relaterer sig i øvrigt efter Fondsrådets vurdering heller ikke til børsnoteringen. Omkostningerne er endvidere ikke indregnet i de samlede estimerede transaktionsomkostninger vedrørende aktiesalg, notering og udbud af B-aktier (kapitaludvidelsen, som er oplyst i børsprojektet, side 114).

Beløbet er alene beregnet ud fra værdien på en ejendom, som virksomheden har ejet siden 2005. Der er ikke forelagt nogen dokumentation for, at Investea A/S havde et juridisk krav på dette honorar forud for kapitalforhøjelsen, ligesom det ikke er dokumenteret, hvilke modydelser virksomheden modtog.

Fondsrådet har bemærket sig, at det af generalforsamlingens beslutning om kapitalforhøjelse fremgår, at virksomheden anslår, at medgåede omkostninger til kapitalforhøjelsen udgør TDKK 10. Dette beløb, som godt nok alene er et estimat, afviger markant fra det oplyste i årsrapporten.

Forholdet vedrører alene regnskabsåret 2008.

#### **Ad 4. Transaktioner med nærtstående parter i 2008**

Forholdet vedrører, at virksomheden ikke har medtaget oplysninger om køb og salg af ejendomsselskaber fra Investea A/S som transaktioner med nærtstående parter, jf. note 36 i årsrapporten for 2008.

##### ***1. Faktiske forhold***

###### *Årsrapporten for 2008*

I ledelsesberetningen side 4 bliver købene af ISP Katrineholm AB, K/S ISP Skellefteå og K/S ISP Stockholm beskrevet. Det fremgår af Investea A/S's årsrapport for 2008, side 7, at Investea A/S har solgt ejendomsselskaberne til SP.

Ligeledes fremgår det af årsrapporten side 7, at der indgæet aftale med Investea A/S om tilbagesalg af ISP Katrineholm AB til Investea A/S.

Det fremgår af noten om transaktioner med nærtstående parter (note 36), at Investea A/S kan anses for at være en nærtstående part, men SPs køb af de tre ejendomsselskaber er ikke i noten nævnt som en transaktion med en nærtstående part.

### Årsrapporten for 2009

I årsrapporten for 2009 er transaktioner med nærtstående parter præciseret, således at alle transaktioner med nærtstående, som der er givet oplysninger om andetsteds i årsrapporten, ligeledes er medtaget i note 36.

### 2. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden tilkendegiver i sit brev af 2. oktober 2009, at transaktionerne ved en beklagelig fejl ikke er omtalt i note 36.

### 3. Retligt grundlag

En part er ifølge IAS 24, afsnit 9 a (ii) nærtstående til en virksomhed, hvis:

*”En part er nærtstående til en virksomhed, hvis... parten direkte eller indirekte gennem en eller flere mellemlid... har en andel i virksomheden, som giver den betydelig indflydelse på virksomheden.”*

Det fremgår af IAS 24 afsnit 17 at:

*”Hvis transaktioner har fundet sted mellem nærtstående parter, skal virksomheden oplyse om arten af forholdet mellem de nærtstående parter og give de informationer om transaktioner og mellemværender, der er nødvendige for en forståelse af forholdets mulige påvirkning af årsregnskabet. Disse oplysningskrav ligger ud over kravene i afsnit 16 om oplysning om godtgørelse til nøglepersoner i ledelsen. Oplysningerne skal som minimum omfatte:*

- (a) transaktionernes beløbsmæssige størrelse,*
- (b) den beløbsmæssige størrelse af mellemværender og:*
  - (i) betingelserne for disse, herunder om de er pantsikrede, samt arten af det vederlag, der skal ydes som indfrielse, og*
  - (ii) beskrivelse af afgivne eller modtagne garantier,*
- (c) hensatte forpligtelser til dubiøse tilgodehavender i forhold til den beløbsmæssige størrelse af mellemværenderne, og*
- (d) den i regnskabsåret indregnede omkostning til forventede tab på tilgodehavender eller dubiøse tilgodehavender fra nærtstående parter.”*

### 4. Vurdering

Det er Fondbørsrådets vurdering, at køb og salg af de konkrete ejendomselskaber i 2008 skulle være medtaget i note 36 om transaktioner med nærtstående parter med de hertil krævede oplysninger jf. IAS 24, afsnit

17, idet Investea A/S ifølge det oplyste er nærtstående i forhold til SP, jf. IAS 24, afsnit 9 a (ii).

For 2009 er det Fondsrådets opfattelse, ud fra det i årsrapporten anførte, at oplysningerne om transaktioner med nærtstående parter i 2009 er medtaget i note 36.

## **Ad 5. Oplysninger om ledelseserhverv i 2008**

### *Årsrapporten for 2008*

Forholdet vedrører, hvorvidt virksomheden har afgivet tilstrækkeligt præcise og fyldestgørende oplysninger om bestyrelsens øvrige ledelseserhverv i henhold til årsregnskabslovens bestemmelse herom.

### *Årsrapporten for 2009*

I årsrapporten for 2009 er det præciseret, hvilke øvrige ledeshverv bestyrelsen har i danske aktieselskaber med angivelse af de respektive selskabers navne.

### **1. Faktiske forhold**

#### *Årsrapporten for 2008*

Som ledeshverv for bestyrelsesmedlemmer samt for direktionen er blandt andet nævnt følgende poster (side 20-22):

*”Bestyrelsesformand i følgende selskaber .... en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S”*

*”Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber .... en række selskaber udbudt af eller relateret til Nordicom”*

*”Direktør i følgende selskaber .... en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S”*

Det fremgår således ikke, om der er tale om ledeshverv i et moderselskab og dets 100 pct. ejede datterselskaber, navnet på modervirksomheden, samt antallet af dets datterselskaber.

### **2. Virksomhedens kommentarer**

Virksomheden har tilkendegivet, at der er tale om en fejl, og at der i fremtidige årsrapporter vil medtages en fuldstændig opstilling af ledeshverv i danske aktieselskaber.



### 3. Retligt grundlag

Med hjemmel i IFRS-bekendtgørelsens<sup>7</sup> § 4, stk. 2, er virksomheder, der aflægger årsregnskaber efter IFRS, omfattet af oplysningsforpligtelserne i årsregnskabsloven § 107, stk. 1.

Der fremgår af årsregnskabslovens § 107, stk. 1, at:

*”Der skal oplyses om de ledelseshverv, som virksomhedens bestyrelses- og direktionsmedlemmer beklæder i andre danske aktieselskaber, bortset fra ledelseshverv i virksomhedens egne 100 pct. ejede datterselskaber. Er den pågældende medlem af ledelsen i såvel et andet dansk moderselskab som et eller flere af dettes 100 pct. ejede danske datterselskaber, er det uanset 1. pkt. tilstrækkeligt at oplyse navnet på dette moderselskab og antallet af dets datterselskaber, hvori den pågældende er ledelsesmedlem.”*

### 4. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at oplysningerne om ledelseshverv for bestyrelsesmedlemmer i SP i årsrapporten for 2008 ikke er fyldestgørende og præcise, og at oplysningskravet i årsregnskabslovens § 107, stk. 1, dermed ikke er opfyldt.

Forholdet er rettet i årsrapporten for 2009.

### Ad 6. Virksomhedsoverdragelser i 2008

Forholdet vedrører, hvorvidt SP's køb af 3 ejendomsselskaber fra Investea A/S skal behandles som overdragelse af virksomheder, som det er gjort i virksomhedens koncernregnskab, eller som overdragelse af enkeltaktiver (investeringsejendomme).

#### 1. Faktiske forhold

Investea A/S er et ejendomsinvesteringsselskab, der formidler og udbyder investeringsprojekter i primært danske, svenske og tyske ejendomme.

Investea A/S stiftede SP i 2005 med det formål, at SP skulle drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, udvikling, besiddelse og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem kapitalandele i dattervirksomheder.

SP administreres af Investea A/S i henhold til en administrations- og samarbejdsaftale, der er dateret den 28. april 2008. Ifølge aftalen skal Investea A/S varetage den daglige ledelse af selskabet og blandt andet forestå kontakten til myndigheder, aktionærer og långivere m.v. Endvide-

<sup>7</sup> Bekendtgørelse nr. 1329 af 14/12 2004

re er Investea A/S ansvarlig for likviditetsdisponering, bogføring, controlling og regnskaber, kontakt til ejendomsadministrator, børsmædelser, generalforsamlinger samt køb og salg af ejendomme. Dette fremgår af virksomhedens hjemmeside<sup>8</sup>.

Der er ingen personer direkte ansat i SP og dennes dattervirksomheder.

SP har pr. 1. juli 2008 overtaget ejendomsselskaberne ISP Katrineholm AB, ISP Skellefteå Holding ApS og ISP Stockholm Holding ApS fra Investea A/S.

Overtagelserne er regnskabsmæssigt behandlet efter IFRS 3, virksomhedssammenslutninger. Det fremgår således af note 17 og 29 i virksomhedens årsrapport for 2008, at virksomheden har anvendt reglerne for virksomhedsoverdragelse i IFRS 3 til indregning af købet af de 3 ejendomsselskaber fra Investea A/S.

I forbindelse med indregning og måling af de overtagne ejendomsselskaber i koncernregnskabet, er der indregnet udskudte skatteforpligtelser på 25,9 mio. kr. Idet virksomheden ikke kompenseres for de udskudte skatteforpligtelser (kursværdien af de udskudte skatteforpligtelser er anset til nul), er der aktiveret et tilsvarende beløb som goodwill.

Den 28. april 2008, dvs. før overdragelsen af ejendomsselskaberne, indgik SP som nævnt ovenfor en administrationsaftale med Investea A/S. Ifølge aftalens pkt. 3 varetager Investea A/S al ejendomsadministration samt teknisk forvaltning af SP's ejendomme.

Det fremgår af administrationsaftalen, pkt. 4, angående køb af investeringsejendomme, at Investea A/S i forbindelse med køb identificerer ejendomme, foretager undersøgelser af ejendommene, herunder undersøgelse af ejendommens markedsværdi og af lejekontrakter m.v. Investea A/S foretager herefter indstilling til SP's investeringskomité. Investea A/S oppebærer et forretningsudviklingshonorar på 5 % relateret til værdien af de købte ejendomme for det udførte arbejde.

Det fremgår af administrationsaftalen, pkt. 6, at Investea A/S varetager produktudvikling af de købte investeringsejendomme.

## **2. Virksomhedens kommentarer**

Virksomheden anfører i redegørelsen af den 2. oktober 2009, at:

*"ISP [nu SP – Fondsrådets bemærkning] anser overtagelserne omfattet af IFRS 3 om virksomhedsovertagelse, idet*

---

<sup>8</sup> <http://swedenproperties.investea.dk/selskabet/investea.aspx>

*investeringsejendomme af denne karakter ikke kan anses som en passiv investering i enkeltaktiver, men derimod kræver en særlig styring af samtlige processer omkring*

- *Gen- og ny udlejning og andre udlejningsaktiviteter, for eksempel sammensætning af lejemiks, herunder flytning af lejere i mellem flere ejendomme.*
- *Indkøb af varer og ydelser til forbrug.*
- *Styring af ejendommenes udviklingsmuligheder.*

*ISP [nu SP – Fondsrådets bemærkning] har outsourcet disse processer, der i sagens natur kræver en betydelig arbejdsindsats og har derfor ikke egne ansatte. Men dette ændrer ikke det forhold, at de overtagne aktiviteter i forbindelse med ejerskab og drift af ejendommene samlet har en kompleksitet og et omfang, der gør, at en vurdering som overtagelse af enkeltaktiver ikke kan anses som relevant.”*

I virksomhedens redegørelse af 4. december 2009, fremgår det at ISP Katrineholm AB ved overdragelsen omfattes af den aftale SP har indgået med Investea A/S. Virksomheden oplyser dog senere overfor Fondsrådets sekretariat, at der forelå en ejendomsadministrationsaftale direkte mellem de enkelte ejendomsselskaber, herunder ISP Katrineholm AB og Omnigruppen Asset Management AB (herefter kaldet Omnia AB)<sup>9</sup> før overdragelsen, og at disse aftaler videreførtes efter ejendomsoverdragelserne. Aftalerne kunne dog ikke fremfindes i dateret og underskrevet form grundet personalemæssige omstændigheder i SP.

I virksomhedens redegørelse af 6. maj 2010 fremgår det, at:

*” 1. Det er alene **selskabs**administrationen, der varetages af Investea A/S. Investea A/S varetager kontakt til ejendomsadministrator, men ikke ejendomsadministrationen selv. Af punkt 3 i denne selskabsadministrationsaftale fremgår, at ”Det påhviler Adminitstrator for selskabets regning at indgå en ejendomsadministrationsaftale med en anerkendt administrator på det svenske marked”.*

*2. For alle de overtagne selskaber varetages **ejendoms**administrationen af selskabet Omnia. De tidligere aftaler med Omnia fortsætter uændret og aftaler overtages derfor af Scandinavian Properties (SP). Det er korrekt, at ejendomsadministrationsafte-*

---

<sup>9</sup> Omnigruppen Asset Management AB er et ejendomsadministrationsselskab, der ejes af Omnigruppen SE (jf. mail fra virksomheden af 4. juni 2010). En søgning på virksomhedens registreringsnummer på Bolagsverket viser, at virksomhedens nuværende navn er Omnigruppen Real Estate Management AB.

*len mellem ISP Katrineholm AB og Omnia er indgået efter SP's overtagelse. Denne aftale er imidlertid alene en præcisering af tidligere aftale med Omnia, der var indgået før overdragelsen til SP*

*3. Det er korrekt, at de hidtidige selskabsadministrationsaftaler med Investea A/S ophørte i forbindelse med den planlagte børsnotering. De blev imidlertid erstattet af nye aftaler i forbindelse med børsnoteringen og den planlagte overtagelse af ejendomme med henblik på opdatering for at afspejle den ændrede aktivitet i SP.*

*4. For ISP Katrineholm AB's vedkommende forelå der dog ikke en selskabsadministrationsaftale forud for SP's overtagelse, da dette selskab forud for erhvervelsen var et helejet selskab af Investea A/S-koncernen.*

Det fremgår endvidere af virksomhedens redegørelse af 6. maj 2010, at:

*” Som følge af, at der overtages butikcentre i drift inklusive tilhørende lejeaftaler er aktiverne isoleret set i stand til at genere omsætning. Endvidere overtages ejendomsadministrationsaftalerne rent faktisk. Som anført ovenfor er det efter vores opfattelse end ikke en nødvendig forudsætning for at klassificere købet som en virksomhedsovertagelse, hvis de nødvendige aftaler umiddelbart kan etableres.”*

Virksomheden har overfor Fondsrådets sekretariat oplyst, at outsourcingaftalerne af ejendomsadministrationen er indgået direkte mellem ejendomsselskaberne og Omnia AB før overdragelsen. Aftalerne der er indgået mellem ISP Skellefteå Holding ApS og Omnia AB henholdsvis ISP Stockholm Holding ApS og Omnia AB er fremsendt. Aftalerne er gældende fra 1. juli 2008, men er ikke underskrevet eller dateret, da de kun har ligget i udkast form. Virksomheden oplyser, at aftalen egentlig er indgået på mundtlig basis.

Virksomheden har således også oplyst, at ejendommene i perioden op til den 1. juli 2008 blev administreret af Omnia AB efter en mundtlig aftale.

### **3. Retligt grundlag**

Vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om overdragelse af virksomheder eller af enkeltaktiver:

En virksomhed er defineret i appendiks A til IFRS 3<sup>10</sup>. Det fremgår således, at en virksomhed er:

*”En integreret mængde aktiviteter og aktiver, som udføres og styres med henblik på at frembringe:*

*(a) afkast til investorer eller*

*(b) lavere omkostninger eller andre økonomiske fordele direkte og forholdsmæssigt til forsikringstagere eller deltagere.*

*En virksomhed består overordnet af input, processer anvendt på disse input, og resulterende producerede enheder, der kan anvendes eller vil blive anvendt til at frembringe omsætning. Hvis der er **goodwill** knyttet til en overdraget mængde aktiviteter og aktiver, antages det, at den overdragne mængde udgør en virksomhed.”*

KPMG har følgende afgrænsning af “business” i forbindelse med outsourcing af processer<sup>11</sup>, afsnit 2.6. Business combinations, 2.6.100:

*”if some of the revenue-generating activities and processes were outsourced by the acquiree before the acquisition and the related contracts are taken over by the acquirer, then this could indicate that the processes and activities necessary to generate revenues are in place, and therefore that the group of assets acquired is a business. Conversely, if none of the processes or activities are in place at the acquisition date, but instead are to be designed and established by the acquirer, then this could indicate that what was acquired is not a business.”*

#### **4. Vurdering**

Overdragelse af ejendomme er ikke i sig selv ensbetydende med, at der er tale om virksomhedsoverdragelser. Det centrale i denne sag for hvorvidt, der er tale om en virksomhedsoverdragelse er, om administrationen af ejendommene eller kontrakter om outsourcing af administrationen af ejendommene følger med overdragelsen af ejendommene.

Virksomheden påpeger selv, at ejendommenes kompleksitet kræver en betydelig arbejdsindsats som udlejning, vedligeholdelse, markedsføring mm. samt, at driften af selskaberne er kompleks og har et vist omfang. Disse processer varetages dog ikke af ejendomsselskaberne, men af administrationsselskabet Omnia AB. Hvis aftaler om varetagelse af disse processer er varetaget, må der anses for at være tale om virksomheds-

<sup>10</sup>Denne udgave af IFRS 3 er pr. 1. januar 2007. EU Kommissionen har godkendt den nye udgave af IFRS 3, som træder i kraft for regnskabsår, som begynder den 1. juli 2009 eller senere.

<sup>11</sup> KPMG, Insights into IFRS, 2009/10.

overdragelser. Det afgørende for Fondsrådet har derfor været en vurdering af, hvorvidt der før ejendomsoverdragelserne var indgået aftaler om ejendomsadministrationen i ejendomsselskaberne, og om disse aftaler fortsat var gældende efter overdragelsen.

Virksomheden anfører, at aftalerne om ejendomsadministration er indgået direkte mellem Omnia AB og ISP Skellefteå Holding ApS henholdsvis ISP Stockholm Holding ApS og Omnia AB. Aftalerne er gældende fra 1. juli 2008, men er ikke underskrevet eller dateret, da de kun har ligget i udkast. Virksomheden har oplyst, at der er tale om mundtlige aftaler. På samme måde blev ejendomme i perioden op til 1. juli 2008 administreret af Omnia AB på basis af en mundtlig aftale.

Fondsrådet kan på baggrund af ovenstående ikke afvise, at de omhandlede transaktioner har været virksomhedsoverdragelser ved, at der både er overdraget ejendomme og de kontrakter, som er nødvendige for ejendommenes samlede drift (udlejning, vedligeholdelse etc.)

Det kan således efter Fondsrådets opfattelse ikke afvises, at der har været tale om overdragelser af en integreret mængde aktiviteter og aktiver, som udføres og styres med henblik på at frembringe økonomiske fordele i overensstemmelse med definitionen i IFRS 3.<sup>12</sup>

Fondsrådet tager derfor virksomhedens kommentarer vedrørende overdragelse af virksomheder til efterretning, men understreger at virksomheden skal foretage en konkret vurdering, hver gang der foretages en virksomhedsoverdragelse.

Fondsrådet har endvidere bemærket, at der ikke er indgået skriftlige aftaler med Omnia AB, selv om der er tale om væsentlige transaktioner.

---

<sup>12</sup> Denne udgave af IFRS 3 er pr. 1. januar 2007. EU Kommissionen har godkendt den nye udgave af IFRS 3, som træder i kraft for regnskabsår, som begynder den 1. juli 2009 eller senere.