

# FONDSRÅDET

Bestyrelsen for Scandinavian Properties A/S  
Sundkrogsgade 21  
2100 København Ø

16. juni 2011

Ref. pbj

J.nr. 2011-0024403

## Afgørelse vedrørende årsrapporten for regnskabsåret 2010 for Scandinavian Properties A/S, CVR nr. 28982550

### Indledning

Fondbrådet har gennemført en regnskabskontrol<sup>1</sup> af virksomhedens årsrapport for regnskabsåret 2010. Årsrapporten er den 8. april 2011 offentliggjort i henhold til værdipapirhandelslovens § 27, stk. 7. Års- og koncernregnskabet er aflagt efter IFRS. Årsrapporten er forsynet med en revisionspåtegning af 8. april 2011 udarbejdet af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsaktieselskab med going concern-forbehold men uden supplerende oplysninger.

### Afgørelse

Fondbrådet har den 14. juni 2011 truffet følgende afgørelse<sup>2</sup>, jf. årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161:

Fondbrådet påbyder virksomheden at klassificere nødlidende prioritetsgæld som kortfristede forpligtelser, jf. IAS 1, afsnit 69 d).

Konkret påbyder Fondbrådet virksomheden at offentliggøre supplerende/korrigerende information i form af en balance pr. 31. december 2010, hvori den nødlidende prioritetsgæld indregnes som kortfristede forpligtelser. Alle noter, nøgletal og henvisninger i øvrigt, som påvirkes af den ændrede indregning af den nødlidende gæld, skal tillige fremgå. Den supplerende/korrigerende information, som den er godkendt af virksomhedens direktion og bestyrelse og revideret af virksomhedens revisor, skal hurtigst muligt og senest den 30. juni 2011 offentliggøres

<sup>1</sup> Fondbrådet skal for udstedere af værdipapirer, der er optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller autoriseret markedsplads, kontrollere, at reglerne for finansiel 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.

<sup>2</sup> 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**

**ERhvervsMINISTERIET**

alle de steder, hvor årsrapporten i øvrigt er gjort tilgængelig, herunder til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Fondbrådet 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. Fondbrådet 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 information ikke vil 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.fondsraadet.dk](http://www.fondsraadet.dk).

### **Vurdering af væsentlighed**

Fondbrådet har foretaget en vurdering af, om den af virksomheden foretagne fravigelse fra reglerne kan betragtes som uvæsentlig.

Det er oplyst, at den misligholdte gæld er gælden til hovedbankforbindelsen i koncernens største ejendom. Den misligholdte gæld er således væsentlig, og den fejlagtige klassifikation heraf må derfor anses for en væsentlig fejl.

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

Det er samlet set Fondbrådets opfattelse, at ovenstående fravigelse ikke kan anses som uvæsentlig. Fravigelsen indebærer derfor en overtrædelse af IFRS.

Fondbrådet har desuden behandlet spørgsmålet om, hvorvidt årsrapporten for 2010 i lyset af virksomhedens finansielle situation med rette er aflagt under forudsætning af going concern. Det afgørende herfor er, om virksomheden har et realistisk alternativ til at indstille driften, jf. IAS 1, afsnit 25.

Forholdet blev behandlet i lyset af virksomhedens finansielle situation, herunder at:

- virksomheden har misligholdt betalinger på gæld,
- virksomheden har fået opsagt lån,
- virksomheden har behov for reduktion af sine finansieringsudgifter, idet koncernen ellers ikke har likviditet til fortsat at servicere såvel lån som den fortsatte drift,
- virksomheden ikke har fået tilsagn om ny finansiering, og
- revisor har taget forbehold for fortsat drift og som følge heraf konkluderet, at koncern- og årsregnskabet ikke er retvisende.

Fondbrådet har dog samtidig noteret sig, at virksomheden har oplyst, at den fortsat er i dialog med långiver, og at virksomheden ikke har opgivet at finde en løsning med långiverne, der kan sikre fremtidig drift og udvikling af ejendommene.

I lyset heraf foretager Fondbrådet sig ikke yderligere, idet Fondbrådet ikke har fundet tilstrækkeligt grundlag for at kunne tilsidesætte ledelsens skøn, hvorefter der på tidspunktet for udarbejdelsen af årsrapporten var et forretningsmæssigt begrundet håb om, at en sådan aftale kunne indgås.

### **Afslutning**

Med hensyn til konkret begrundelse og vurdering vedrørende spørgsmålet om klassifikation af nødlidende prioritetsgæld henvises til sagsfremstillingen.

Det skal for en god ordens skyld bemærkes, at der ikke er foretaget en fuldstændig gennemgang af årsrapporten, hvorfor Fondbrådet ikke med afgørelsen har forholdt sig til, om den offentliggjorte årsrapport indeholder andre væsentlige fravigelser fra IFRS eller årsregnskabsloven end de ovenfor beskrevet.

**Klagevejledning**

Afgørelsen kan indbringes for Erhvervsankenævnet, Kampmannsgade 1, Postboks 2000, 1780 København V, senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt virksomheden<sup>3</sup>.

Afgørelsen er sendt med både almindelig og anbefalet post, ligesom en kopi er sendt til PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Esbjerg.

Med venlig hilsen

Per Berg Jensen

Fuldmægtig

Tlf. direkte 3330 7796

E-post pbj@eogs.dk

---

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

## Sagsfremstilling

8. april 2011	Offentliggørelse af årsrapporten for 2010 for Scandinavian Properties A/S på Finanstilsynets hjemmeside.
11. april 2011	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender høringsbrev til Scandinavian Properties A/S
29. april 2011	Scandinavian Properties A/S sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 11. april 2011
16. maj 2011	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen partshører Scandinavian Properties A/S om udkast til afgørelse.
26. maj 2011	Scandinavian Properties A/S sender svar på partshøringen.

## Gennemgang af afgørelsen

Afgørelsen vedrører klassifikation af nødlidende lån.

### *Faktiske forhold*

Scandinavia Properties A/S er modervirksomhed i en ejendomskoncern, som ejer fire investeringsejendomme, heraf et butikcenter (Angered Centrum), som er koncernens største ejendom.

Virksomheden misligholdt i oktober 2010 første gang lån i Angered Centrum og har i februar 2011 fået opsagt lånene i Angered Centrum. Virksomheden har den 4. marts 2011 oplyst, at virksomheden har fået frist til indfrielse til den 30. juni 2011.

### *Retligt grundlag*

Der fremgår af IAS 1, afsnit 69 d), bl.a. at:

*”En virksomhed skal klassificere en forpligtelse som kortfristet, hvis den ikke har en ubetinget ret til at udskyde indfrielsen af forpligtelsen i mindst 12 måneder efter regnskabsårets afslutning.”*

*Vurdering*

Som følge af misligholdelsen af lån har de pågældende långivere pr. 31. december 2010 ret til at opsige lånene til indfrielse. Uanset om lånene rent faktisk er blevet opsagt eller ej, har låntager ikke længere en ubetinget ret til at udskyde indfrielsen i mindst 12 måneder efter regnskabsårets afslutning. De nødlidende lån skal derfor klassificeres som kortfristede forpligtelser.