

Vedtægter for
Scandinavian Properties A/S
CVR nr. 2898 2550

1. Navn og hjemsted
 - 1.1 Selskabets navn er Scandinavian Properties A/S.
Selskabet har følgende binavne: Investea Sweden Properties A/S.
 - 1.2 Selskabets hjemsted er Gentofte kommune.
2. Formål
 - 2.1 Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, udvikling, besiddelse og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem kapitalandele i datterselskaber, og anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet med dette.
3. Selskabets kapital og aktier
 - 3.1 Selskabets aktiekapital udgør nominelt DKK 4.650.000, fordelt på nominelt DKK 500.000 A-aktier og nominelt DKK 4.150.000 B-aktier á DKK 5.
 - 3.2 Aktiekapitalen er fuldt indbetalt. Aktierne er ihændehaveraktier.
 - 3.3 Selskabets aktiebog føres af Aktiebog Danmark A/S, CVR-nr. 27 08 88 99, Kongevejen 118, 2840 Holte, der er valgt som aktiebogsfører på selskabets vegne.
 - 3.4 Aktierne er omsætningspapirer. Der gælder ingen indskrænkninger i aktiernes omsættelighed med undtagelse af den i pkt. 3.5 beskrevne fortegningsret.
 - 3.5 Hver aktionær har fortegningsret ved kontant nyudstedelse af aktier indenfor deres egen klasse. Såfremt en eller flere aktionærer vælger ikke at udnytte fortegningsretten, er de andre aktionærer berettigede til at udnytte den uudnyttede fortegningsret forholdsmæssigt i forhold til deres besiddelse af aktier. En beslutning, der medfører en forskydning i retsforholdet mellem A- og B-aktionærerne er kun gyldig, når den tiltrædes af aktionærer, der ejer mindst to tredjedele af den på generalforsamlingen repræsenterede del af den aktiekasse, hvis retsstilling forringes.
 - 3.6 Ved enhver overdragelse af A-aktier, med undtagelse af overdragelser, der sker koncerninternt jf. aktieselskabslovens § 2, stk. 1, har Selskabet forkøbsret. Ønsker en A-aktionær at overdrage sine A-aktier i selskabet, skal A-aktionæren indhente et ubetinget, kontant tilbud fra en potentiel køber. Derefter skal A-aktionæren forelægge tilbuddet for selskabets bestyrelse. På grundlag heraf skal bestyrelsen indkalde til en generalforsamling med 8 kalenderdages varsel i overensstemmelse med pkt. 5.2. Hvis 2/3 af de afgivne stemmer fra B-aktionærerne på generalforsamlingen tiltræder et køb af de tilbudte A-aktier, skal selskabet søge købet finansieret på forsvarlige vilkår og gennemført indenfor 4 uger efter generalforsamlingen. I modsat fald kan A-aktionæren ved udløbet af 4 ugers perioden fra generalforsamlingen tage imod tilbuddet fra køberen. Hvis købet gennemføres, skal Selskabet søge de købte A-aktier annulleret og aktiekapitalen tilsvarende nedsat, eller Selskabet skal søge A-aktierne konverteret til B-aktier med henblik på efterfølgende salg i markedet. Hvis udnyttelse af forkøbsretten vil medføre, at et opkøb af A-aktierne vil være i strid med reglerne om egne aktier, herunder hvis selskabet opkøber mere end 10% af selskabets aktiekapital, vil opkøbet foregå som led i en kapitalnedsættelse.
 - 3.7 Den 1. maj 2018 ophæves opdelingen mellem A- og B-aktier. Fra denne dato har selskabets kun en aktiekasse, hvor alle aktier har samme rettigheder, og hver aktie på nominelt DKK 5 giver ret til 1 stemme.

3.8 Ved ophævelse af aktieklasserne sker der ingen formueforskydning mellem aktionærerne, idet det er forudsat, at værdien af (kursen på) A- og B-aktierne er ens på tidspunktet for ændring af vedtægterne.

4. Bemyndigelse til kapitalforhøjelse

4.1 (Udgået)

4.2 Bestyrelsen er bemyndiget frem til den 31. december 2008 med henblik på en notering af selskabets B-aktier på OMX Nordic Exchange Copenhagen at forhøje aktiekapitalen ved udstedelse af op til nominelt DKK 1.500.000 aktier. Kapitalforhøjelsen skal ske således, at forholdet mellem A- og B-aktier efter kapitalforhøjelsen udgør 1:9 svarende til, at 10% af aktiekapitalen udgøres af A-aktier og 90% af aktiekapitalen udgøres af B-aktier. Kapitalforhøjelsen skal ske kontant til mindst DKK 368 pr. aktie og højst DKK 386 pr. aktie.

4.3 Bestyrelsen er bemyndiget til efter en notering af selskabets B-aktier på OMX Nordic Exchange Copenhagen og frem til den 31. december 2012 at forhøje aktiekapitalen ad én eller flere omgange ved udstedelse af op til nominelt DKK 50.000.000 aktier. Enhver kapitalforhøjelse skal ske således, at forholdet mellem A- og B-aktier efter kapitalforhøjelsen udgør maksimalt 1:9 svarende til, at maksimalt 10% af aktiekapitalen udgøres af A-aktier og minimalt 90% af aktiekapitalen udgøres af B-aktier. Enhver kapitalforhøjelse skal ske til markedskursen på selskabets B-aktier. Kapitalforhøjelse af A-aktiekapitalen skal ske ved en rettet kapitalforhøjelse til fordel for de eksisterende A-aktionærer og kan ske såvel ved kontant indbetaling som på anden måde, herunder ved konvertering af gæld eller ved apportindskud. Kapitalforhøjelse af B-aktiekapitalen kan ske såvel ved kontant indbetaling som på anden måde, herunder ved konvertering af gæld eller ved apportindskud. Enhver kontant kapitalforhøjelse af B-aktiekapitalen skal ske med fortegningsret for de eksisterende aktionærer.

4.4 De nye aktier, der udstedes i henhold til pkt. 4.2 til 4.3 skal være omsætningspapirer og udstedes som ihændehaveraktier, men kan noteres på navn i Selskabets aktionærfortegnelse. Der skal gælde samme indskrænkninger i omsætteligheden af de nyudstedte aktier, som er gældende for Selskabets øvrige aktier og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade sine aktier indløse helt eller delvist.

4.5 Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår for aktietegningen ved de enkelte udbud, der gennemføres ifølge bemyndigelsen i overensstemmelse med aktieselskabslovens § 37.

5. Generalforsamlinger

5.1 Selskabets generalforsamlinger afholdes i Storkøbenhavn.

5.2 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 kalenderdages og højst 4 ugers varsel ved almindeligt brev til alle i aktiebogen registrerede aktionærer.

5.3 Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for mødet og angive det væsentligste indhold af eventuelle forslag til vedtægtsændringer. Såfremt der skal træffes beslutning om vedtægtsændring efter aktieselskabslovens § 79, stk. 1 eller 2, skal indkaldelsen angive den fulde ordlyd af forslaget, ligesom indkaldelsen skal sendes til enhver noteret aktionær.

5.4 Selskabets ordinære generalforsamling afholdes senest 4 måneder efter udløbet af selskabets regnskabsår. Forslag, der af en aktionær ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være fremsendt til selskabets kontor senest 2 måneder efter udløbet af selskabets regnskabsår.

5.5 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen eller en generalforsamlingsvalgt revisor finder dette hensigtsmæssigt. Endvidere skal ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen senest to uger efter, at skriftlig begæring herom til behandling af et bestemt angivet emne er indgivet til selskabets kontor af aktionærer, som ejer mindst en tiendedel af aktiekapitalen.

6. Generalforsamlings dagsorden m.v.
- 6.1 Senest otte kalenderdage før enhver generalforsamling fremlægges dagsordenen samt de fuldstændige forslag, der skal behandles på generalforsamlingen, på selskabets kontor til eftersyn for aktionæerne. For den ordinære generalforsamlings vedkommende fremlægges på selskabets kontor til eftersyn for aktionæerne tillige årsrapport samt revisionsberetning behørigt underskrevet og påtegnet.
- 6.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
 - a) Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
 - b) Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
 - c) Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
 - d) Valg af bestyrelse.
 - e) Valg af revisorer.
 - f) Eventuelle forslag fra aktionærer og bestyrelse.
 - g) Eventuelt.
7. Dirigent på generalforsamlingen
- 7.1 Forhandlingerne på generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent. Dirigenten afgør alle spørgsmål angående sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning samt dennes resultat.
- 7.2 Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der skal underskrives af dirigenten.
8. Fremmøde på generalforsamlingen
- 8.1 Enhver aktionær har adgang til selskabets generalforsamlinger, såfremt aktionæren senest fem kalenderdage forud for dennes afholdelse imod behørig legitimation har fået udleveret adgangskort på selskabets kontor. Adgangskort udleveres til aktionærer noteret i selskabets aktiebog.
- 8.2 Aktionæren kan møde personligt eller ved fuldmægtig og kan møde sammen med en rådgiver. Stemmeret kan udøves i henhold til fuldmagt. Såfremt der gives fuldmagt til andre end bestyrelsen, er det en forudsætning, at enten aktionæren eller fuldmægtigen har indløst adgangskort. Fuldmægtigen skal i forbindelse med eventuel rekvirering af adgangskort og ved adgangskontrollen i forbindelse med generalforsamlingen forevise skriftlig og dateret fuldmagt, som ikke kan gives for en længere periode end ét år.
- 8.3 Selskabets generalforsamlinger er åbne for repræsentanter for pressen, mod forevisning af pressekort.
9. Stemmeret på generalforsamlingen
- 9.1 Stemmeret på generalforsamlinger tilkommer aktionærer, som har fået udleveret adgangskort. For aktier, der er erhvervet ved overdragelse, er stemmeretten yderligere betinget af, at aktionæren senest på tidspunktet for indkaldelse af den pågældende generalforsamling er blevet noteret i aktiebogen eller aktionæren senest på samme tidspunkt har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse overfor selskabet.
- 9.2 Hver A-aktie på nominelt DKK 5 giver ret til 10 stemmer.
- 9.3 Hver B-aktie på nominelt DKK 5 giver ret til 1 stemme.
- 9.4 Hver A-aktie på nominelt DKK 5 har dog kun ret til 1 stemme, når generalforsamlingen træffer afgørelse i henhold til pkt. 13.5.
10. Beslutninger på generalforsamlingen
- 10.1 Alle beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed blandt de på generalforsamlingen fremmødte

stemmeberettigede aktionærer, medmindre vedtægterne eller aktieselskabsloven foreskriver særlige regler om repræsentation og majoritet.

11. Bestyrelse

- 11.1 Selskabet ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer.
- 11.2 Intet medlem kan have sæde i bestyrelsen længere end til den ordinære generalforsamling i det kalenderår, hvor bestyrelsesmedlemmet fylder 70 år.
- 11.3 Udover de af generalforsamlingen valgte medlemmer vælger medarbejderne et antal medlemmer af bestyrelsen, såfremt der er krav herom i den til enhver tid gældende lovgivning.
- 11.4 Bestyrelsen vælger af sin midte en formand og en næstformand.
- 11.5 Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed, med undtagelse af valg af administrator, der kræver 2/3 flertal i bestyrelsen. I tilfælde af stemmelighed er formandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.
- 11.6 Bestyrelsen fastsætter en forretningsorden med nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- 11.7 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

12. Direktion

- 12.1 Selskabets bestyrelse ansætter en direktion bestående af et medlem.
- 12.2 Bestyrelsen fastsætter regler for direktørens kompetence.

13. Administrator

- 13.1 Selskabets bestyrelse udpeger en administrator til at forestå administration og drift af selskabet og dets datterselskaber efter nærmere aftale.

14. Tegningsregel

- 14.1 Selskabet tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør, af bestyrelsens næstformand i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse i forening.

15. Udbytte

- 15.1 Beslutning om udlodning af selskabets midler som udbytte skal træffes af generalforsamlingen på grundlag af den senest godkendte årsrapport.
- 15.2 Udbetaling af udbytte sker ved overførsel til de af aktionærerne anviste konti.

16. Regnskab

- 16.1 Selskabets regnskabsår er kalenderåret.
- 16.2 Selskabets årsrapport revideres af én eller flere statsautoriserede revisorer.
- 16.3 Selskabets revisorer vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 16.4 Årsrapporten skal opstilles på overskuelig måde i overensstemmelse med gældende lovgivning og skal give et retvisende

billede af selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultatet.

17. Offentlighed

- 17.1 Selskabets vedtægter samt seneste godkendte årsrapport er tilgængelige for offentligheden og kopi heraf kan på forlangende fås udleveret ved henvendelse til selskabets kontor.

Således vedtaget på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 28. april 2008, ændret den 30. juni 2008 i forbindelse med bestyrelsens udnyttelse af bemyndigelse til kapitalforhøjelse i selskabets vedtægter, ændret på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 16. juli 2008 og ændret på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 23. februar 2010.