

Scandinavian Properties A/S

Korrigerende/ supplerende information til

Årsrapport 2009



**SCANDINAVIAN
PROPERTIES**

Selskabsoplysninger

Selskabet	Scandinavian Properties A/S Sundkrogsgade 21 2100 København Ø CVR-nr.: 28982550 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Hans Thygesen
Bestyrelse	Steen Holm-Larsen, formand Michael Hansen, næstformand Kim Lautrup
Revision	PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg

Indholdsfortegnelse

Ledelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Korrigerende/supplerende information	4
Effekt af korrigerende/supplerende information	5
Hoved- og nøgletal	7
Resultatopgørelse	8
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	13
Direktionens vederlag	14

Ledelsens påtegning

Fondbrådet har gennemført en regnskabskontrol af årsrapporten for 2008 for Scandinavian Properties A/S samt en delvis kontrol af årsrapporten for 2009 og har ved afslutning af 16. august 2010 påbudt selskabet at udsende korrigerende/supplerende information vedrørende årsrapporten for 2009.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt korrigerende/supplerende information til årsrapporten for 2009 for Scandinavian Properties A/S.

Vi anser den afgivne information som værende i overensstemmelse med de i Fondbrådets afslutning af 16. august 2010 anførte krav og påbud.

Hellerup, den 30. august 2010

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Steen Holm-Larsen

Formand

Michael Hansen

Næstformand

Kim Lautrup

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Scandinavian Properties A/S

Vi har revideret den af ledelsen udarbejdede supplerende og korrigerende information til årsrapporten for 2009 for Scandinavian Properties A/S. Informationen er udarbejdet på baggrund af det på side 4 anførte grundlag.

Revisors ansvar og den udførte revision

Selskabets ledelse har ansvaret for den supplerende og korrigerende information til årsrapporten for 2009. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion herom.

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav og tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at den supplerende og korrigerende information ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i den supplerende og korrigerende information til årsrapporten for 2009. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i den supplerende og korrigerende information til årsrapporten for 2009.

Vores arbejde har ikke omfattet yderligere handlinger vedrørende årsrapporten for 2009. Vi har afgivet en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger d. 31. marts 2010.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at den supplerende og korrigerende information til årsrapporten for 2009 er udarbejdet i overensstemmelse med det på side 4 anførte grundlag

Esbjerg, den 30. august 2010

PricewaterhouseCoopers

Tonny Løbner

Statsautoriseret revisor

Kim Rune Brarup

Statsautoriseret revisor

Korrigerende/supplerende information

Fondbrådet har den 16. august 2010 truffet afgørelse om Scandinavian Properties A/S' årsrapporter for 2008 og 2009 og har påbudt selskabet at udsende korrigerende/supplerende information vedrørende årsrapporten for 2009.

Den tidligere offentliggjorte finansielle information i form af årsrapporterne for 2008 og 2009 indeholder således fejl. Som følge heraf offentliggøres hermed korrigerende/supplerende information til årsrapporten for 2009 for Scandinavian Properties A/S.

Fondbrådet har påbudt selskabet at henføre omkostninger ved børsintroduktionen i 2008 til resultatopgørelsen sammen med en del af de due diligenceomkostninger, der blev afholdt i forbindelse med kapitaludvidelsen i juni 2008. Disse omkostninger har hidtil været indregnet direkte på egenkapitalen som en del af transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse. Korrektionen vedrører stort set kun sammenligningstallene for 2008.

Fondbrådet har også påbudt selskabet at udarbejde årsregnskabet for moderselskabet baseret på den reelle funktionelle valuta, SEK. Hidtil har Scandinavian Properties A/S anset valutaen for moderselskabets egenkapitalinstrumenter for værende af større betydning end moderselskabets investeringer i SEK-aktiver, hvorfor det blev vurderet som givende et mere retvisende billede, blandt andet fra aktionærernes synspunkt, at basere aflæggelsen af moderselskabets årsregnskab på DKK.

Endelig har Fondbrådet også påbudt selskabet at oplyse den del af selskabets administrationshonorar, der kan anses at vedrøre direktionens vederlag.

Ledelsen er, blandt andet baseret på rådgivning modtaget fra selskabet revisor, ikke enig i Fondbrådets afgørelse, men har dog valgt ikke at anke afgørelsen, da ledelsen i den givne situation anser korrektionerne for uvæsentlige dels som følge af beløbenes størrelse og dels fordi ledelsen vurderer, at korrektioner til sammenligningstal vedrørende opstartsomkostninger ført enten i resultatopgørelsen eller direkte på egenkapitalen ikke tilfører regnskabslæser ny viden.

Effekten af Fondbrådets påbud på årsrapport 2009 og 2008 er vist på de følgende sider. Herefter vises hoved- og nøgletal, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og pengestrømsopgørelse efter de foretagne korrektioner. Endelig vises oplysninger om direktionens vederlag for 2009 og 2008.

Effekt af korrigerende/supplerende information

Koncernen

tkr.	Årsrapport 2009					Årsrapport 2008				
	Resultat	Total- indkomst- opgørelse	Balance	Egen- kapital	Penge- strøms- opgørelse	Resultat	Total- indkomst- opgørelse	Balance	Egen- kapital	Penge- strøms- opgørelse
Årsrapport	-127.462	-108.163	969.095	112.736	-35.947	23.651	-36.836	927.398	217.780	56.442
Administrationsomkostninger	50	50	0	0	0	-10.294	-10.294	0	0	0
Skat af årets resultat	0	0	0	0	0	194	194	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	0	0	0	0	50	0	0	0	0	-10.294
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0	-50	0	0	0	0	10.294
Korrektion vedrørende transaktions- omkostninger ved kapitalforhøjelse	50	50	0	0	0	-10.100	-10.100	0	0	0
Årsrapport efter korrigerende/supplerende information	-127.412	-108.113	969.095	112.736	-35.947	13.550	-46.936	927.398	217.780	56.442

Effekt af korrigerende/supplerende information

Moderselskabet

DKK 1.000	Årsrapport 2009					Årsrapport 2008				
	Resultat	Total- indkomst- opgørelse	Balance	Egen- kapital	Penge- strøms- opgørelse	Resultat	Total- indkomst- opgørelse	Balance	Egen- kapital	Penge- strøms- opgørelse
Årsrapport	-75.609	-75.609	136.563	133.612	-40.111	-17.170	-17.170	218.044	209.171	44.457
Administrationsomkostninger	50	50	0	0	0	-10.294	-10.294	0	0	0
Skat af årets resultat	0	0	0	0	0	194	194	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	0	0	0	0	50	0	0	0	0	-10.294
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	0	0	0	-50	0	0	0	0	10.294
Korrektion vedrørende transaktions- omkostninger ved kapitalforhøjelse	50	50	0	0	0	-10.100	-10.100	0	0	0
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	6.008	6.008	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedskrivning af kapitalandele i datter- virksomheder	988	988	0	0	0	-2.726	-2.726	0	0	0
Finansielle indtægter	-9.774	-9.774	0	0	0	2.265	2.265	0	0	0
Finansielle omkostninger	-315	-315	0	0	0	25.987	25.987	0	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	0	0	0	0	0	-1.121	-1.121	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	0	0	0	0	0	-6.030	-6.030	0
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	10.245	0	0	0	0	-32.576	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	0	0	0	0	381	0	0	0	0	0
Korrektion vedrørende valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	-3.094	7.151	0	0	381	25.526	-7.050	-7.151	-7.151	0
Samlet indvirkning	-3.044	7.201	0	0	381	15.426	-17.150	-7.151	-7.151	0
Årsrapport efter korrigerende/supplerende information	-78.652	-68.407	136.563	133.612	-39.730	-1.744	-34.320	210.893	202.020	44.457

Årsregnskab 2009, korrigerende/supplerende information

Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.				
	2005	2006	2007	2008	2009
Resultatopgørelse					
Omsætning	8,1	33,0	34,0	50,5	76,0
Resultat før værdireguleringer	4,3	17,8	16,6	13,6	34,7
Nedskrivning af koncerngoodwill	0,0	0,0	0,0	-3,3	-25,5
Værdiregulering af investeringsejendomme	11,2	25,2	0,0	27,7	-111,7
Finansielle poster netto	-3,4	-19,1	-17,7	-26,3	-44,4
Resultat før skat	12,1	24,0	-1,1	11,7	-151,9
Årets resultat	8,7	17,3	-1,0	13,6	-127,4
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S' andel af årets resultat	8,7	17,3	-1,0	13,6	-120,7
Balance					
Investeringsejendomme	318,0	358,8	387,1	621,9	896,3
Årets investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	306,8	3,1	44,6	107,5	330,2
Årets afgang, investeringsejendomme til salg	0,0	0,0	0,0	189,3	0,0
Langfristede aktiver	318,0	360,1	387,1	641,4	907,6
Investeringsejendomme til salg	0,0	0,0	0,0	170,1	0,0
Balancesum	349,7	390,9	413,3	927,4	969,1
Egenkapital	16,2	34,6	32,0	217,8	112,7
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	309,7	213,0	278,5	347,3	768,7
Langfristede forpligtelser	313,2	224,6	289,8	416,9	816,5
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	4,2	112,1	68,1	229,8	8,0
Pengestrømme					
Pengestrømme fra drift	-1,0	6,6	8,5	-26,8	0,3
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-306,8	-3,1	-44,6	-159,3	-50,7
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	309,2	-4,8	36,2	242,6	14,4
Pengestrømme i alt	1,4	-1,2	0,2	56,4	-35,9
Nøgletal					
Soliditet, %	4,6	8,9	7,7	23,5	11,6
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	5,1	9,6	8,3	35,0	12,6
Forrentning af egenkapital, %	73,6	67,9	-3,1	11,1	-76,7
Indre værdi pr. aktie, DKK	81,1	173,1	160,0	234,2	121,2
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	43,6	86,3	-5,1	41,7	-129,8
Aktiekurs, DKK	-	-	-	275,0	171,0
Antal medarbejdere	0	0	0	0	1

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005".

Årsregnskab 2009, korrigeren

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Omsætning	76.046	50.492	0	0
Ejendommenes driftsomkostninger	-34.248	-23.129	0	0
Bruttoresultat	41.798	27.363	0	0
Personaleomkostninger	-919	-580	-809	-580
Administrationsomkostninger	-6.207	-13.186	-2.793	-11.179
Resultat før værdireguleringer	34.672	13.596	-3.601	-11.759
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	-4.880	0	268	24.018
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-77.430	-26.868
Nedskrivning af koncerngoodwill	-25.529	-3.276	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-111.676	27.680	0	0
Resultat før finansielle poster	-107.413	38.000	-80.763	-14.610
Finansielle indtægter	432	5.205	5.330	7.471
Finansielle omkostninger	-44.869	-31.458	-386	-475
Resultat før skat	-151.851	11.747	-75.820	-7.614
Skat af årets resultat	24.438	1.803	-2.833	5.870
Årets resultat	-127.412	13.550	-78.652	-1.744
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	-120.710	13.550	-78.652	-1.744
Minoritetsinteresser	-6.702	0	0	0
Årets resultat	-127.412	13.550	-78.652	-1.744
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svare til udvandet indtjening pr. aktie)	0,0	0,0		

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	10.087	-37.669	10.245	-32.576
Opløsning af valutakursreserve solgte dattervirksomheder	4.571	0	0	0
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler	5.154	-30.766	0	0
Amortisering af rentesikringsaftaler	1.093	0	0	0
Skat af anden totalindkomst	-1.606	7.948	0	0
Anden totalindkomst for året efter skat	19.299	-60.487	10.245	-32.576
Årets resultat	-127.412	13.550	-78.652	-1.744
Totalindkomst for året	-108.113	-46.936	-68.407	-34.320
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	-101.725	-46.936	-68.407	-34.320
Minoritetsinteresser	-6.388	0	0	0
Totalindkomst for året	-108.113	-46.936	-68.407	-34.320

Årsregnskab 2009, korrigeren

Balance pr. 31. december

Aktiver	Koncernen		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
DKK 1.000				
Investeringsejendomme	896.272	621.902	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	6.543	6.379
Udlån til dattervirksomheder	0	0	56.369	51.086
Udskudt skatteaktiv	5.442	0	482	0
Koncerngoodwill	5.908	19.449	0	0
Langfristede aktiver i alt	907.622	641.350	63.394	57.465
Tilgodehavender fra udlejning	1.541	866	0	0
Investeringsejendomme til salg	0	170.100	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	0	37.953
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	998	9.262	68.588	64.969
Selskabsskat	0	10.111	22	6.012
Andre tilgodehavender	2.269	8.444	164	0
Periodeafgrænsningsposter	1.280	2.313	43	32
Likvide beholdninger	55.386	84.952	4.351	44.463
Kortfristede aktiver i alt	61.473	286.048	73.169	153.429
Aktiver i alt	969.095	927.398	136.563	210.893

Årsregnskab 2009, korrigeren

Balance pr. 31. december

Egenkapital og forpligtelser DKK 1.000	Koncernen		Morderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Aktiekapital	4.650	4.650	4.650	4.650
Reserve for valutakursregulering	-23.457	-38.127	-22.432	-32.677
Reserve for rentesikring	-18.502	-22.818	0	0
Overkursfond	261.067	261.067	0	0
Overført resultat	-111.023	13.007	151.395	230.047
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	112.736	217.780	133.612	202.020
Minoritetsinteresser	0	0	0	0
Egenkapital i alt	112.736	217.780	133.612	202.020
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	768.730	347.309	0	0
Afledte finansielle instrumenter	25.991	37.552	0	0
Udskudt skatteforpligtelse	21.521	31.867	0	0
Modtagne deposita	252	199	0	0
Langfristede forpligtelser	816.495	416.928	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	7.998	229.760	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.314	3.955	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.691	32.583	1.763	4.769
Selskabsskat	0	1.259	0	0
Anden gæld	14.803	16.466	1.187	4.104
Periodeafgrænsningsposter	9.058	8.667	0	0
Kortfristede forpligtelser	39.865	292.691	2.951	8.874
Egenkapital og forpligtelser i alt	969.095	927.398	136.563	210.893

Årsregnskab 2009, korrigerende/supplerende information

Egenkapitalopgørelse 2009, koncernen

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2009	4.650	-38.127	-22.818	261.067	13.007	0	217.780	0	217.780
Totalindkomst for året	0	14.670	4.316	0	-120.710	0	-101.725	-6.388	-108.113
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0	3.068	3.068
Allokering af negative minoritetsinteresser	0	0	0	0	-3.320	0	-3.320	3.320	0
Egenkapital 31. december 2009	4.650	-23.457	-18.502	261.067	-111.023	0	112.736	0	112.736

Egenkapitalopgørelse 2008, koncernen

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2008	1.000	-458	0	6.500	-543	25.500	31.999
Totalindkomst for året	0	-37.669	-22.818	0	13.550	0	-46.936
Kapitalforhøjelse	3.650	0	0	264.990	0	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-10.564	0	0	-10.564
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	142	0	0	142
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-25.500	-25.500
Egenkapital 31. december 2008	4.650	-38.127	-22.818	261.067	13.007	0	217.780

Årsregnskab 2009, korrigerende/supplerende information

Egenkapitalopgørelse 2009, moderselskabet

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Overkursfond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2009	4.650	-32.677	0	230.047	0	202.020
Totalindkomst for året	0	10.245	0	-78.652	0	-68.407
Egenkapital 31. december 2009	4.650	-22.432	0	151.395	0	133.612

Egenkapitalopgørelse 2008, moderselskabet

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Overkursfond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2008	1.000	-101	0	-22.776	25.500	3.623
Totalindkomst for året	0	-32.576	0	-1.744	0	-34.320
Kapitalforhøjelse	3.650	0	264.990	0	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	-10.564	0	0	-10.564
Skat af egenkapitalposter	0	0	142	0	0	142
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-25.500	-25.500
Overkursfond til overført resultat	0	0	-254.567	254.567	0	0
Egenkapital 31. december 2008	4.650	-32.677	0	230.047	0	202.020

Årsregnskab 2009, korrigerende/supplerende information

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Årets resultat	-127.412	13.550	-78.652	-1.744
Regulering for ikke-kontante poster	162.085	46	75.051	14.003
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	34.672	13.596	-3.601	12.259
Ændring i kortfristede tilgodehavender	39.994	4.162	-19.396	-100.188
Ændring i kortfristede forpligtelser	-35.495	-21.403	-5.923	723
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	39.171	-3.644	-28.921	-87.206
Renteindbetalinger	445	1.343	5.711	1.512
Renteudbetalinger	-42.488	-36.434	-71	-475
Betalt selskabsskat	3.228	1.611	2.676	1.612
Pengestrømme fra driftsaktivitet	356	-37.125	-20.606	-84.558
Investeringsejendomme	-15.434	-103.572	0	0
Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje	-66.304	-55.726	0	0
Likviditetseffekt ved salg af ejendomsportefølje	31.072	0	0	0
Køb af dattervirksomheder	0	0	-57.368	-44.233
Salg af dattervirksomheder	0	0	38.243	0
Udlån til dattervirksomheder	0	0	0	-59.327
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-50.666	-159.298	-19.125	-103.561
Kapitaludvidelse	0	258.076	0	258.076
Provenu ved optagelse af langfristede finansielle forpligtelser	261.110	20.412	0	0
Byggekredit	-87.291	56.222	0	0
Afdrag og indfrielse af langfristede finansielle forpligtelser	-170.776	-48.585	0	0
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0
Modtagne deposita	-110	0	0	0
Sikkerhedsstillelser for långivere	11.430	-7.760	0	0
Betalt udbytte	0	-25.500	0	-25.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	14.363	252.864	0	232.576
Årets frie pengestrømme	-35.947	56.442	-39.730	44.457
Likvide beholdninger til fri disposition primo	56.784	397	44.463	5
Valutakursregulering	3.539	-55	-381	0
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	24.376	56.784	4.351	44.463
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele.				
Likvide beholdninger til fri disposition m.v.	24.376	56.784	4.351	44.463
Likvide beholdninger i alt	31.010	28.168	0	0
	55.386	84.952	4.351	44.463

Årsregnskab 2009, korrigerende/supplerende information

Direktionsvederlag

Direktøren modtager ikke vederlag fra Scandinavian Properties A/S. Direktionens honorar er inkluderet i koncernens selskabsadministrationsaftale med Investea A/S. Se nærmere i årsrapport 2009, note 36, Nærtstående parter.

DKK 1.000	Koncernen		Morderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Honorar, administrationsaftale	4.045	1.911	1.812	551
Direktionsvederlaget anslåede andel heraf	750	375	750	375

Scandinavian Properties A/S
Sundkrogsgade 21
DK-2100 København Ø
CVR nr.: 2898 2550

Tel.: +45 81 100 800
Fax: +45 88 536 024
Email: info@scandinavianproperties.com
Web: scandinavianproperties.com