

Korrigerende/ supplerende information til årsrapport
2010



**SCANDINAVIAN
PROPERTIES**

Selskabsoplysninger

Selskabet	Scandinavian Properties A/S Sundkrogsgade 21 2100 København Ø
	CVR-nr: 28 98 25 50 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Erik Bresling
Bestyrelse	Kim Lautrup, formand Erik Bresling, næstformand Anders Bjerre-Poulsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg

Indholdsfortegnelse

Ledelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Korrigerende/supplerende information	4
Hoved- og nøgletal	5
Balance	6
Noter	7

Ledelsens påtegning

Fondbrådet har gennemført en regnskabskontrol af årsrapporten for 2010 for Scandinavian Properties A/S og har ved afgørelse af 14. juni 2011 påbudt selskabet at udsende korrigerende/supplerende information vedrørende årsrapporten for 2010.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt korrigerende/supplerende information til årsrapporten for 2010 for Scandinavian Properties A/S.

Vi anser den afgivne information som værende i overensstemmelse med de i Fondbrådets afgørelse af 14. juni 2011 anførte krav og påbud.

København, den 30. juni 2011

Direktion

Erik Bresling

Bestyrelse

Kim Lautrup
formand

Erik Bresling

Anders Bjerre-Poulsen

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 2010 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 2010. Vores ansvar er på grundlag af vores 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 2010. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i den supplerende og korrigerende information til årsrapporten for 2010.

Vores arbejde har ikke omfattet yderligere handlinger vedrørende årsrapporten for 2010. Vi har afgivet en revisionspåtegning med forbehold for at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift, men uden supplerende oplysninger d. 8. april 2011.

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 2010 er udarbejdet i overensstemmelse med det på side 4 anførte grundlag.

Esbjerg, den 30. juni 2011

PriceWaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tonny Løbner
statsautoriseret revisor

Kim Rune Brarup
statsautoriseret revisor

Korrigerende/supplerende information

Fondbrådet har den 14. juni 2011 truffet afgørelse om Scandinavian Properties A/S' årsrapport for 2010 og har påbudt selskabet at udsende korrigerende/supplerende information vedrørende årsrapporten for 2010.

Fondbrådet har påbudt selskabet at præsenterer de samlede finansielle gældsforpligtelser som kortfristede, grundet opsigelserne af lånene fra finansieringsinstitutternes side. Selskabet har i årsrapporten for 2010 anført at lånene var blevet opsagt med frist til 30. juni 2011, samt at der arbejdes på en løsning med bankerne.

Effekten af denne rettelse giver et begrænset antal ændringer på Hoved- og nøgletaloversigten, samt i Balancen. Af denne grund præsenteres Resultat-, Totalindkomst-, Pengestrøms- og Egenkapitalsopgørelsen ikke. Effekten vedrører udelukkende noterne 23 og 24 i den tidligere offentliggjorte årsrapport for 2010, hvorfor kun disse noter er vist. For øvrige informationer henvises til årsrapporten for 2010 som blev offentliggjort 8. april 2011.

Hoved- og nøgletal

Koncernen		DKK mio.				
Resultatopgørelse		2006	2007	2008	2009	2010
Omsætning		33,0	34,0	50,5	76,0	91,6
Resultat før værdireguleringer		17,8	16,6	13,6	34,7	27,5
Nedskrivning af koncerngoodwill		0,0	0,0	-3,3	-25,5	-6,4
Værdiregulering af investeringsejendomme		25,2	0,0	27,7	-111,7	-104,1
Finansielle poster netto		-19,1	-17,7	-26,3	-44,4	-52,4
Resultat før skat		24,0	-1,1	11,7	-151,9	-135,4
Årets resultat		17,3	-1,0	13,6	-127,4	-125,3
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S' andel af årets resultat		17,3	-1,0	13,6	-120,7	-122,9
Balance		2006	2007	2008	2009	2010
Investeringsejendomme		358,8	387,1	621,9	896,3	922,9
Årets investering i investeringsejendomme til anskaffelses-sum		3,1	44,6	107,5	330,2	8,1
Årets afgang, investeringsejendomme til salg		0,0	0,0	189,3	0,0	0,0
Langfristede aktiver		360,1	387,1	641,4	907,6	922,9
Investeringsejendomme til salg		0,0	0,0	170,1	0,0	0,0
Balancesum		390,9	413,3	927,4	969,1	966,8
Egenkapital		34,6	32,0	217,8	112,7	4,4
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		213,0	278,5	347,3	768,7	0,0
Langfristede forpligtelser		224,6	289,8	416,9	816,5	9,2
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		112,1	68,1	229,8	8,0	903,0
Pengestrømme		2006	2007	2008	2009	2010
Pengestrømme fra drift		6,6	8,5	-26,8	0,4	-11,4
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-3,1	-44,6	159,3	-50,7	-8,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-4,8	36,2	242,6	14,4	-4,7
Pengestrømme i alt		-1,2	0,2	56,4	-35,9	-24,2
Nøgletal		2006	2007	2008	2009	2010
Soliditet, %		8,9	7,7	23,5	11,6	0,5
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %		9,6	8,3	35,0	12,6	0,5
Forrentning af egenkapital p.a., %		67,9	-3,1	11,1	-76,8	-215,5
Indre værdi pr. aktie, DKK		173,1	160,0	234,2	121,2	4,7
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK		86,3	-5,1	41,7	-129,8	-132,2
Aktiekurs, DKK		-	-	275,0	171,0	24,0
Antal medarbejdere		0	0	0	1	3
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005".						

Balance

Aktiver DKK 1.000	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2010	2009	2010	2009
Investeringsejendomme		922.932	896.272	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	2.493	6.543
Udlån til dattervirksomheder		0	0	7.695	56.369
Udskudt skatteaktiv		0	5.442	0	482
Koncerngoodwill		0	5.908	0	0
Langfristede aktiver i alt		922.932	907.622	10.188	63.394
Tilgodehavender fra udlejning		1.549	1.541	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	998	29.546	68.588
Selskabsskat		0	0	0	22
Andre tilgodehavender		7.720	2.269	199	164
Periodeafgrænsningsposter		1.301	1.280	193	43
Likvide beholdninger		33.338	55.386	186	4.351
Kortfristede aktiver i alt		43.908	61.473	30.124	73.169
Aktiver i alt		966.840	969.095	40.312	136.563
Egenkapital og forpligtelser DKK 1.000					
Aktiekapital		4.650	4.650	4.650	4.650
Reserve for valutakursregulering		-14.497	-23.457	-9.406	-22.432
Reserve for rentesikring		-10.509	-18.502	0	0
Overkursfond		261.067	261.067	0	0
Overført resultat		-236.348	-111.023	44.294	151.395
Aktionærer i Scandinavian Properties A/S		4.365	112.736	39.538	133.613
Minoritetsinteresser		0	0	0	0
Egenkapital i alt		4.365	112.736	39.538	133.613
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	1	0	768.730	0	0
Afledte finansielle instrumenter	2	0	25.991	0	0
Udskudt skatteforpligtelse		8.609	21.521	86	0
Modtagne deposita		588	252	0	0
Langfristede forpligtelser		9.197	816.495	86	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	3	902.994	7.998	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.044	6.314	38	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.691	0	1.763
Selskabsskat		0	0	0	0
Anden gæld		26.567	14.803	650	1.186
Periodeafgrænsningsposter		10.673	9.058	0	0
Kortfristede forpligtelser		953.278	39.864	688	2.950
Egenkapital og forpligtelser i alt		966.840	969.095	40.312	136.563

Noter

Note 1 Finansielle gældsforpligtelser

Koncernens finansielle gældsforpligtelser er optaget til finansiering af koncernens investeringsejendomme. Koncernen optager lån med både fast og variabel rente og indgår renteswaps (variabel til fast) og autocaps (fast loft) i henhold til den fastlagte renterisikoprofil, hvorved en afpasset del af lånerenten fastlåses i fastrenteperiodens løbetid.

DKK 1.000	Koncernen		Morderselskabet	
	2010	2009	2010	2009
Langfristede lån i banker og kreditinstitutter	0	732.590	0	0
Langfristede obligationslån	0	36.140	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	0	768.730	0	0
Kortfristet del af langfristede finansielle gældsforpligtelser	881.260	7.998	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	881.260	7.998	0	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	881.260	776.728	0	0
Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	832.134	768.631	0	0
Dagsværdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	893.364	782.193	0	0

Finansielle gældsforpligtelser er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 922,9 mio. (2009: DKK 896,3 mio.)

Lån er optaget til amortiseret kostpris. Dagsværdien af finansielle gældsforpligtelser er opgjort som den værdi, hvormed gælden kan indfries med på balancedagen. Bortset fra lån med fast rente, svarer dagsværdien stort set til den nominelle værdi.

Obligationslån med tilknyttet gevinstdeling kan alene førtidsindfries mod betaling af den beregnede gevinstdeling og af en førtidsindfrielsespræmie på 2% af lånets originale hovedstol for hvert år indfrielsen sker før 30. juni 2027. Pr. 31. december 2010 udgør denne førtidsindfrielsespræmie DKK 11,3 mio. Lånet er overtaget 31. marts 2009 sammen med butikscentret Hallunda Centrum (Investea Stockholm Retail A/S). Dagsværdien af obligationslån er opgjort til kurs 100.

Forfaldstider for langfristede finansielle gældsforpligtelser inklusiv forventede renter kan vises således:

DKK 1.000	Koncernen		Morderselskabet	
	2010	2009	2010	2009
Forfald mellem et og to år	0	97.005	0	0
Forfald mellem to og fem år	0	452.081	0	0
Forfald efter mere end fem år	0	365.884	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	0	914.970	0	0

Noter

Rentesatser pr. 31. december 2010 på koncernens finansielle gældsforpligtelser kan vises således:

DKK 1.000	Hovedstol	Udløb	Rente p.a.
HSH-Nordbank, fast rente *)	210.593	01-09-2015	5,895%
HSH-Nordbank, fast rente	150.392	01-09-2015	7,210%
Codan, variabel rente afdækket med renteswap	94.567	10-01-2014	7,740%
Roskilde Bank A/S, variabel rente STIBOR 3M **)	47.201	31-12-2012	6,950%
Codan, fast rente	132.320	17-07-2012	5,150%
Codan, variabel rente afdækket med renteswap	148.860	17-07-2012	7,945%
Eurohypo, variabel rente afdækkes med renteswap	40.670	29-09-2011	5,530%
Eurohypo, fast rente	7.526	29-09-2011	5,120%
Obligationslån, STIBOR 6 M plus margin	41.350	31-12-2026	2,680%

*) Den aftalte faste rente løb frem til 10. oktober 2010. Herefter udgør renten 5,895% frem til 10. januar 2013.

***) Ca. halvdelen af lånet er rentesikret ved en autocap, der maksimerer den variable rente til 6,500% p.a. Se note 2.

Finansielle gældsforpligtelser er optaget i investeringsejendommenes funktionelle valuta, SEK.

En stigning i STIBOR-renten med 1% point vil medføre forøgede årlige renteudgifter på DKK 0,8 mio. (2009: DKK 0,8 mio.)

Ubenyttede lånefaciliteter med variabel rente:

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2010	2009	2010	2009
Bortfalder inden for et år	0	0	0	0
Bortfalder efter et år	0	0	0	0
	0	0	0	0
Heraf med forventet anvendelse til indfrielse af kortfristede finansielle gældsforpligtelser	0	0	0	0

Koncernens lån hos kreditinstitutter skal refinansieres i perioden 2011-2015, jf. ovenfor. Såfremt lånene ikke kan refinansieres ved udløb, vil det have væsentlig indflydelse på koncernens økonomiske stilling.

Koncernens ejendom i Hallunda er finansieret ved egenkapital og banklån, samt et obligationslån med udløb 30. juni 2027. Banklånene skal refinansieres i 2012 i forbindelse med lånenes ordinære udløb. Ledelsen vil arbejde intensivt på at optimere butikscentrets drift og udlejningssituation og derved skabe det bedste udgangspunkt for refinansieringen i 2012.

Noter

Note 2 Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter består af rentesikringsaftaler og autocaps til afdækning af den variable rente på finansielle forpligtelser.

DKK 1.000	Koncernen		Morderselskabet	
	2010	2009	2010	2009
Rentesikringsaftaler med forfald inden for et år	21.734	0	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald mellem et og to år	0	1.563	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald mellem to og fem år	0	13.134	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald efter mere end fem år	0	11.295	0	0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter i alt	21.734	25.991	0	0

Rentesikringsaftalerne sikre forventede fremtidige transaktioner og kvalificerer som regnskabsmæssig sikring i henhold til IAS 39, hvorfor dagsværdien er indregnet direkte i egenkapitalen.

En stigning i STIBOR-renten med 1% point vil medføre en reduktion af den negative dagsværdi af de afledte finansielle instrumenter med DKK 11,3 mio. med en tilsvarende positiv effekt på anden totalindkomst før skat.

Renteafdækning ved renteswaps pr. 31. december 2010:

Renteswaps	Hovedstol	Afgiven rente	Start	Udløb
DKK 1.000				
HSH Nordbank	31.850	5,130%	30-09-2009	29-03-2019
HSH Nordbank	62.398	5,145%	01-01-2009	28-12-2018
HSH Nordbank	19.763	5,490%	01-01-2009	02-01-2014
HSH Nordbank	40.523	4,600%	03-10-2011	28-12-2012
Eurohypo AG	24.293	3,840%	29-06-2006	29-09-2011
Investea, HSH Nordbank	148.860	4,970%	28-12-2008	28-12-2012
	327.687			

De variable rentesatser på lånet er STIBOR 3M med tillæg af margin. De variable rentesatser for renteswappen er ligeledes STIBOR 3M. De faste rentesatser for renteswappen excl. Margin fremgår af tabellen ovenfor.

Dagsværdi af renteswaps beregnes som nutidsværdien af de aftale fremtidige pengestrømme ved anvendelse af de aktuelle rentesatser ved udgangen af 2010.

Noter

Renteafdækning ved autocaps pr. 31. december 2010:

Renteswaps	Hovedstol	Afgiven rente	Start	Udløb
DKK 1.000				
HSH Nordbank	24.810	6,500%	30-09-2009	30-12-2012

I det omfang, at STIBOR 3 M overstiger det aftalte renteloft, udbetales forskelsbeløbet i op til 7 terminer ud af restløbetidens 12 terminer. De variable rentesatser på afdækkede lån er STIBOR 3M med tillæg af margin.

Dagsværdi af autocaps beregnes som nutidsværdien af de sandsynlige fremtidige pengestrømme ved anvendelse af aktuelle rentesatser ved udgangen af 2010.

Autocappen sikrer et loft over fremtidige lånebetalinger, men kvalificerer ikke som regnskabsmæssig sikring i henhold til IAS 39, hvorfor ændringer i dagsværdien er indregnet i resultatopgørelsen.

Note 3 Kortfristede finansielle gældsforpligtelser

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2010	2009	2010	2009
Kortfristet del af finansielle gældsforpligtelser jf. note 1	881.260	7.998	0	0
Kortfristet del af afledte finansielle instrumenter jf. note 2	21.734	0	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	902.994	7.998	0	0

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.dk