

Granskningstema

Spørgsmål 2.1 – Selskabets majoritetsaktionær

- (1) Undersøge, om beslutninger om transaktioner med nærtstående parter i perioden fra Selskabets etablering er truffet under iagttagelse af de selskabsretlige regler om inhabilitet, og om sådanne transaktioner er sket på armslængdevilkår.
- (2) Undersøge, om de advokatombudsninger, der er pålagt Selskabet vedrørende den igangværende konflikt mellem Selskabet/majoritetsaktionæren og Minoritetsaktionærerne, retteligt skal bæres af majoritetsaktionæren.

Spørgsmål 2.2 – Administrationsomkostninger

- (1) Undersøge udviklingen i Selskabets administrationsomkostninger siden Selskabets etablering og afklare de væsentligste årsager til udviklingen, herunder særligt årsagerne til stigningen i Selskabets administrationsomkostninger set i forhold til koncernens aktiviteter (herunder bruttolejeindtægter), omsætning og bruttoresultat.
- (2) Undersøge om Selskabet siden 2014 har betalt administrationsomkostninger til nærtstående udover administrationshonoraret i henhold til administrationsaftalen (og, hvis ja, om sådanne administrationsomkostninger betalt til nærtstående er foretaget på armslængdevilkår), samt baggrunden for stigningerne i administrationshonoraret, herunder om de er modsvaret af udvidelser i de ydelser, som administrator har leveret.
- (3) Undersøge og afklare, hvorfor de samlede administrationsomkostninger stiger betydeligt i 2014, herunder hvorfor honoraret til Selskabets administrator stiger samtidig med, at Selskabet har ansat egne medarbejdere til at varetage en del af de opgaver, som tidligere blev varetaget af administratoren.
- (4) Undersøge og vurdere om koncernens medarbejdere i perioden fra 1. januar 2022 har arbejdet for koncernen i et omfang, der modsvarer deres samlede vederlæggelse fra koncernen, og kortlægge de ydelser fra administrationsselskabet som Selskabet har modtaget i samme periode og vurdere om disse ydelser er på armslængevilkår.

- (5) Bekræfte at Selskabets nuværende administrationsaftale er indgået på i alle væsentlige henseender samme materielle vilkår som den administrationsaftale, der var offentliggjort i Selskabets prospekt fra 2007, udover stigning i administrationshonoraret, jf. ovenfor.
- (6) Undersøge størrelsen af lønomkostninger for Selskabet, der er forbundet med administration af de tyske ejendomme i perioden fra og med 2022, herunder hvor stor en andel betalinger til Selskabets nærtstående parter udgør, og om sådanne betalinger kan anses for foretaget på armslængdevilkår.
- (7) Undersøge om beslutningerne om ændringer i administrationsaftalen er truffet under iagttagelse af de selskabsretlige regler om inhabilitet.

Spørgsmål 2.3 – Salg af ejendommen Tomtbergavägen 2

- (1) Undersøge om Selskabets salg af GHSP Botkyrka Fastigheter AB var forretningsmæssigt begrundet og i Selskabets interesse samt gennemført på markedsvilkår. Salget blev godkendt på generalforsamlingen den 29. april 2022.
- (2) Undersøge om der er gennemført et reelt udbud af ejendommen til uafhængige parter i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning af 29. april 2022.
- (3) Undersøge om beslutningen om salg af selskabet er truffet under iagttagelse af selskabsretlige regler om inhabilitet.
- (4) Undersøge hvor meget Selskabet har betalt i købs- og salgskommission, honorarer og lignende til Administrationsselskabet Gambit ApS, Kartago Capital A/S og eventuelle andre nærtstående parter af majoritetsaktionæren i forbindelse med salg af selskabet, udover salgskommission på SEK 1.957.000 i henhold til administrationsaftalen, og vurdere om sådanne betalinger kan anses for armslængdevilkår.

Spørgsmål 2.4 – Køb og salg af ejendommen Hesselvang 11

- (1) Undersøge om salget af ejendommen Hesselvang 11 var forretningsmæssigt begrundet og i Selskabets interesse samt gennemført på markedsvilkår.
- (2) Undersøge om der er gennemført et reelt udbud af ejendommen til uafhængige parter,

- (3) Undersøge om beslutningerne om køb og salg af ejendommen er truffet under iagttagelse af selskabsretlige regler om inhabilitet.
- (4) Undersøge hvor meget Selskabet har betalt i købs- og salgskommission, honorarer og lignende til Administrationsselskabet Gambit ApS, Kartago Capital A/S og eventuelle andre nærtstående parter af majoritetsaktionæren i forbindelse med køb og salg af ejendommen, udover købs- og salgskommission på henholdsvis DKK 1.765.250 og DKK 760.000 i henhold til administrationsaftalen, og vurdere om sådanne betalinger kan anses for armslængdevilkår.
- (5) Undersøge om ejendommen Schillerstrasse 4, Frankfurt am Main, blev forsøgt afhændet til andre potentielle købere efter at projektsalget mislykkedes og, hvis det ikke er tilfældet, hvorfor Selskabet undlod at forfølge sådan et salg.

Spørgsmål 2.5 – Kautions- og garantistillelser for nærtstående

- (1) Undersøge omfanget af kautions- og garantistillelser eller anden sikkerhedsstillelse eller kreditgivning ydet af Selskabet til fordel for Selskabets nærtstående parter (udover Selskabets datterselskaber) siden 2015.
- (2) Undersøge om og i så fald hvor meget Selskabet har modtaget i garantiprovission og anden betaling for sikkerhedsstillelsen, jf. ovenfor, og om sådan eventuel betaling kan anses for armslængdevilkår.
- (3) Undersøge om beslutningerne om sådanne sikkerhedsstillelser er truffet under iagttagelse af selskabsretlige regler om inhabilitet.

Spørgsmål 3.1 – Værdiansættelse af Selskabets ejendomme

- (1) Undersøge grundlaget for Selskabets proces for løbende værdiansættelse af dets ejendomme.
- (2) Stikprøvevist efterprøve om Selskabets løbende værdiansættelser af dets ejendomme er sket i overensstemmelse med ovenstående proces, herunder om der er indhentet eksterne pålidelige vurderinger fra mæglere eller valuarer.

Spørgsmål 3.2 – Fortegningsemission

- (1) Undersøge og vurdere, om det var forretningsmæssigt begrundet at gennemføre fortegningsmissionen.
- (2) Undersøge hvordan provenuet fra fortegningsmissionen er anvendt.
- (3) Undersøge og vurdere om fortegningsmissionen, herunder særligt fordelingen af aktier i tilfælde af overtegning, er gennemført i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser.

Spørgsmål 3.3 - Finansieringsomkostninger

- (1) Undersøge og vurdere, om Selskabets låneaftaler er indgået på markedsvilkår.