

Scandinavian Properties A/S

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2010



Selskabsoplysninger

Selskabet	Scandinavian Properties A/S Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup 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

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2010	4
Ledelsens påtegning	11
Resultatopgørelse	12
Totalindkomstopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Hovedpunkter

- Resultatet før værdireguleringer og skat udgør et underskud på DKK 5,7 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af, at flere af ejendommene har høj tomgang, hensættelser til tab på debitorer, store vedligeholdelsesomkostninger og omkostninger til vinterdrift.
- Udlejningsaktiviteten i første kvartal har været begrænset og flere af selskabets ejendomme har fortsat en for høj tomgang.
- Resultatet efter skat for perioden blev på DKK -6,6 mio. Ledelsen anser resultatet for perioden for utilfredsstillende.
- Planprocessen for bydelen Angered fortsætter den positive udvikling, og primo maj 2010 offentliggjorde Gøteborg kommune et lokalplanforslag for udbygningen af nærområdet til Angered Centrum indeholdende en svømme- og skøjtehal på i alt ca. 12.000 m². De nye idrætsfaciliteter forventes at medføre en højere kundetilstrømning samt en højere markedsleje på butiksljemål på længere sigt.
- Svensk økonomi er inde i en positiv udvikling og BNP steg med 3,0% i første kvartal i forhold til samme periode i 2009, mens det private forbrug steg med 3,1%. Derudover har forbrugertilliden ligeledes oplevet en markant stigning.
- Ledelsens forventninger til 2010 er uændret i forhold til de tidligere udmeldte forventninger. Der forventes således lejeindtægter på ca. DKK 87 mio. og et resultatet før skat og værdireguleringer på omkring DKK 0 mio.

Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.		
	1. januar - 31. marts 2010	1. januar - 31. marts 2009	1. januar - 31. decem- ber 2009
Resultatopgørelse			
Omsætning	20,9	15,6	76,0
Resultat før værdireguleringer	6,5	7,4	34,6
Nedskrivning af koncerngoodwill	0,0	0,0	-25,5
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	-13,7	-111,7
Finansielle poster netto	-12,2	-8,7	-44,4
Resultat før skat	-5,7	-15,0	-151,9
Periodens resultat	-6,6	-16,6	-127,5
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S' andel af periodens resultat	-6,4	-16,6	-120,8
Balance			
Investeringsejendomme	952,2	960,6	896,3
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelses- sum	1,8	352,1	348,6
Langfristede aktiver	964,0	999,0	907,6
Balancesum	1.018,9	1.100,6	969,1
Egenkapital	111,3	204,3	112,7
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	809,7	582,3	768,7
Langfristede forpligtelser	862,6	678,3	816,5
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	12,5	134,9	8,0
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	-9,4	45,4	0,3
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1,8	-47,1	-50,7
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1,8	-31,1	14,4
Pengestrømme i alt	-9,4	-32,8	-35,9
Nøgletal			
Soliditet, %	10,9	18,6	11,6
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	11,7	20,7	12,6
Forrentning af egenkapital p.a., %	-23,5	-8,0	-76,8
Indre værdi pr. aktie, DKK	119,6	219,7	121,2
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	-6,8	-17,9	-129,8
Aktiekurs, DKK	159,0	205,0	171,0
Antal medarbejdere	1	0	1

Ved sammenligning af resultat og balance for perioden 1. januar – 31. marts 2010 og 1. januar – 31. marts 2009 skal tages højde for, at delårsrapporten for 2010 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Hallunda Centrum (købt 31. marts 2009), mens delårsrapporten for 2009 omfatter Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Katrineholm-ejendommene (solgt 31. marts 2009).

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

Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2010

Koncernens aktiviteter har i årets første kvartal udviklet sig utilfredsstillende, idet resultatet efter skat for perioden blev på DKK -6,6 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af flere af ejendommenes høje tomgang, hensættelser til tab på debitorer, store vedligeholdelsesomkostninger og omkostninger til vinterdrift. Derudover er omkostningerne normalt relativt høje i første kvartal i forhold til resten af året. Nedenfor redegøres kort for den seneste udvikling for de enkelte ejendomme i porteføljen.

Angered Centrum

Koncernens største ejendom er butikscentret Angered Centrum i Gøteborg. Ejendommens udlejningsareal udgør ca. 43.000 m², og den årlige lejeindtægt er ca. DKK 40 mio.

Udlejningsprocenten i butikscentret er fortsat høj og mængden af ledige arealer er på et begrænset niveau. På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 1.100 m², svarende til 3% af arealet. Af de ledige lejemål er der et butiksljemål på 100 m², mens de resterende ca. 1.000 m² er lagerlokaler.

Den finansielle krise har presset mange mindre virksomheders likviditet, hvilket blandt andet har medført, at der har været stigende lejerestancer i Angered i 2010. Herudover har enkelte kontorlejemål været ramt af en vandskade, der har medført en reduktion i lejeindtægten. Koncernen har derfor hensat ca. DKK 655.000 til tab på lejere i første kvartal 2010.

Udviklingsplaner for Angered Centrum

Som tidligere omtalt i blandt andet årsrapporten for 2009 indgik koncernen primo marts 2010 en betinget aftale med Västra Götalands Regionen ("VGR") vedrørende salg af et grundareal på ca. 7.050 m² i Angered, Gøteborg. Grundsølget sker med henblik på VGRs opførelse af et nærsygehus på egen grund, mod at koncernen samtidigt tildeles minimum 12.500 m² byggeretter til butik- og hotelformål samt minimum 6.000 m² byggeretter til beboelse på det tilbageværende grundareal. Gøteborg kommune er på nuværende tidspunkt i gang med udarbejdelsen af lokalplanen for koncernens ejendom og sygehusgrunden, og den forventes godkendt 1. kvartal 2011. I løbet af 2010 vil koncernen indlede en dialog med developere og potentielle samarbejdspartnere med henblik på den fremtidige udvikling af grundarealerne i Angered.

Planprocessen for bydelen Angered fortsætter den positive udvikling. Primo maj 2010 offentliggjorde Gøteborg kommune et lokalplanforslag for udbygningen af en del af nærområdet til Angered Centrum indeholdende en svømme- og skøjtehal på i alt ca. 12.000 m². Lokalplanen forventes vedtaget i 4. kvartal 2010, således at byggeriet af svømme- og skøjtehallen kan igangsættes primo 2011. Ligesom opførelsen af sygehuset forventes de nye idrætsfaciliteter at medføre betydelige positive synergier i form af blandt andet en højere kundetilstrømning, der forventes at resultere i en højere markedsleje på butiksljemål på længere sigt.

Kungens Kurva, Stockholm

Koncernens ejendom i Kungens Kurva er på nuværende tidspunkt under ombygning, der blandt andet indebærer en konvertering af en del af ejendommens kontorarealer til butiksarealer.

Antallet af nyudlejninger i første kvartal 2010 har været begrænset og på tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 1.450 m² kontor samt enkelte lager- og parkeringsarealer. Lejeværdien af de ledige arealer udgør SEK 1,7 mio. eller 15% af ejendommens samlede budgetterede lejeindtægt.

Expert, der lejer i alt ca. 1.050 m² butiks- og lagerarealer har valgt at fraflytte deres lejemål på trods af, at deres kontrakt først udløber ultimo 2013. Begrundelsen for flytningen er, at de har en større butik i samme område. Expert er forpligtet til at betale leje i hele kontraktperioden, og fraflytningen påvirker dermed ikke koncernens økonomi. Experts fraflytning giver derimod koncernen fleksibilitet i søgningen efter nye lejere, da lejemålet kan opdeles i mindre enheder eller kombineres med nogle af de øvrige ledige lejemål i ejendommen.

Ledelsen forventer, at udlejningen og ombygningen af de ledige lejemål afsluttes i slutningen af 2010. Derudover forventer ledelsen, at koncernen vil skabe en betydelig merværdi for ejendommen på sigt i takt med at de uudlejede arealer ibrugtages.

Skellefteå

Udlejningsaktiviteten i koncernens to ejendomme, Mimer 10 og Haren 10, har været som forventet i første kvartal. Mimer 10, der primært indeholder boliger og enkelte kontorer, er fuldt udlejet, mens Haren 10, der er en kombineret butiks-, bolig- og kontorejendom fortsat har ca. 1.350 m² (ca. 14% af arealet) ledige. De ledige arealer er fordelt på ca. 850 m² kontor og ca. 500 m² butik, der i alt modsvarer en årlig lejeindtægt på ca. SEK 1,6 mio. Ejendommen har en central placering på gågaden og ledelsen forventer, at den er fuldt udlejet i 1. kvartal 2011.

Investea Stockholm Retail A/S - Hallunda Centrum

Koncernen ejer ca. 81% af aktiekapitalen i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscenteret Hallunda Centrum i Stockholm. Centret er attraktivt beliggende i Stockholm-området ved en af Sveriges vigtigste trafikårer og tæt på Stockholms tunnelbane. Butikscentret og det omkringliggende område rummer betydelige udviklingsmuligheder, der forventes realiseret i de kommende 2-4 år.

Antallet af nyudlejninger i første kvartal har været beskedent, og der er kun foretaget enkelte nyudlejninger. I februar åbnede der f.eks. en ny kiosk (My Way), og i marts åbnede en legetøjsforretning, der har lejet 120 m² frem til 2015.

På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport er ca. 4.000 m² butiks- og kontorarealer ledige, svarende til ca. 14% af arealet. I forhold til årsrapporten for 2009 er de ledige arealer steget med ca. 2.150 m². Stigningen skyldes, at butiksljerne Eurostore (900 m²) og Impulse House (1.000 m²) er sat ud af deres lejemål på grund af længere tids manglende lejebetalinger. Dette har blandt andet medført,

at koncernen har hensat ca. DKK 290.000 til tab på lejere i første kvartal 2010. Ledelsen forventer en genudlejningsperiode for de ledige lejemål på 6-10 måneder.

I 2010 intensiveres indsatsen for at få de ledige arealer udlejet, idet koncernen opbygger egen organisation i Sverige fra medio 2010. Organisationen får base på ejendommen Hallunda Centrum, hvor tre medarbejdere blandt andet skal optimere udlejningen og driften af ejendommen. Ledelsen forventer, at den øgede indsats vil resultere i, at tomgangen ultimo 2010 udgør omkring 5-7% af lejen.

Investea Stockholm Retail A/S har omkring 25 minoritetsaktionærer, og nedenfor præsenteres kort selskabets væsentligste nøgletal for første kvartal 2010.

Koncernen	DKK mio.		
	1. januar - 31. marts 2010	1. januar - 31. marts 2009	1. januar - 31. december 2009
Resultatopgørelse			
Omsætning	7,2	6,3	27,5
Resultat før værdireguleringer	3,3	3,3	14,8
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	-57,1
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0,0	-4,5
Finansielle poster netto	4,4	-4,0	-16,8
Resultat før skat	-1,1	-0,7	-63,6
Periodens resultat	-1,1	-0,5	-48,2
Balance			
Investeringsejendomme	300,5	320,1	283,3
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	0,1	0,1	2,4
Langfristede aktiver	300,5	324,4	283,3
Balancesum	312,2	339,7	294,4
Egenkapital	-20,9	27,9	-17,7
Langfristede forpligtelser	310,5	302,5	303,9
Nøgletal			
Soliditet, %	-6,7	8,2	-6,0
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	-7,0	8,7	-6,2
Indre værdi pr. aktie, DKK	-0,5	0,6	-0,4
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	0,0	0,0	-1,1

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

Af årsrapporten for 2009 fremgik det, at Investea Stockholm Retail koncernen havde en negativ egenkapital pr. 31. december 2009 grundet værdireguleringer på ejendommen i 2009. Moderselskabet Investea Stockholm Retail A/S har i maj 2010 fået tilført DKK 1,0 mio. og reetableret egenkapitalen. Scandinavian Properties A/S har tegnet nye aktier for ca. DKK 0,8 mio.

Opbygning og styrkelse af organisationen

Koncernens ledelsesmæssige opgaver, dens administration samt gennemførelsen af udviklingsplaner har indtil dato primært været drevet af eksterne samarbejdspartnere. Udviklingen i 2009 og 2010 har vist et behov for øget kontrol med koncernens administrative og kommercielle opgaver samt et øget fokus på optimering af ejendomsdriften. Ledelsen besluttede derfor i 2009 at styrke koncernens organisation i både Danmark og Sverige, og der skal i løbet af 2010 ansættes 3-5 medarbejdere til at varetage koncernens aktiviteter.

Som led i dette har Ledelsen ansat en udviklingsdirektør med virkning fra den 1. juli 2010. Ansættelserne af de øvrige medarbejdere er igangsat, og de forventes at tiltræde i perioden juni til august 2010. Organisationen i Sverige får base på ejendommen Hallunda Centrum, Stockholm, hvor tre medarbejderne blandt andet skal optimere udlejningen og driften af ejendommen. Derudover får 1-2 medarbejdere kontor på koncernens ejendom i Angered, Gøteborg.

I takt med koncernens egen organisation opbygges, udfases eksterne samarbejdspartneres varetagelse af kerneopgaver. Ledelsen har derfor opsagt samarbejdet med Omnigruppen, der varetager ejendomsadministrationen og den kommercielle administration i Sverige, med virkning fra den 30. juni 2010.

Når koncernen har opbygget egen organisation vil det være muligt at varetage en del af de opgaver, som i dag udføres i henhold til Administrations- og Samarbejdsaftalen. Der er derfor brug for en forenkling af Administrations- og Samarbejdsaftalen, og Ledelsen vil derfor igangsætte forhandlingerne med Investea Ejendomme A/S, som i dag er koncernens administrator.

Finansiering og likviditet

Koncernens ejendomme er finansieret ved egenkapital og lån hos HSH Nordbank, Roskilde Bank, Eurohypo AG, Dexia Bank og Codan. Koncernens lån udgør i alt ca. 1,1 mia., hvor ca. SEK 1,0 mia. er fastforrentet eller sikret ved renteswapaftaler. Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets finansieringsforhold i første kvartal 2010.

Koncernens likvide beholdninger udgør ca. DKK 46,7 ultimo første kvartal 2010. Det er ledelsens vurdering, at koncernen har tilstrækkelige likvide midler til at optimere og udvikle koncernens ejendomme i 2010. Såfremt der skal foretages nye ejendomsinvesteringer eller koncernens likviditetsreserver skal styrkes, vil det være nødvendigt med kapitaltilførsel. Ledelsen vurderer derfor løbende mulighederne for at gennemføre en kapitaludvidelse eller sælge enkelte af koncernens ejendomme.

Forventninger til 2010

Svensk økonomi har oplevet en positiv udvikling i første kvartal 2010, idet BNP steg med 3,0% i forhold til samme periode i 2009. Det private forbrug bidrog mest (1,5%) til væksten og er steget med 3,1% i perioden. Derudover viser seneste analyse af forbrugertilliden (Konjunkturinstituttet, 29. april 2010) en betydelig stigning i både marts og april 2010, hvilket indikerer, at det private forbrug vil fortsætte med at stige.

På baggrund af den seneste tids positive udvikling i den svenske økonomi fastholder ledelsen sin forventning om en stabiliserende og stigende efterspørgsel efter butik- og kontorarealer i 2010. Dette forventes at resultere i faldende tomgang, en positiv effekt på lejeniveauet samt stigende priser mod slutningen af 2010.

Ledelsen fastholder de tidligere udmeldte forventninger om samlede lejeindtægter for koncernen på omkring DKK 87 mio. og et driftsresultat før renter og værdireguleringer på omkring DKK 47 mio. Resultatet før skat og værdireguleringer forventes at udgøre omkring DKK 0 mio. Baggrunden for at fastholde forventningerne er, at en del af de ledige arealer forventes udlejet i løbet af året, og ejendommens driftsomkostninger i første kvartal normalt er højere end de øvrige kvartaler. Forventningerne er baseret på en valutakurs på 0,75 DKK/SEK.

Resultatopgørelse

Ved sammenligning af resultat og balance for perioden 1. januar – 31. marts 2010 og 1. januar – 31. marts 2009 skal tages højde for, at delårsrapporten for 2010 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Hallunda Centrum (købt 31. marts 2009), mens delårsrapporten for 2009 omfatter Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Katrineholm-ejendommene (solgt 31. marts 2009).

Omsætningen i første kvartal 2010 udgjorde DKK 20,9 mio. Omsætningen indeholder lejeindtægter for ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Hallunda Centrum, jf. ovenfor. Udviklingen i lejersituationen er nærmere beskrevet ovenfor. Omsætningen i samme periode i 2009 udgjorde DKK 15,6 mio. og omfattede lejeindtægter fra Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Katrineholm-ejendommene. En direkte sammenligning mellem resultaterne for delårsperioderne 2010 og 2009 er derfor ikke mulig.

Resultat før værdireguleringer udgjorde i første kvartal 2010 DKK 6,5 mio. mod DKK 7,4 mio. i samme periode sidste år. Der er ikke foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme i perioden. I 1. kvartal 2009 udgjorde værdireguleringerne på DKK -13,7 mio., hvilket alene vedrørte købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S.

Resultatet før skat udgjorde et underskud på DKK 5,7 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -12,2 mio. De tilsvarende tal for samme periode i 2009 er et underskud på DKK 15,0 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -8,7 mio.

Det negative resultat skyldes lavere lejeindtægter som følge af manglende nyudlejning og højere driftsomkostninger end forventet, særligt påvirket af større vedligeholdelsesudgifter, omkostninger til vinterdrift og større hensættelser til forventede tab på lejere.

Periodens resultat er et underskud på DKK 6,6 mio. mod et underskud på DKK 16,6 mio. i første kvartal 2009.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Periodens totalindkomst, DKK -1,5 mio. omfatter ud over periodens resultat på DKK -6,6 mio. også valutakursregulering ved omregning fra SEK til DKK på DKK 6,6 mio. og DKK -1,5 mio. vedrørende dagsværdiregulering og amortisering af rentesikringsaftaler. De tilsvarende tal for samme periode i 2009 var: Resultat DKK -16,6 mio., valutakursregulering DKK 0,1 mio. og rentesikring DKK -2,2 mio.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 952,2 mio. mod DKK 896,3 mio. pr. 1. januar 2010. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 54,1 mio. og periodens tilgange DKK 1,8 mio. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 31. marts 2010.

De samlede aktiver er steget til i alt DKK 1.018,9 mio. den 31. marts 2010 fra DKK 969,1 mio. ved årets begyndelse, påvirket af styrkelsen af SEK overfor DKK.

Den 31. marts 2010 udgjorde egenkapitalen DKK 111,3 mio. svarende til en soliditet på 10,9%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 112,7 mio. Egenkapitalen er blevet reduceret med periodens totalindkomst på DKK -1,5 mio.

Koncernens investeringer og indtægter er i SEK. Tilsvarende er koncernens finansiering denomineret i SEK. Herved afdækkes koncernens valutarisiko i forhold til koncernens funktionelle valuta. Koncernens aktier er denomineret i DKK, egenkapitalen i DKK er således behæftet med en risiko for en dansk baseret investor. Kursen på SEK/DKK udgjorde pr. 31. marts 2010 76,64.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -9,4 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -1,8 mio. vedrørende tilgange på investeringsejendomme, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 1,8 mio., vedrører positiv effekt fra en reduktion af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere og ordinære afdrag på lån.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af delårsrapporten.

Regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2009. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingstagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger henvises til årsrapport 2009, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2010

Ledelsen har fastsat følgende datoer for offentliggørelse m.v.:

31. maj 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 31. marts 2010
30. august 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 30. juni 2010
30. november 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2010

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2010

28. januar 2010	Afregning af restkøbesum vedrørende køb af ejendom i Kungens Kurva, Stockholm og tilbagekøb af grunde i Angered, Gøteborg
11. februar 2010	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
23. februar 2010	Orientering om ekstraordinær generalforsamling
4. marts 2010	Registrering af vedtægtsændringer
8. marts 2010	Betinget aftale om salg af grundstykke i Angered, Gøteborg
29. marts 2010	Ændring af Finanskalender
31. marts 2010	Årsrapport 2009
16. april 2010	Indkaldelse til generalforsamling
27. april 2010	Orientering om generalforsamling

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2010 for Scandinavian Properties A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 31. marts 2010 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2010.

Vi anser ledelsesberetningen for at give et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, resultatet af koncernens aktiviteter og af koncernens finansielle stilling som helhed samt en retvisende beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Hellerup, den 31. maj 2010

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Steen Holm-Larsen

Formand

Michael Hansen

Næstformand

Kim Lautrup

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2010

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	Koncernen		
		01.01.10 - 31.03.10	01.01.09 - 31.03.09	01.01.09 - 31.12.09
Omsætning		20.931	15.629	76.046
Ejendommenes driftsomkostninger		-12.419	-7.193	-34.248
Bruttoresultat		8.513	8.437	41.798
Personaleomkostninger		-355	-145	-919
Administrationsomkostninger		-1.637	-907	-6.257
Resultat før værdireguleringer		6.521	7.385	34.622
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-4.880
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	0	-25.529
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-13.742	-111.676
Resultat før finansielle poster		6.521	-6.358	-107.463
Finansielle indtægter		4	194	432
Finansielle omkostninger		-12.252	-8.867	-44.869
Resultat før skat		-5.727	-15.030	-151.901
Skat af periodens resultat		-851	-1.615	24.438
Periodens resultat		-6.578	-16.645	-127.462
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S		-6.367	-16.645	-120.760
Minoritetsinteresser		-211	0	-6.702
Periodens resultat		-6.578	-16.645	-127.462
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarende til udvandet indtjening pr. aktie)	1	-6,85	-17,90	-129,85

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2010

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	Koncernen		
	01.01.10 - 31.03.10	01.01.09 - 31.03.09	01.01.09 - 31.12.09
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	6.637	123	10.087
Opløsning af valutakursreserve solgte dattervirksomheder	0	0	4.571
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler	-2.588	-2.912	5.154
Amortisering af rentesikringsaftaler	540	0	1.093
Skat af anden totalindkomst	520	761	-1.606
Anden totalindkomst for perioden efter skat	5.109	-2.028	19.299
Periodens resultat	-6.578	-16.645	-127.462
Totalindkomst for perioden	-1.469	-18.673	-108.163
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	-1.068	-18.673	-101.775
Minoritetsinteresser	-401	0	-6.388
Totalindkomst for perioden	-1.469	-18.673	-108.163

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2010

Balance

Aktiver	DKK 1.000	Note	Koncernen		
			31.03.10	31.03.09	31.12.09
Investeringsejendomme		2	952.228	960.589	896.272
Udskudt skatteaktiv			5.510	0	5.442
Koncerngoodwill			6.264	38.371	5.908
Langfristede aktiver i alt			964.003	998.960	907.622
Tilgodehavender fra udlejning			2.134	1.921	1.541
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			622	0	998
Selskabsskat			0	8.785	0
Andre tilgodehavender			2.285	3.726	2.269
Periodeafgrænsningsposter			3.165	3.787	1.280
Likvide beholdninger			46.678	83.389	55.386
Kortfristede aktiver i alt			54.884	101.608	61.473
Aktiver i alt			1.018.886	1.100.568	969.095

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2010

Balance

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000

	Koncernen		
	31.03.10	31.03.09	31.12.09
Aktiekapital	4.650	4.650	4.650
Reserve for valutakursregulering	-16.815	-38.004	-23.457
Reserve for rentesikring	-19.845	-24.969	-18.502
Overkursfond	251.017	250.967	251.017
Overført resultat	-107.740	6.463	-100.972
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	111.266	199.107	112.736
Minoritetsinteresser	0	5.233	0
Egenkapital i alt	111.266	204.340	112.736
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	809.712	582.345	768.730
Afledte finansielle instrumenter	30.331	44.594	25.991
Udskudt skatteforpligtelse	22.314	51.153	21.521
Modtagne deposita	273	246	252
Langfristede forpligtelser	862.629	678.338	816.495
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	12.471	134.883	7.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.698	5.735	6.314
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.110	1.691
Selskabsskat	684	1	0
Anden gæld	12.462	60.806	14.803
Periodeafgrænsningsposter	11.676	8.354	9.058
Kortfristede forpligtelser	44.991	217.889	39.865
Egenkapital og forpligtelser i alt	1.018.886	1.100.568	969.095

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2010

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2009	4.650	-38.127	-22.818	250.967	23.108	217.780	0	217.780
Totalindkomst for året	0	14.670	4.316	0	-120.760	-101.775	-6.388	-108.163
Regulering til transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	50	0	50	0	50
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	3.068	3.068
Allokering af negative minoritetsinteresser	0	0	0	0	-3.320	-3.320	3.320	0
Egenkapital 31. december 2009	4.650	-23.457	-18.502	251.017	-100.972	112.736	0	112.736
Totalindkomst for perioden	0	6.642	-1.343	0	-6.367	-1.068	-401	-1.469
Allokering af negative minoritetsinteresser	0	0	0	0	-401	-401	401	0
Egenkapital 31. marts 2010	4.650	-16.815	-19.845	251.017	-107.740	111.266	0	111.266
Egenkapital 1. januar 2009	4.650	-38.127	-22.818	250.967	23.108	217.780	0	217.780
Totalindkomst for perioden	0	123	-2.151	0	-16.645	-18.673	0	-18.673
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	5.233	5.233
Egenkapital 31. marts 2009	4.650	-38.004	-24.969	250.967	6.463	199.107	5.233	204.340

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2010

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen		
	01.01.10 - 31.03.10	01.01.09 - 31.03.09	01.01.09 - 31.12.09
Periodens resultat	-6.578	-16.645	-127.462
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	13.746	111.676
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	25.529
Tab ved salg af dattervirksomheder	0	0	4.880
Finansielle indtægter	-4	-194	-432
Finansielle omkostninger	12.252	8.867	44.869
Skat af periodens resultat	851	1.615	-24.438
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	6.521	7.389	34.622
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-1.752	12.689	39.994
Ændring i kortfristede forpligtelser	-1.350	32.207	-35.495
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	3.420	52.285	39.121
Renteindbetalinger	4	194	445
Renteudbetalinger	-12.774	-5.787	-42.488
Betalt selskabsskat	0	-1.289	3.228
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-9.351	45.403	306
Investeringsejendomme	-1.846	-17.012	-15.434
Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje	0	-30.097	-66.304
Likviditetseffekt ved salg af ejendomsportefølje	0	0	31.072
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.846	-47.109	-50.666
Kapitaludvidelse	0	0	50
Optagelse af lån	0	0	261.110
Byggekredit	0	416	-87.291
Indfrielse af lån	-858	-228	-170.776
Modtagne deposita	5	-95	-110
Sikkerhedsstillelser for långivere	2.655	-31.236	11.430
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.802	-31.143	14.413
Periodens frie pengestrømme	-9.395	-32.849	-35.947
Likvide beholdninger til fri disposition primo	24.376	56.784	56.784
Valutakursregulering	1.470	33	3.539
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	16.452	23.969	24.376
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele.			
Likvide beholdninger til fri disposition	16.452	23.969	24.376
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	30.226	59.420	31.010
Likvide beholdninger i alt	46.678	83.389	55.386

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2010

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

	Koncernen		
	01.01.10 - 31.03.10	01.01.09 - 31.03.09	01.01.09 - 31.12.09
Periodens resultat	-6.367	-16.645	-120.760
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	930	930	930
Resultat pr. aktie, DKK	-6,85	-17,90	-129,85

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udvædsende effekt. Udvaldet indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

Note 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen		
	31.03.10	31.03.09	31.12.09
Investeringsejendomme pr. 1. januar	896.272	621.902	621.902
Valutakursregulering	54.110	367	55.880
Tilgang i perioden	1.846	17.012	15.434
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	335.051	333.139
Regulering til tidligere års tilgang ved virksomhedsovertagelse	0	0	-18.406
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	-13.742	-111.676
Investeringsejendomme ved periodens slutning	<u>952.228</u>	<u>960.589</u>	<u>896.272</u>

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Hans Thygesen gennem Investea Development ApS (100.000 A-aktier og 54.952 B-aktier svarende til 16,7% af aktiekapitalen og 57,6% af stemmerne) og gennem Investea A/S-koncernen (335.577 B-aktier svarende til 36,1% af aktiekapitalen og 18,3% af stemmerne).

Koncernens nærtstående parter omfatter endvidere moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har kontrol eller væsentlig indflydelse.

Aflønning af bestyrelse og direktion har udgjort i alt DKK 0,1 mio. i perioden.

Ud over ovennævnte selskabers aktiebesiddelser, besidder bestyrelse og direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 200 stk. B-aktier med en kursværdi på DKK 34 tusind.

Investea A/S kautionerer desuden for lån og renteswaps for i alt DKK 283,6 mio.

Det i årsrapport 2009 omtalte tilbagekøb af to grundstykker i umiddelbar tilknytning til Angered Centrum fra Investea A/S er endelig gennemført i januar 2010. Købesummen udgjorde SEK 7,1 mio. eller DKK 5,1 mio.

I henhold til den oprindelige købsaftale skulle Investea A/S gennemføre et ombygningsprojekt på ejendommen Kungens Kurva i Stockholm mod betaling af en restkøbesum. I januar 2010 har koncernen indgået en aftale med Investea A/S, der afslutter Investea A/S involvering i dette projekt. Der er samtidig sket afregning af en reduceret restkøbesum. Dette forhold er indregnet i årsregnskabet for 2009.

Herudover har transaktioner med selskaber kontrolleret af Hans Thygesen, der har bestemmende indflydelse, herunder Investea A/S og Investea Ejendomme A/S, alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale, samt et mindre mellemværende.

Scandinavian Properties A/S
Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup
CVR nr.: 2898 2550

Tel.: +45 45 47 75 00
Fax: +45 45 47 75 01
Email: info@scandinavianproperties.dk
Web: scandinavianproperties.dk