



Årsrapport 2009

**SCANDINAVIAN
PROPERTIES**

Kort om Scandinavian Properties A/S

Scandinavian Properties A/S (Koncernen) investerer i ejendomme med god beliggenhed og udviklingspotentiale i større dynamiske skandinaviske byer. Koncernen ejer på nuværende tidspunkt ejendomme i Stockholm, Göteborg og Skellefteå, Sverige. Koncernen blev noteret på Nasdaq OMX København i december 2008.

Porteføljens største ejendom er bydelscenteret Angered Centrum i Göteborg med et areal på over 43.000 m², en samlet årlig leje på ca. DKK 42 mio. og ca. 4,7 millioner besøgende årligt. Koncernens øvrige ejendomme er beliggende i attraktive områder i Stockholm og Skellefteå. Generelt er ejendommene kendetegnet ved betydelige udviklingsmuligheder.

Køb af butikscentret Hallunda Centrum

I 2009 købte Scandinavian Properties A/S selskabet Investea Stockholm Retail A/S, som ejer et butikscenter, Hallunda Centrum, med et samlet udlejningsareal på ca. 24.400 m². Butikscentret har ca. 4 millioner besøgende hvert år og 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.

Nyt navn mere dækkende i fremtiden

Koncernen har netop ændret navn fra Investea Sweden Properties A/S til Scandinavian Properties A/S. Baggrunden for navneændringen er, at Koncernen på længere sigt ønsker at foretage investeringer i flere skandinaviske lande, og navnet bliver dermed mere dækkende for Koncernens aktiviteter i fremtiden. Investea Sweden Properties A/S bevares som et binavn.

Indhold

Beretning og påtegninger

2009 i hovedpunkter	1
Hoved- og nøgletal	2
Koncernstruktur	3
Ledelsens beretning	4
Strategi	14
Information til aktionærer	17
Bestyrelse og ledelse	22
Regnskabsberetning	28
Ledelsens påtegning	32
Den uafhængige revisors påtegning	33

Regnskab

Resultatopgørelse	36
Totalindkomstopgørelse	37
Balance	38
Egenkapitalopgørelse	40
Pengestrømsopgørelse	42
Noter	43

2009 i hovedpunkter



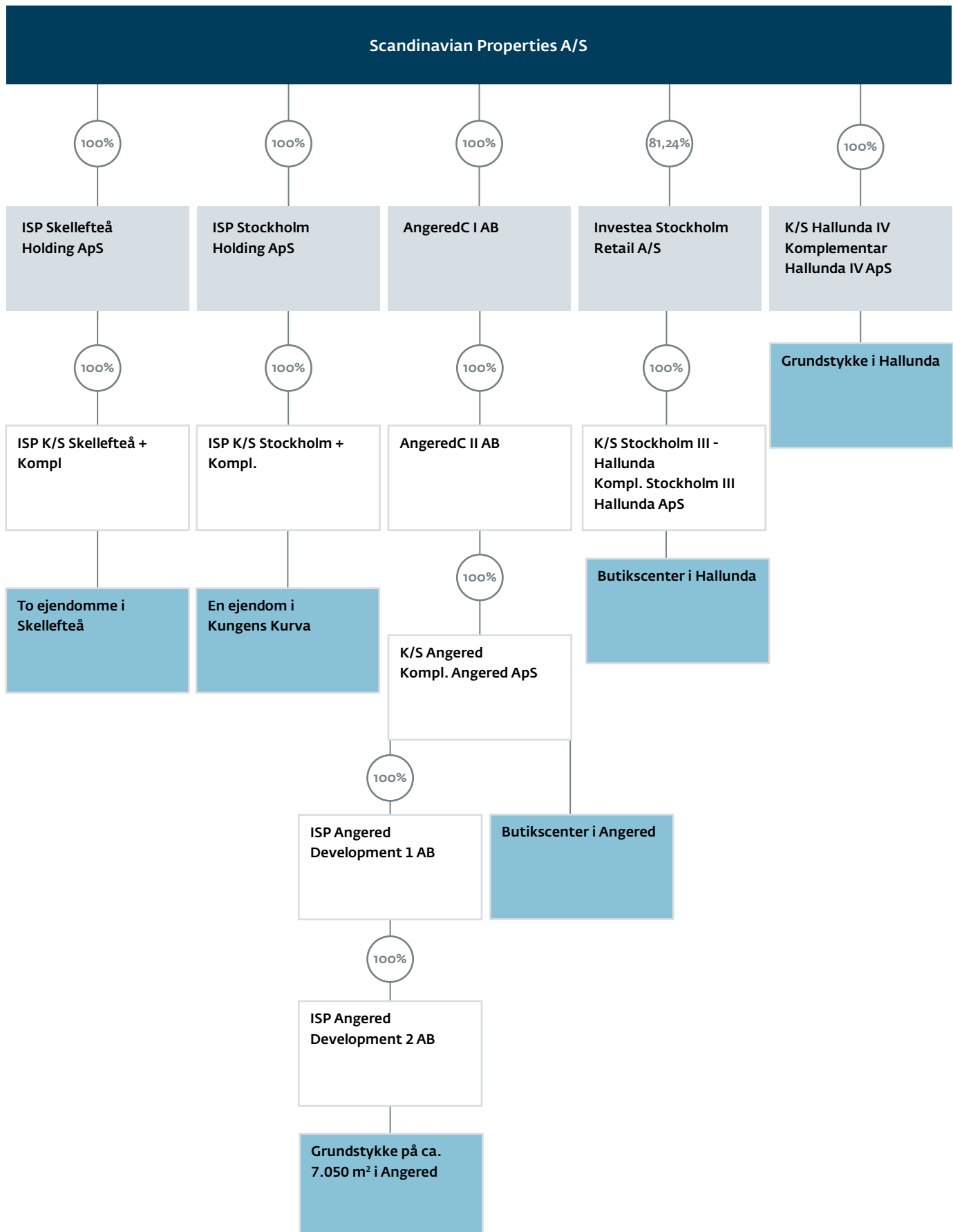
- Resultatet før værdiregulering, nedskrivning af goodwill og skat for året udgør et underskud på DKK 9,8 mio. Resultatet er blandt andet påvirket af større vedligeholdelsesomkostninger og større tomgang end tidligere forventet samtidig med at enkelte lejere er gået konkurs.
- Koncernen har købt aktiemajoriteten i Investea Stockholm Retail A/S, der ejer indkøbscentret Hallunda Centrum i Stockholm-området. Centret indeholder betydelige udviklingsmuligheder og forventes at bidrage væsentligt til Koncernens fremtidige værdiskabelse.
- Resultatet efter skat for året blev på DKK -127,5 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af værdireguleringer på Koncernens ejendomme. Ledelsen anser resultatet for perioden for utilfredsstillende.
- For 2010 forventer ledelsen samlede lejeindtægter for Koncernen på omkring DKK 87 mio. Koncernens resultat før skat og værdireguleringer forventes at blive ca. DKK 0 mio.
- Udviklingsarbejdet med Västres Götalands-Regionen og Gøteborg kommune vedrørende økonomien og den fremtidige placering af nærsygehuset i Angered er forløbet tilfredsstillende, idet Koncernen i 2010 har indgået en aftale, der indebærer, at Koncernen får mulighed for at opføre minimum 12.500 m² til butik- og hotelformål og minimum 6.000 m² til boliger.
- Ledelsen forventer, at mulighederne for at opføre nye butiksarealer og boliger samt det kommende sygehusbyggeri i Angered, Gøteborg vil resultere i en betydelig værdiskabelse for Koncernen i de kommende år.
- Ledelsen forventer, at efterspørgslen efter kontor- og butikslokaler i Sverige vil stabiliseres og stige i løbet af 2010 som følge af et forbedret økonomisk klima. Dette forventes at medføre faldende tomgang, en positiv effekt på lejeniveauet samt stigende priser på investeringsejendomme i Sverige.

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	23,9	34,6
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	22,0	-151,9
Årets resultat	8,7	17,3	-1,0	23,7	-127,5
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S' andel af årets resultat	8,7	17,3	-1,0	23,7	-120,8
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	18,8	-76,8
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“.

Koncernstruktur



Ledelsens beretning

Koncernens ejendomsportefølje består af butikscenteret Angered Centrum i Gøteborg, en ejendom i Kungens Kurva i Stockholm og to ejendomme i Skellefteå. Herudover ejer Koncernen 81,24% af aktierne og ca. 91% af stemmerne i Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscentret Hallunda Centrum, som er beliggende ca. 20 km fra Stockholm centrum.

I 2009 udgjorde lejeindtægterne DKK 76,0 mio., mens omkostninger til ejendomsdrift og administration udgjorde DKK 41,4 mio. og finansieringsomkostningerne, netto, udgjorde DKK 44,4 mio. Dermed blev Koncernens resultat før værdiregulering, nedskrivning af goodwill og skat for perioden et underskud på DKK 9,8 mio. Resultatet er påvirket af større vedligeholdelsesomkostninger og større tomgang end tidligere forventet, og samtidig har den lave svenske rente medført, at Koncernen har haft forholdsvis høje betalinger på de indgåede renteswapaftaler. Endvidere har den finansielle krise presset flere af lejernes likviditet, hvilket blandt har medført stigende lejerestancer og enkelte lejere er gået konkurs i blandt andet Angered og Hallunda.

Koncernens resultat efter skat udgør et underskud på DKK 127,5 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af negative værdireguleringer på DKK 111,7 mio. vedrørende Koncernens ejendomme. Værdireguleringerne er foretaget som følge af en generel negativ udvikling på det svenske ejendomsmarked.

Ledelsen betragter Koncernens resultat for 2009 som utilfredsstillende. Fremdriften i Koncernens udviklingsprojekter i Kungens Kurva og Skellefteå har ligeledes været utilfredsstillende, idet disse projekter ikke er blevet afsluttet som tidligere forventet. Ledelsen vurderer dog, at Koncernens forretningsplan på længere sigt vil skabe værdi for aktionærerne i takt med Koncernens udviklingsprojekter gennemføres.

Koncernens aktiver, passiver og driftsaktiviteter er i overvejende grad denomineret i svenske kroner (SEK), mens moderselskabets og Koncernens regnskab aflægges i DKK. Som følge heraf påvirkes resultatet og egenkapitalen af ændringer i kursen mellem DKK og SEK. Kursen på SEK har været svagt stigende i løbet af 2009, hvilket har påvirket egenkapitalen ultimo 2009 positivt med DKK 10,1 mio.

Koncernen har indtil dato været drevet med en høj grad af ekstern opgavevaretagelse. Eksterne samarbejdspartnere har varetaget en stor del af Koncernens ledelsesmæssige opgaver, dets administration og gennemførelsen af dets udviklingsplaner. Udviklingen i 2009 har vist et behov for øget kontrol med Koncernens administrative og kommercielle opgaver, og Ledelsen vurderer, at der er et behov for styrkelse af Koncernens egen organisation.

Koncernen skal derfor i løbet af 2010 tilføres kompetencer til at varetage ledelsesmæssige, administrative og udviklingsmæssige opgaver. I takt med dette skal eksterne samarbejdspartners varetagelse af kerneopgaver udfases. Målet er at opnå en i det væsentlige selvberørende organisation, der besidder de relevante kernekompetencer. Styrkelsen af Koncernens organisation forventes at resultere i konkrete besparelser fra 2011 og en mere effektiv administration.

Udviklingen i koncernens ejendomme

Angered

Butikscentret Angered Centrum i Göteborg er med et samlet udlejningsareal på ca. 43.000 m² og en årlig lejeindtægt på omkring DKK 42 mio. Koncernens største ejendom.

Butikscentret har oplevet en positiv udlejningsaktivitet i 2009, idet der er indgået en række nye lejeaftaler. Herudover er tomgangen i butikscentret meget lav, og på tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 1.400 m², heraf er ca. 700 m² omfattet af en udlejningsgaranti fra Investea A/S, således at den reelle tomgang udgør ca. 700 m² svarende til ca. 2% af arealet. Af de ledige lejemål er der kun to butiksljemål på i alt ca. 420 m², mens den resterende del er lagerlokaler.

Udlejningsgarantien fra Investea A/S er oprindeligt aftalt til at løbe frem til 31. december 2011, men ultimo januar 2010 har Koncernen indgået en aftale med Investea A/S om en endelig afregning af leje Garantien. Den potentielle lejeindtægt for de garanterede arealer udgjorde ca. SEK 505.000 p.a. ultimo januar 2010. Ledelsen forventer, at størstedelen af disse arealer udlejes i løbet af de kommende to år og har på den baggrund accepteret, at modtage SEK 425.000 for 2010 og SEK 350.000 for 2011.

Udviklingsplaner for Angered Centrum

Koncernen indgik primo marts 2010 en betinget aftale med Västra Götalands Regionen ("VGR") vedrørende salg af et grundareal på ca. 7.050 m² i Angered, Göteborg. Salgsprisen for grundarealet udgør SEK 22,0 mio., der forfalder til betaling tidligst den 1. april 2011 og senest den 31. december 2013 afhængig af, hvornår betingelserne i aftalen er opfyldte. Grundsælget sker med henblik på VGRs opførelse af et nærsygehus på egen grund frem for opførelse på Koncernens grund, som beskrevet i Koncernens børsprospekt, 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.

Gennemførelsen af grundsælget er en strategisk beslutning fra Ledelsens side, da det vurderes, at Koncernen gennem de forventede ændringer i lokalplanen vil kunne opnå en større værdiskabelse og lavere risiko over tid, idet VGR og Göteborg kommune direkte står for investeringerne i sygehuset og infrastrukturen. Samtidig vurderes det, at Koncernen i dagens marked ikke ville kunne opnå den nødvendige finansiering til gennemførelsen af sygehusbyggeriet uden en større kapitaludvidelse.

Med indgåelsen af aftalen er der taget et vigtigt skridt i retningen mod massive offentlige investeringer i Angered i forbindelse med opførelsen af et nærsygehus og opgraderingen af infrastrukturen. Ledelsen forventer, at gennemførelsen af dette vil medføre en række positive synergier som f.eks. en markant stigning i kundetilstrømningen til Koncernens ejendom og højere markedsleje på butiksljemål på længere sigt. Ledelsen er meget tilfreds med aftalen og vurderer, at mulighederne for at opføre nye butiksområder og boliger samt det kommende sygehusbyggeri vil resultere i en betydelig værdiskabelse for Koncernen i de kommende år.

Koncernen vil i løbet af 2010 indlede en dialog med developere og potentielle samarbejdspartnere i forbindelse med den fremtidige udvikling af grundarealerne i Angered.

Kungens Kurva

Koncernens ejendom i Kungens Kurva har et areal på ca. 7.000 m² og er på nuværende tidspunkt under ombygning. Ombygningen indebærer blandt andet en konvertering af en del af ejendommens kontorarealer til butiksarealer. I løbet af det seneste år har blandt andet Sportex, Hemma og Folkpool taget nye lokaler i brug, og Koncernen har netop forlænget den eksisterende lejeaftale med Kvik A/S med fem år frem til 31. december 2015. På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport mangler der fortsat at blive indgået lejeaftaler på ca. 1.500 m² kontorarealer samt enkelte lager- og parkeringsarealer. Lejeværdien af de ledige arealer udgør SEK 1,7 mio. eller 15% af ejendommens samlede budgetterede lejeindtægt.

I forbindelse med etableringen af Koncernens nuværende ejendomsportefølje indgik Koncernen en aftale med Investea A/S vedrørende udvikling af ejendommen i Kungens Kurva. Ved projektets fuldførelse skulle Koncernen betale en restkøbesum, der i børsprospektet blev estimeret til ca. SEK 56,4 mio. Koncernen indgik ultimo januar 2010 en aftale med Investea A/S vedrørende betaling og endelig fastsættelse af restkøbesummen for ejendommen i Kungens Kurva. Aftalen medførte en restkøbesum på ca. SEK 28,1 mio., der blev endeligt afregnet pr. 29. januar 2010.

Restkøbesummen var dermed ca. SEK 28,3 mio. lavere end oprindeligt budgetteret, hvilket skyldes, at ejendommen ultimo januar 2010 ikke var fuldudlejet. Aftalen indebærer ligeledes, at Koncernen overtager muligheden for at opnå udviklingsgevinsten på ejendommen mod, at Koncernen afholder de resterende byggeomkostninger på ca. SEK 3,8 mio. Grundet den nuværende markedssituation forventes ombygningen og ibrugtagningen af de ledige lejemål at blive udskudt til slutningen af 2010. Ledelsen forventer dog, at Koncernen på sigt vil kunne skabe værditilvækst på ejendommene i takt med at de uudlejede arealer ibrugtages.

Skellefteå

Koncernen ejer to ejendomme med bedste beliggenhed i centrum af Skellefteå og et samlet udlejningsareal på ca. 10.000 m². Den ene ejendom, Mimer 10, indeholder primært boliger og enkelte kontorer og er stort set fuldt udlejet. Den anden ejendom, Haren 10, indeholder butikker, kontorer og boliger.

Ejendommen Haren 10 er delvist under ombygning, idet 1. salen var planlagt fra kontorarealer til butiksarealer. Ombygningsprojektet omfatter ca. 2.000 m² og Koncernen har tidligere budgetteret med en markant stigning i lejeindtægten efter gennemførelsen af projektet. Efter længere tids forhandling med potentielle lejere er der fortsat ikke fundet tilstrækkeligt med stærke lejere til projektet. Ledelsen vurderer, at den tidligere forventede gevinst ved ombygningen er forbundet med en betydelig risiko på både byggeomkostningerne og de fremtidige lejeindtægter. Ledelsen har på den baggrund besluttet at ændre udviklingsplanerne for ejendommen Haren 10 i Skellefteå således, at de ledige arealer i stedet istandsættes og udlejes til kontorformål.

På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 1.400 m² (ca. 14% af arealet), svarende til en årlig lejeindtægt på ca. SEK 1,7 mio. Størstedelen af disse arealer skyldes ombygningsprojektet. Da Koncernen ændrer strategi for denne ejendom forventer Ledelsen, at projektet er fuldført i 1. kvartal 2011.

Investea Stockholm Retail A/S - Hallunda Centrum

Koncernen ejer 81,24% af aktiekapitalen i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, som ejer butikscenteret Hallunda Centrum i Stockholm. Investea Stockholm Retail A/S var noteret på First North frem til 31. december 2009. Baggrunden for afnoteringen er blandt andet, at handlen med aktierne har været meget begrænset siden noteringen. Samtidig er Scandinavian Properties A/S noteret på Nasdaq OMX København.

Udlejningsaktiviteten i butikscentret har ikke udviklet sig som forventet i 2009, idet genudlejningsperioden for de ledige arealer har vist sig at være længere end tidligere antaget, og antallet af nyudlejninger har været begrænset. Dette skyldes bl.a., at forhandlingerne med potentielle lejere tager længere tid end tidligere, og Koncernen stiller større krav til nye lejeres finansielle styrke.

Ved Koncernens overtagelse af ejendommen den 31. marts 2009 udgjorde de ledige arealer ca. 10%. På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport er ca. 1.850 m² ledige, svarende til ca. 7,4% af arealet og ca. 8,2% af lejen. Den forholdsvis høje tomgang skyldes, at enkelte lejere er gået konkurs samtidig med, at Koncernen har sat enkelte dårlige betalere ud af ejendommen. Derudover har den offentlige lejer Forsikringskassen opsagt sit lejemål på ca. 1.700 m² kontor pr. 31. marts 2010, da de ønsker et mindre lejemål. Der er indgået en ny aftale med Forsikringskassen på ca. 900 m², der udløber medio 2016. Lokalet skal ombygges for ca. SEK 3,5 mio., hvor ca. 90% betales af Forsikringskassen i form af et lejetillæg over kontraktens løbetid.

Ledelsen har intensiveret indsatsen for at få de ledige arealer udlejet, således at der nu er tilknyttet to eksterne samarbejdspartnere til udlejningen. Ledelsen forventer en genudlejningsperiode for de ledige lejemål på 6-12 måneder, og tomgangen ultimo 2010 udgør omkring 5-7% af lejen. Ledelsen vil fortsat have meget fokus på at få nedbragt tomgangen i løbet af 2010.

Investea Stockholm Retail A/S har omkring 25 minoritetsaktionærer, og nedenfor præsenteres kort selskabets væsentligste nøgletal for 2009.

Investea Stockholm Retail A/S Koncern		DKK mio.		
	2007	2008	2009	
Resultatopgørelse				
Omsætning	15,8	33,3	27,5	
Resultat før værdireguleringer	9,4	20,7	14,8	
Værdiregulering af investeringsejendomme	20,6	-24,6	-57,1	
Nedskrivning af koncerngoodwill	0,0	0,0	-4,5	
Finansielle poster netto	-8,6	-18,2	-16,8	
Resultat før skat	21,4	-22,1	-63,6	
Årets resultat	12,5	-13,3	-48,2	
Balance				
Investeringsejendomme	394,6	319,8	283,3	
Årets investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	381,4	1,3	2,4	
Langfristede aktiver	399,7	324,2	283,3	
Balancesum	420,4	340,2	294,4	
Egenkapital	55,6	29,1	-17,7	
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	305,5	263,8	280,5	
Langfristede forpligtelser	349,7	301,7	303,9	
Nøgletal				
Soliditet, %	13,2	8,6	-6,0	
Forrentning af egenkapital p.a., %	47,2	-31,4	-842,1	
Indre værdi pr. aktie	1,25	0,66	-0,40	
Indtjening pr. aktie, EPS	0,62	-0,30	-1,08	
<i>Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings „Anbefalinger & Nøgletal 2005“.</i>				

Investea Stockholm Retail A/S har foretaget negative værdireguleringer på DKK -57,1 mio., hvilket har medført, at egenkapitalen er negativ. Investea Stockholm Retail A/S vil på den førstkomende generalforsamling tage skridt til at reetablere egenkapitalen.

Markedsudviklingen i 2009

I de seneste 5-10 år har det svenske ejendomsmarked været kendetegnet ved en stigende interesse fra internationale investorer, hvilket har medført stigende priser og massive investeringer i en opgradering og udvikling af ejendomsmassen. I takt med den internationale økonomiske krise tog fart vendte denne udvikling i slutningen af 2008, og det svenske ejendomsmarked var i 2009 primært domineret af nationale og lokale investorer. Samtidig har forringede finansieringsmuligheder for især højt gearede investorer medført en lavere efterspørgsel efter investeringsejendomme.

Tomgangen på det svenske ejendomsmarked har været meget lav de seneste år, men har oplevet en svag stigning i 2009, hvilket har resulteret i et mindre nedadgående pres på lejeniveauet for butiks- og kontorlejemål. Samtidig har den økonomiske krise medvirket til at nye lejere i stadig større grad kræver lejerabatter og markedsføringsbidrag.

Ovennævnte faktorer har medført et generelt nedadgående pres på både priserne på investeringsejendomme og byggeretter, hvilket har resulteret i, at Koncernens ejendomme har oplevet en negativ værdiregulering i 2009.

Det private forbrug i Sverige har været forholdsvist stabilt i både 2008 og 2009, hvilket blandt andet skyldes stigende disponible indkomster. Disponible indkomster i Sverige forventes at stige i både 2010 og 2011 primært som følge af lave renter og lav inflation. Dette kombineret med en lavere opsparingskvote samt højere forbrugertillid i 2010 og 2011 forventes at medføre en stigende detailhandelsomsætning på ca. 3,0% i 2010 og ca. 3,5% i 2011. Den stigende detailhandelsomsætning forventes at medvirke til en svag stigning i lejeniveauet i 2010 og 2011.

De nuværende markedsforhold medfører, at investorerne i markedet i større grad søger mod sikre investeringer som f.eks. centralt beliggende ejendomme og veldrevne butikcentre. Ledelsen vurderer, at denne tendens understøtter Koncernens forretningsplan på længere sigt, da Koncernens ejendomme alle er velbeliggende, og gennemførelsen af udviklingsprojekterne vil styrke ejendommene yderligere.

Koncernens finansiering og likviditet

Koncernens ejendomsinvesteringer er finansieret ved egenkapital og lån hos en gruppe af internationalt arbejdende banker, hvori indgår HSH Nordbank, Roskilde Bank, Eurohypo AG, Dexia Bank og Codan. Koncernens lån udgør i alt ca. SEK 1,1 mia. hvor ca. SEK 1,0 mia. er fastforrentet eller sikret med renteswapaftaler. Det nuværende lave renteniveau i Sverige medfører, at Koncernen løbende foretager væsentlige betalinger på de indgåede renteswapaftaler, og lånenes gennemsnitsrente er på nuværende tidspunkt ca. 5,8%. Ledelsen er i tæt dialog med Koncernens långivere for at sikre, at Koncernens finansiering tilrettelægges på en måde, der sikrer Koncernen et godt finansielt grundlag for den fremtidige drift.

Medio 2009 gennemførte Koncernen en refinansiering af ejendommen Angered Centrum, hvor der skete en opbelåning hos HSH Nordbank AG med SEK 151 mio. Opbelåningen blev anvendt til indfrielse af Koncernens byggekredit i Roskilde Bank på SEK 120 mio., der tillige blev erstattet af et lån på SEK 60 mio. fra Roskilde Bank. Samtidig indfriede Koncernen alle sine lån i Landsbanki Luxembourg S.A. (der var under likvidation) henholdsvis et lån på SEK 75 mio. i Angered Centrum og et lån på SEK 34 mio. i Skellefteå-ejendommene.

Koncernens ejendom i Hallunda er finansieret ved egenkapital og banklån, samt et obligationslån med udløb i 2026. Banklånene skal refinansieres i 2012 i forbindelse med lånenes ordinære udløb. Ledelsen vil derfor arbejde intensivt på at optimere butikscentrets drift og udlejningssituation og derved skabe det bedste udgangspunkt for refinansieringen i 2012.

Koncernens likviditet

Koncernens likvide beholdninger udgør ca. DKK 55,4 mio. ultimo 2009. Kombinationen af den store nedgearing i 2009, den forholdsvis høje tomgang i nogle af Koncernens ejendomme, tab på debitorer samt forholdsvis høje betalinger på Koncernens renteswaps, har medført, at Koncernens likvide reserver er blevet reduceret betydeligt mere end tidligere budgetteret.

Ledelsen vurderer, at Koncernen har en tilstrækkelig likviditetsreserve til at gennemføre sin strategi om optimering og udvikling af Koncernens ejendomme i 2010. Såfremt Koncernen ønsker at foretage nye opkøb vurderer Ledelsen, at det vil være nødvendigt at frasælge enkelte af Koncernens ejendomme eller foretage en kapitaludvidelse i løbet af 2010. Ledelsen vil løbende vurdere mulighederne for at foretage en kapitaludvidelse med henblik på at foretage nye ejendomsinvesteringer og samtidig styrke Koncernens likviditetsreserver.

Forventninger til 2010

Det Svenske Konjunkturinstitut forventer en markant fremgang i økonomien i 2010 og 2011, idet der forventes en vækst i BNP på henholdsvis 2,7% og 3,3%, mens Sverige oplevede en negativ vækst i 2009 på 4,4%. Samtidig forventes detailhandelsomsætningen at stige med 3,0% i 2010 og 3,5% i 2011. Som følge af udsigterne til et forbedret økonomisk klima forventer Ledelsen, at efterspørgslen efter kontor- og butikslokaler i Sverige generelt vil stabiliseres og stige i løbet af 2010. Dette vil resultere i faldende tomgang og en positiv effekt på lejeniveauet. I takt med markedsforholdene forbedres i løbet af 2010 forventer Ledelsen ligeledes, at priserne på investeringsejendomme i Sverige vil være stigende.

Koncernens resultat for 2010 vil være påvirket af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet samt gennemførelsen af udviklingsprojekterne, som er indledt eller påtænkes indledt i Koncernens ejendomme. Derudover vil en forventning om en stigende svensk rente medføre, at Koncernens forholdsvis høje betalinger i 2009 på de indgåede renteswapaftaler reduceres i løbet af 2010. Koncernens resultat vil ligeledes være påvirket af opbygningen af egen organisation i Sverige, som forventes igangsat medio 2010.

For 2010 forventer Ledelsen lejeindtægter for den samlede koncern inklusiv Investea Stockholm Retail A/S på omkring DKK 87 mio. Koncernens driftsresultat før renter og værdireguleringer budgetteres til ca. DKK 47 mio. mens resultatet før skat og værdireguleringer budgetteres til at være ca. DKK 0 mio. Forventningerne er baseret på en valutakurs på 0,75 DKK/SEK.

Ledelsen forventer at udviklingen med planprocessen for Koncernens ejendom i Ångered, Gøteborg vil tage fart i løbet af 2010, og Ledelsen vil løbende være i dialog med developere og kommende samarbejdspartnere.

Udbytte

Der udbetales ikke udbytte for regnskabsåret 2009. Det indgår i Koncernens strategi at udbetale udbytte, når dette kan ske under hensyntagen til Koncernens resultater, investeringsplaner, soliditet og kapitalforhold i øvrigt.

Investor relations

Selskabets B-aktier er noteret på Nasdaq OMX København. Den 30. december 2008 var kursen på B-aktien 275, mens kursen den 30. december 2009 udgjorde 171. Ledelsen vurderer, at kursfaldet i væsentlig grad er relateret til den generelle økonomiske udvikling. Koncernens investor relations arbejde vil blive søgt intensiveret i 2010, med henblik på at øge markedets kendskab til Scandinavian Properties A/S og de værdier og muligheder, som Koncernen rummer.

På Koncernens hjemmeside www.scandinavianproperties.dk offentliggøres fonds-
børsmeddelelser, årsrapporter m.m.

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 27. april 2010.

Ledelsesændring

Selskabets afholdte en ekstraordinær generalforsamling den 23. februar 2010, hvor det blev besluttet at reducere antallet af bestyrelsesmedlemmer fra fem til tre samt ophæve investeringskomiteen. Disse ændringer er begrundet i et ønske om en mere smidig beslutningsproces samt et ønske om at reducere Koncernens omkostninger. Bestyrelsen består herefter af Steen Holm-Larsen (formand), Michael Hansen og Kim Lautrup, mens direktionen udgør Hans Thygesen.

Begivenheder efter 31. december 2009

Afregning af restkøbesum vedrørende køb af ejendom i Kungens Kurva, Stockholm og tilbagekøb af grunde i Angered, Gøteborg.

Koncernen indgik ultimo januar 2010 en aftale med Investea A/S vedrørende betaling og endelig fastsættelse af restkøbesummen for Koncernens ejendom i Kungens Kurva, som blev erhvervet fra Investea A/S. Koncernen indgik samtidig en aftale med Investea A/S om tilbagekøb af to grundstykker i Angered Centrum, som blev solgt til Investea A/S i forbindelse med Koncernens etablering.

I forbindelse med etableringen af Koncernens nuværende ejendomsportefølje indgik Koncernen en aftale med Investea A/S vedrørende udvikling af Koncernens ejendom i Kungens Kurva. Ved projektets fuldførelse skulle Koncernen betale en restkøbesum, der i børsprospektet blev estimeret til ca. SEK 56,4 mio.

Aftalen, der blev indgået ultimo januar 2010, medførte en restkøbesum på ca. SEK 28,1 mio., der blev endeligt afregnet pr. 29. januar 2010. Restkøbesummen var dermed ca. SEK 28,3 mio. lavere end oprindeligt budgetteret, hvilket skyldes, at ejendommen ultimo januar 2010 havde ca. 1.500 m² uudlejede kontor- og butikslokaler. Aftalen indebærer ligeledes, at Koncernen overtager muligheden for at opnå udviklingsgevinsten på ejendommen mod, at Koncernen afholder de resterende byggeomkostninger på ca. SEK 3,8 mio. Ledelsen forventer, at Koncernen på sigt vil kunne skabe værditilvækst på ejendommene i takt med at de uudlejede arealer ibrugtages.

I forbindelse med etableringen af Koncernen indgik Koncernen ligeledes en aftale med Investea A/S om Investea A/S' køb af to grundstykker i umiddelbar tilknytning til Koncernens ejendom i Angered Centrum, Gøteborg. Af strategiske årsager, herunder med henblik på den fremtidige udvikling af Angered Centrum og som følge af matrikulære forhold i forbindelse med den planlagte udstykning af de to grundstykker, har Koncernen fundet det hensigtsmæssigt at tilbagekøbe de to grundstykker. Købsprisen blev aftalt til SEK 7,1 mio.

Ekstraordinær generalforsamling den 23. februar 2010

Den 23. februar 2010 afholdte Koncernen ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet at ændre Koncernens navn til Scandinavian Properties A/S. Navneændrin-

gen er begrundet i, at Koncernen på længere sigt ønsker at foretage investeringer i flere skandinaviske lande, og navnet dermed bliver mere dækkende for Koncernens aktiviteter i fremtiden. Derudover blev det besluttet, at bestyrelsen reduceres fra fem medlemmer til tre og at investeringskomiteen ophæves. Disse ændringer er begrundet i et ønske om en mere smidig beslutningsproces samt et ønske om at reducere Koncernens omkostninger.

Koncernen indgår betinget aftale om salg af grundstykke i Angered, Gøteborg

Koncernen indgik primo marts 2010 en betinget aftale med Västra Götalands Regionen ("VGR") vedrørende salg af et grundareal på ca. 7.050 m² i Angered, Gøteborg. Aftalen er blandt andet betinget af, at en ny lokalplan for Angered besluttet endeligt inden 31. december 2013. Salgsprisen for grundarealet udgør SEK 22,0 mio., der forfalder til betaling tidligst den 1. april 2011 og senest den 31. december 2013 afhængig af, hvornår betingelserne i aftalen er opfyldte.

Grundsaget sker med henblik på VGRs opførelse af et nærsygehus på egen grund frem for opførelse på Koncernens grund, som beskrevet i Koncernens børsprospekt, mod at Koncernen samtidigt tildeles omfattende byggeretter til butik, hotel og beboelse. Gennemførelsen af grundsaget er en strategisk beslutning fra ledelsens side, da det vurderes, at Koncernen gennem de forventede ændringer i lokalplanen vil kunne opnå en større værdiskabelse og lavere risiko over tid, idet VGR og Gøteborg kommune direkte står for investeringerne i sygehuset og infrastrukturen. Samtidig vurderes det, at Koncernen i dagens marked ikke ville kunne opnå den nødvendige finansiering til gennemførelsen af sygehusbyggeriet uden en større kapitaludvidelse.

Med indgåelsen af aftalen er der taget et vigtigt skridt i retningen mod massive offentlige investeringer i Angered i forbindelse med opførelsen af et nærsygehus og opgraderingen af infrastrukturen. Koncernens ledelse forventer, at gennemførelsen af dette vil medføre en række positive synergier som f.eks. en markant stigning i kundetilstrømningen til Koncernens ejendom og højere markedsleje på butikslejemål på længere sigt.

I løbet af de kommende måneder påbegynder VGR og Gøteborg Kommune udarbejdelsen af en ny lokalplan og forberedelserne til det nye sygehusbyggeri. Den nye lokalplan vil gøre det muligt for Koncernen, i form af tildelte byggeretter, at opføre mindst 12.500 m² til butiks- og hotelformål samt mindst 6.000 m² til boliger på Koncernens tilbageværende grundareal.

Ledelsen er meget tilfreds med aftalen og vurderer, at mulighederne for at opføre nye butiksarealer og boliger samt det kommende sygehusbyggeri vil resultere i en betydelig værdiskabelse for Koncernen i de kommende år.



Strategi

Koncernens aktiviteter er koncentreret om besiddelse af investeringsejendomme med udviklingspotentiale i større byer, blandt andet Stockholm, Gøteborg og Skellefteå. Koncernens strategi er at gennemføre værdiskabende optimerings- og udviklingsprojekter på dens ejendomme, og gradvist udvide porteføljen af udviklingsejendomme ved investeringer i nye ejendomme i Skandinavien samtidig med at færdigudviklede ejendomme sælges, og de opnåede gevinster realiseres.

Driftsstrategi

Udover at udvikle den eksisterende ejendomsportefølje gennem udvidelser, ombygninger, renoveringer, moderniseringer og nyanvendelse af arealerne, er det Koncernens strategi at søge at optimere driftsindtjeningen i ejendommene ved løbende at tage initiativer i relation til forbedring af lejersammensætning, driftseffektivitet, markedsføring og andre forhold, der påvirker ejendommenes konkurrenceevne i forhold til konkurrerende udlejningsejendomme.

Koncernen vil tilstræbe at holde porteføljen i en god teknisk stand og vil udføre vedligeholdelsesarbejderi det omfang, det er økonomisk formålstjenstligt. Større investeringer eller vedligeholdelsesarbejder vil som udgangspunkt blive igangsat, når det er nødvendigt for enten at øge lejeniveauet, f.eks. hvor investering i nyindretning forekommer hensigtsmæssig, eller hvis det er nødvendigt for at sikre, at eksisterende lejere forbliver i ejendommen. Endvidere kan det i visse tilfælde være hensigtsmæssigt at investere i at omdanne kontorlejemål til butiklejemål, hvor kvadratmeterlejen normalt er højere.

Koncernen vil desuden indgå lejeaftaler, der kan styrke porteføljen. I det omfang lejere med anerkendte brands kan styrke den samlede kundetiltrækning i en af Koncernens ejendomme, vil det kunne skabe afsmittende positiv virkning på omsætningen hos ejendommens øvrige lejere og derigennem øge lejeindtægterne.

Udførelsen af Koncernens strategi har i et bredt omfang været udført af eksterne samarbejdspartnere gennem aftaler om administration, kommerciel optimering og udvikling med Omnigruppen og Koncernens administrator. Koncernens administrator er Investea Ejendomme A/S, i det Investea A/S har overdraget selskabs- og administrationsaftalen til Investea Ejendomme A/S med virkning fra 19. august 2009. Ledelsen vurderer, at det er nødvendigt at opbygge og styrke Koncernens egen organisation i løbet af 2010, således at udførelsen af driftsstrategien optimeres.

Opbygning og styrkelse af organisationen

Koncernen har indtil dato været drevet med en høj grad af ekstern opgavevaretagelse. Eksterne samarbejdspartnere har varetaget en stor del af Koncernens ledelsesmæssige opgaver, dets administration og gennemførelsen af dets udviklingsplaner. Udviklingen i 2009 har vist et behov for øget kontrol med Koncernens administrative og kommercielle opgaver og et behov for styrkelse af Koncernens organisation i både Danmark og Sverige.

Målsætningen er at opnå en i det væsentlige selvberørende organisation, der besidder de relevante kernekompetencer. Koncernen skal derfor tilføres kompetencer til at varetage ledelsesmæssige, administrative, finansielle og udviklingsmæssige kompetencer. I takt

med Koncernens egen organisation opbygges, skal eksterne samarbejdspartneres varetagelse af kerneopgaver udfases.

Med virkning fra 1. maj 2009 blev Koncernens organisation styrket med ansættelsen af en finansdirektør. Ledelsen vil fortsætte med at styrke organisationen i 2010 og har med virkning fra den 1. juli 2010 ansat Curt Ahnström som udviklingsdirektør. Curt Ahnström har siden 2005 været direktør for Omnigruppen, der administrerer over 180 ejendomme i Sverige. Herudover forventer Ledelsen i løbet af 2010 at ansætte 3-5 medarbejdere til at varetage Koncernens aktiviteter i Danmark og Sverige.

Ejendomsadministrationen og den kommercielle administration af Koncernens ejendomme har været varetaget af Koncernens svenske samarbejdspartner Omnigruppen. Som følge af at Koncernen ønsker at styrke og opbygge sin egen organisation, har Ledelsen valgt at opsige samarbejdet med Omnigruppen med virkning fra den 30. juni 2010. Opbygningen af Koncernens organisation forventes at resultere i konkrete besparelser fra 2011 og en mere effektiv administration.

I takt med Koncernens egen organisation opbygges vil Koncernen få mulighed for 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 forhandlinger med koncernens administrator Investea Ejendomme A/S.

Udviklingsstrategi

I lyset af det ændrede finansielle klima er det nødvendigt for Koncernen, at udviklingsplanerne for Koncernens ejendomme simplificeres. En del af udviklingspotentialet vedrører indsatsen med at fremme implementeringen af byggeretter og værdiskabende kommunale investeringer i ejendommenes nærområde. Koncernens byggeplaner skal forenkles med anlæggelsen af omkostningseffektive byggerier, der udlejes til et begrænset antal stærke lejere på lange lejekontrakter.

Den finansielle krise betyder, at det er vanskeligt at skaffe ekstern pengeinstitutfinansiering til udviklingsprojekter. Det er nødvendigt at konkretisere Koncernens udviklingsplaner med det formål at binde mindre kapital og begrænse Koncernens risikoeksponering i forbindelse med projekternes gennemførelse.

Investeringsstrategi

Ejendomme skal opfylde følgende investeringskriterier for at være interessante investeringsobjekter for Scandinavian Properties A/S:

- Koncernen investerer udelukkende i ejendomme i Skandinavien
- Ejendommene skal være beliggende i byer med mindst 30.000 indbyggere eller i mindre byer i omegnen af større byer.
- Koncernen investerer kun i byer, der forventes at udvikle sig positivt i de kommende år for så vidt angår en samlet vurdering af byens butiksomsætning, erhvervsudvikling, økonomi og demografiske forhold.
- Der skal være tale om ejendomme eller ejendomsporteføljer med betydeligt udviklingspotentiale i form af konkrete udviklingsprojekter, der vurderes at kunne blive realiseret inden for en 5-årig periode.
- Udviklingsprojektet skal kunne generere et startafkast på projektinvesteringen på mindst 1%-point over det aktuelle markedsafkast for ejendommen eller ejendomsporteføljen.
- Udviklingsprojektet skal medføre en forventet stigning i ejendommens eller ejendomsporteføljens markedsværdi på mindst 10%.
- Samlet set må lejen i ejendommen(e)s eksisterende lejemål ikke ligge over den aktuelle markedsleje.

Koncernens fire delporteføljer i Gøteborg, Stockholm og Skellefteå vurderes alle at opfylde investeringskriterierne.



Information til aktionærer

Scandinavian Properties A/S har en aktiekapital på nominelt DKK 4.650.000 fordelt på nominelt DKK 100.000 A-aktier á DKK 5 og 830.000 B-aktier á nominelt DKK 5. B-aktierne er fordelt på ca. 350 aktionærer, mens Investea Development ApS ejer alle A-aktier.

Selskabets B-aktier er noteret på Nasdaq OMX København under kortnavnet ScanP B og fondskode DK0060141869. A-aktierne er ikke optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller en autoriseret markedsplads.

Hver A-aktie på nominelt DKK 5 giver ret til 10 stemmer. Hver B-aktie på nominelt DKK 5 giver ret til 1 stemme.

Ejerforhold

I henhold til Aktieselskabslovens §28, a og b har følgende aktionærer oplyst at have mere end 5% af aktiekapitalen:

Aktionæroversigt	Aktier (stk.)	Ejerandel %	Stemmeandel %	Aktieklasser
Investea Development ApS	154.952	16,66%	57,65%	A og B-aktier
Investea Sweden Assets ApS	234.497	25,21%	12,81%	B-aktier
Investea A/S	101.080	10,87%	5,52%	B-aktier
Eik Banki P/F*	195.416	21,01%	10,68%	B-aktier

*Inkluderer aktier ejet af Eik Bank koncernen

Udbyttepolitik

Koncernen vil søge at betale udbytte til aktionærerne i det omfang koncernens soliditet og likvide midler tillader det. Koncernens evne til at akkumulere tilstrækkelig likviditet afhænger af koncernens driftsresultater og pengebinding i driftsaktiver.

Offentliggørelse af regnskaber

Scandinavian Properties A/S offentliggør halvårsrapport og delårsrapporter for 1. og 3. kvartal.

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 27. april 2010.

Investor relations

På selskabets hjemmeside: scandinavianproperties.dk offentliggøres fondsbørsmeddelelser, årsrapporter m.mv.

MAXI

ICA STORMARKNAD



Meddelelser siden primo 2009

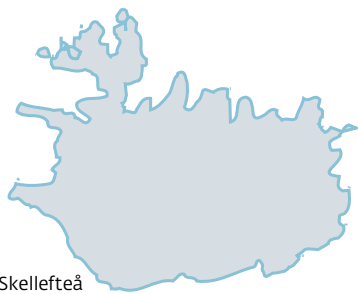
28. januar 2009:	Ejendomme i Katrineholm, Sverige
16. februar 2009:	Ejendomme i Katrineholm, Sverige
27. februar 2009:	Ejendomme i Katrineholm, Sverige
13. marts 2009:	Ændring af finanskalender for regnskabsårene 2008 og 2009
13. marts 2009:	Storaktionærmeddelelse
23. marts 2009:	Investea Sweden Properties A/S køber aktiemajoriteten i Investea Stockholm Retail A/S
31. marts 2009:	Årsregnskabsmeddelelse 2008 (meddelelse)
31. marts 2009:	Årsregnskabsmeddelelse 2008
17. april 2009:	Årsrapport 2008
20. april 2009:	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2009:	Orientering om afholdt generalforsamling i Investea Sweden Properties A/S
29. april 2009:	Ny direktør i Investea Sweden Properties A/S
29. maj 2009:	Delårsrapport for perioden 1. januar – 31. marts 2009 (meddelelse og rapport)
18. juni 2009:	Succesfuld refinansiering af Investea Sweden Properties A/S største ejendom, Angered Centrum
28. august 2009:	Halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2009
30. november 2009:	Kvartalsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2009

Meddelelser siden primo 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 afholdt ekstraordinær generalforsamling
4. Marts 2010	Orientering om vedtægtsændringer
8. Marts 2010	Selskabet indgår betinget aftale om salg af grundstykke i Angered, Gøteborg
29. Marts 2010	Ændring af finanskalender 2010

Finanskalender 2010

31. marts 2010	Årsrapport for 1. januar - 31. december 2009
27. april 2010	Ordinær generalforsamling 2010
31. maj 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar - 31. marts 2010
30. august 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar - 30. juni 2010
30. november 2010	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar - 30. september 2010



Arkaden, Skellefteå



Angered Centrum Göteborg



Göteborg

Koncernens ejendomme

81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail, som ejer Butikscentret Hallunda Centrum blev erhvervet i 2009



Kungens Kurva, Stockholm

Bestyrelse og ledelse

Scandinavian Properties A/S' ledelse består af en bestyrelse på tre medlemmer og en direktion med et medlem. Administrator (Investea Ejendomme A/S) stiller vederlagsfrit en administrationsdirektør til rådighed for selskabet. Bestyrelsen fastsætter regler for direktørens beføjelser.

Investeringskomité

På selskabets ekstraordinære generalforsamling tirsdag den 23. februar 2010 blev det besluttet at ophæve selskabets investeringskomité. Ophævelsen er begrundet i, at bestyrelsen ønsker en mere smidig beslutningsproces ved køb og udvikling af ejendomme, idet bestyrelsen forventer, at den forbedrede beslutningsproces vil medføre et stigende antal institutionelle og udenlandske investorer. Derudover sparer selskabet honoraret til investeringskomiteen.

Administrations- og samarbejdsaftale

Selskabet har indgået en administrations- og samarbejdsaftale med Investea Ejendomme A/S, herunder vedrørende selskabsadministration samt køb, salg og udvikling af selskabets ejendomme. I henhold til aftalen stiller administrator en administrationsdirektør til rådighed samt udfører selskabets administrative opgaver blandt andet i relation til investor relations, generalforsamlinger, kontakt til långivere, fondsbørsen, offentlige myndigheder, rådgivere, registre m.v. Administrator står endvidere for selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsaflæggelse, budgettering, omkostningskontrol og driftsrapportering. Som betaling for administrators ydelser under administrationsaftalen betaler selskabet et kvartårligt honorar på 0,1% af ejendommenes værdi. I forbindelse med køb af nye ejendomme modtager administrator endvidere et honorar på 5% af handelsprisen på ejendommene. Administrations- og samarbejdsaftalen er uopsigelig indtil 31. december 2013, hvorefter aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel.

Anbefalinger for god selskabsledelse

Bestyrelsen i Scandinavian Properties A/S anser det for sin væsentligste opgave at varetage selskabets – og dermed også aktionærernes – langsigtede interesser. Retningslinjerne for den overordnede ledelse af selskabet er beskrevet i selskabets vedtægter, mål og strategi og bygger på et værdigrundlag, der tager udgangspunkt i almindeligt anerkendte principper for god selskabsledelse.

Nasdaq OMX København har fastlagt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse. Bestyrelsen i Scandinavian Properties A/S vurderer årligt selskabets regler, politikker og praksis i relation til anbefalingerne om god selskabsledelse fra Nasdaq OMX København, og det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet i al væsentlighed følger anbefalingerne, idet bestyrelsen dog vurderer, at selskabsspecifikke forhold gør det uhensigtsmæssigt eller irrelevant fuldt ud at følge visse anbefalinger.

I de følgende afsnit redegøres for selskabets stillingtagen til de specifikke anbefalinger, der ikke i al væsentlighed følges. Den fulde redegørelse for selskabets stillingtagen til anbefalingerne findes på selskabets hjemmeside www.scandinavianproperties.dk.

Offentliggørelse af meddelelser på engelsk

Det anbefales, at offentliggørelse sker både på dansk og engelsk og eventuelt andre relevante sprog og omfatter brug af selskabets hjemmeside med identisk indhold på disse sprog.

Selskabet følger ikke denne anbefaling, idet meddelelser alene udsendes på dansk. Henset til selskabets størrelse, aktionærkreds og ressourcer vurderes det på nuværende tidspunkt ikke hensigtsmæssigt eller nødvendigt at kommunikere på engelsk. Bestyrelsen overvejer løbende, hvorvidt selskabet også skal offentliggøre meddelelser på engelsk.

Vederlag til bestyrelsen og direktionen

Det anbefales, at det samlede vederlag (grundløn, bonus, kursrelaterede incitamentsordninger, pension, fratrædelsesordninger og andre fordele) ligger på et konkurrencedygtigt og rimeligt niveau og afspejler direktionens og bestyrelsens selvstændige indsats og værdiskabelse for selskabet. Selskabets direktion oppebærer ikke vederlag direkte fra selskabet, idet selskabets administrator vederlagsfrit stiller en direktør til rådighed. Honorering indgår i det aftalte selskabsadministrationshonorar. Bestyrelsen har til hensigt at søge at tilpasse det årlige honorar til bestyrelsesmedlemmer til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt.

Åbenhed om vederlag

Det anbefales, at der i årsrapporten gives oplysning om størrelsen af henholdsvis de enkelte bestyrelsesmedlemmers og de enkelte direktionsmedlemmers samlede specificerede vederlag og andre fordele af væsentlig art, som ledelsesmedlemmet modtager fra selskabet og andre selskaber i samme koncern.

Selskabet følger ikke anbefalingen for så vidt angår vederlag fra andre selskaber i koncernen, hvilket skyldes selskabets særlige ledelsesmæssige forhold, herunder at den fulde administration foretages af Investea Ejendomme A/S, der ligesom selskabet kontrolleres af Hans Thygesen.

I selskabets børsprospekt og regnskab redegøres i detaljer for principperne for og størrelsen af de honorarer som administrator oppebærer fra selskabet.

Bestyrelse

Steen Puch Holm-Larsen, bestyrelsesformand, født 1969

Uddannelse	Advokat, LL.M
Stilling	Partner, DAHL Advokatfirma
Bestyrelsesformand i følgende selskaber udover Scandinavian Properties A/S	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Investea German High Street II A/S
Direktør i følgende selskaber	Ingen

Michael Hansen, født 1962

Uddannelse	HD R og statsautoriseret ejendomsmægler
Stilling	Administrationschef i Investea Ejendomme A/S
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber udover Scandinavian Properties	Investea Property A/S, Ilva Ejendomme A/S, Investea Ejendomme A/S, Investea Holding A/S, Investea German High Street II A/S
Direktør i følgende selskaber	Investea Property A/S

Kim Lautrup, født 1976

Uddannelse	Statsautoriseret ejendomsmægler
Stilling	Direktør i Schaumann Investment A/S
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber udover Scandinavian Properties	Ingen
Direktør i følgende selskaber	Schaumann Retail Finland 1 A/S og Schaumann Investment A/S

Direktion

Hans Thygesen, adm. direktør, født 1950

Uddannelse	Advokat og cand. polit
Stilling	Group CEO i Investea A/S
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Investea Property A/S, Investea Katrineholm City A/S, Investea German High Street A/S, Investea Stockholm Retail A/S, German High Street Portfolio I-VA/S (5 selskaber) og Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S.
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Investea Mezzanin A/S, Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S, Ilva Ejendomme A/S, Investea Holding A/S, Investea Ejendomme A/S og Investea A/S.
Direktør i følgende selskaber udover Scandinavian Properties	Investea Mezzanin A/S, Ilva Ejendomme A/S, Investea Ejendomme A/S, Investea Holding A/S og Investea A/S

Bestyrelsens og direktionens aktieposter

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 0,4 mio. i 2009 (2008: DKK 0,5 mio.), jf. note 5.

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 34.200.



Ca 7.050 m²
Grundstykket er solgt til Västra Götalands
Regionen, der opfører et sygehus

Angered Centrum, Göteborg



Regnskabsberetning

Koncernens femte regnskabsår omfatter perioden 1. januar – 31. december 2009.

Resultatopgørelse

Omsætning

Omsætningen udgjorde i 2009 DKK 76,0 mio. mod DKK 50,5 mio. i 2008. Omsætningen i 2009 er påvirket af, at koncernen pr. 31. marts 2009 ved køb og salg af ejendomsporteføljer overtog butikscentret Hallunda Centrum og samtidig solgte 7 ejendomme i Katrineholm.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet udgjorde DKK 41,8 mio. efter driftsomkostninger på DKK 34,2 mio. mod et bruttoresultat på DKK 27,4 mio. og driftsomkostninger på DKK 23,1 mio. sidste år.

Resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 34,6 mio. mod DKK 23,9 mio. i 2008. Driften i 2009 omfatter butikscentret Angered Centrum i Göteborg, ejendommene Kungens Kurva (Stockholm), Mimer 10, Haren 10 (begge i Skellefteå) og fra 31. marts 2009 til lige butikscentret Hallunda Centrum, mens 7 ejendomme i Katrineholm fra samme dato ikke længere indgår i resultatet. I 2008 indgår butikscentret i Angered i driften i samtlige 12 måneder, mens driften af ejendommene Kungens Kurva, Mimer 10, Haren 10, og de 7 ejendomme i Katrineholm indgår i 6 måneder fra 1. juli 2008.

Resultat før finansielle poster

Årets værdiregulering er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, SEK 1.240,0 mio. (DKK 896,3 mio.), og værdien pr. 1. januar 2009, SEK 914,0 mio. med tillæg af årets tilgange SEK 485,0 mio. (DKK 330,2 mio.). Årets værdiregulering udgør således SEK -159,1 mio. eller DKK -111,7 mio. I 2008 udgjorde værdireguleringen DKK 27,7 mio.

På baggrund af nedskrivningstest er koncerngoodwill nedskrevet med DKK 25,5 mio. Nedskrivningen vedrører reduktion i udskudt skat som følge af den negative udvikling i dagsværdier på investeringsejendomme, korrigeret for den skattemæssige påvirkning af årets positive udvikling i markedsværdien af rentesikring i form af renteswaps.

Resultat før finansielle poster udgør herefter DKK -107,5 mio. mod DKK 48,3 mio. sidste år.

Resultat før skat

Resultatet før skat udgjorde et underskud på DKK 151,9 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -44,4 mio. mod et overskud sidste år på DKK 22,0 mio., hvor de finansielle poster, netto udgjorde: DKK -26,3 mio.

Resultat efter skat

Årets skat udgør en indtægt på DKK 24,4 mio. mod en indtægt på DKK 1,6 mio. i 2008.

Da koncernen har et samlet underskud før skat på DKK 147,3 mio. skulle skatten beregnet på baggrund af de lokale skattesatser udgøre en indkomst på DKK 31,6 mio. Men ligesom sidste år er skatten påvirket af valutakursudviklingen mellem SEK og DKK. Moderselskabets valutakursgevinster på tilgodehavender i SEK er skattepligtige i selskabets

danske skattepligtige indkomst, men da koncernens funktionelle valuta er SEK, indgår disse valutakursreguleringer ikke i koncernregnskabet. Den isolerede effekt af dette forhold forøger den beregnede skat på DKK 1,4 mio. I 2008 udgjorde den tilsvarende korrektion en reduktion af årets skat på DKK 7,1 mio. Det bemærkes dog, at regulering til tidligere år, DKK 2,1 mio. i al væsentlighed også vedrører korrektioner vedrørende valutaomregning for 2008. Regulering for ikke-fradragsberettigede omkostninger har desuden påvirket årets skatteberegning med DKK 3,7 mio. Heri er omfattet den manglende skattemæssige fradragsret for købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S.

Årets resultat efter skat i 2009 er et underskud på 127,5 mio. mod overskud på DKK 23,7 mio. i 2008.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Totalindkomstopgørelse

Ud over årets resultat omfatter totalindkomsten for året også valutakursregulering på DKK 10,1 mio. vedrørende omregning af koncernens funktionelle valuta, SEK, til præsentrationsvalutaen DKK. Den tilsvarende post i 2008 udgjorde DKK -37,7 mio. Opløsning af valutakursreserve for solgte dattervirksomheder udgør DKK 4,6 mio. Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler indgår med DKK 5,2 mio. mod DKK -30,8 mio. i 2008.

I forbindelse med en låneomlægning i juni 2009 blev variabelt forrentede lån sikret ved renteswaps omlagt til fastforrentede lån. Den negative markedsværdi af rentesikringsaftalerne på omlægningstidspunktet indgår i opgørelsen af dagsværdien af låneprovenuet med DKK 12,0 mio. Amortiseringen heraf indgår i totalindkomsten med DKK 1,1 mio.

Skat af anden totalindkomst udgør DKK -1,6 mio. mod DKK 7,9 mio. i forrige regnskabsår.

Balance

Aktiver

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 896,3 mio. ved årets udløb mod DKK 621,9 mio. pr. 1. januar 2009. Værdien er forøget med ombygnings- og udvidelsesprojekter på DKK 15,4 mio. og med årets tilgange vedrørende ejendomme overtaget ved virksomhedsovertagelse, DKK 333,1 mio. I sidstnævnte tilgange indgår købsomkostninger med i alt DKK 13,7 mio. Koncernen indledte i 2008 en ombygning og modernisering af Kungens Kurva. Ved projektets fuldførelse skulle koncernen betale en restkøbesum til Investea. Der er januar 2010 sket endelig afregning med Investea A/S, hvilket har medført en reduktion i 2009 til den aftalte anskaffelsessum for ejendommen på DKK 18,4 mio. Koncernen har samtidig overtaget de resterende udviklingsmuligheder vedrørende udlejede kontor- og butikslokaler. Indretningsomkostningerne for disse lokaler estimeres til ca. SEK 3,8 mio. Endelig er koncernens investeringsejendomme værdireguleret med DKK -111,7 mio. Som følge af styrkelsen af SEK overfor DKK udgør årets valutakursregulering DKK 55,9 mio.

Butikscentret i Angered er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,60% mod 6,22% ved årets begyndelse. Værdiansættelsen af Angered omfatter herudover byggegrunde med en vurderet værdi på DKK 33,5 mio. (2008: DKK 13,6 mio.).

Kungens Kurva er værdiansat til et afkastkrav på 6,13% mod 5,56% i 2008.

Ejendommene i Skellefteå er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,40% mod 6,62% ved årets begyndelse.

Butikscentret Hallunda Centrum i Stockholm er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,84% mod 5,82% ved anskaffelsen 31. marts 2009. Værdiansættelsen omfatter herudover byggegrunde med en vurderet værdi på DKK 10,8 mio. Den tilstødende grund er selvstændigt værdiansat til DKK 8,7 mio. (SEK 12,0 mio) mod DKK 15,0 mio. (SEK 22,0 mio.) ved overtagelsen.

Udover investeringsejendomme omfatter langfristede aktiver koncerngoodwill på DKK 5,9 mio. Årets tilgang har udgjort DKK 20,8 mio. og årets afgang DKK 9,5 mio. Årets valutakursregulering er opgjort til DKK 1,1 mio. og nedskrivning er, jf. ovenfor, DKK 25,5 mio. Koncerngoodwill vedrører kursværdiansættelse af udskudt skat i de overtagne selskaber.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 969,1 mio. mod DKK 927,4 mio. ved årets begyndelse, påvirket af årets køb og salg af og værdireguleringer på investeringsejendomme.

Passiver

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2009 DKK 112,7 mio. svarende til en soliditet på 11,6%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 217,8 mio. og soliditeten 23,5%

Egenkapitalen er i blevet reduceret med årets totalindkomst, DKK -108,2 mio., og forøget med DKK 3,1 mio. i tilgang af minoritetsinteresser i datterselskabet Investea Stockholm Retail A/S.

Moderselskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets afslutning DKK 133,6 mio. Forskellen mellem koncernens og moderselskabets egenkapital vedrører forskelle i værdiansættelse af dattervirksomheder. I koncernens egenkapital medregnes således den negative egenkapital i dattervirksomheden Investea Stockholm Retail A/S, DKK -17,7 mio., fuldt ud. I moderselskabets regnskab er Investea Stockholm Retail A/S værdiansat til DKK 0, idet moderselskabet hverken har tilgodehavender eller yderligere forpligtelser overfor dette selskab.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Finansielle gældsforpligtelser udgør DKK 776,7 mio. mod DKK 577,1 mio. ved årets begyndelse.

Den udskudte skat udgjorde ved årets begyndelse DKK 31,9 mio. Forpligtelsen er i 2009 forøget med DKK 20,9 mio. vedrørende udskudt forpligtelse ved virksomhedsovertagelser og reduceret med DKK 9,2 mio. ved virksomhedsoverdragelser. Ved årets udløb udgør den udskudte skat således DKK 21,5 mio. efter valutakursreguleringer på DKK 1,5 mio. og årets udskudte skat på DKK -8,8 mio. Koncernens udskudte skatteaktiv udgør DKK 5,4 mio.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK 0,3 mio. mod DKK -26,8 mio. året før. Posten blev i 2008 påvirket af en reduktion i kortfristede forpligtelser.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -50,7 mio., vedrører ovennævnte tilgange til investeringsejendomme og likviditetspåvirkningen fra køb og salg af ejendomsporteføljer. Sidste års pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -159,3 mio., vedrørte tilgange til investeringsejendomme, og købesum ved virksomhedsovertagelser.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK 14,4 mio. Heraf vedrører DKK 3,0 mio. det samlede provenu ved låneomlægninger og DKK 11,4 mio. er frigjort fra likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde i 2008 DKK 242,6 mio., hvoraf DKK 247,8 mio. vedrørte en kapitaludvidelse.

Begivenheder efter 31. december 2009

Koncernen indgik ultimo januar 2010 en aftale med Investea A/S vedrørende betaling og endelig fastsættelse af restkøbesummen for Koncernens ejendom i Kungens Kurva, som blev erhvervet fra Investea A/S. Koncernen indgik samtidig en aftale med Investea A/S om tilbagekøb af to grundstykker i Angered Centrum, som blev solgt til Investea A/S i forbindelse med Koncernens etablering. Aftalerne har effekt pr. 31. december 2009 og er således indregnet i årsregnskabet.

Koncernen indgik primo marts 2010 en betinget aftale med Västra Götalands Regionen vedrørende salg af et grundareal på ca. 7.050 m² i Angered, Göteborg. Aftalen er blandt andet betinget af, at en ny lokalplan for Angered besluttet endeligt inden 31. december 2013. Salgsprisen for grundarealet udgør SEK 22,0 mio., der forfalder til betaling tidligst den 1. april 2011 og senest den 31. december 2013 afhængig af, hvornår betingelserne i aftalen er opfyldte. Aftalen indgår i grundlaget for værdiansættelse af koncernens byggegrunde pr. 31. december 2009.

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige hændelser efter 31. december 2009.

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag godkendt årsrapporten for 2009 for Scandinavian Properties A/S.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet udarbejdes efter de internationale regnskabsstandarder (IFRS) udstedt af International Accounting Standards Board (IASB) og de internationale regnskabsstandarder, som er godkendt af EU.

Endvidere er koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet aflagt i overensstemmelse med de yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsesberetningen udarbejdes ligeledes efter danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens og moderselskabets pengestrømme for regnskabsåret 2009. Endvidere indeholder ledelsesberetningen efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. marts 2010

Bestyrelse

Steen Puch Holm-Larsen
Bestyrelsesformand

Michael Hansen

Kim Lautrup

Direktion

Hans Thygesen

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Scandinavian Properties A/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Scandinavian Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, aktiver, egenkapital og forpligtigelser, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsesberetningen, der ikke er omfattet af revisionen, udarbejdes ligeledes efter danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ansvar omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, egenkapital og forpligtigelser og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Esbjerg, den 31. marts 2010

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor

Kim Rune Brarup
Statsautoriseret revisor



Resultatopgørelse

DKK 1.000

	Note	Koncern		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	5	-919	-580	-809	-580
Administrationsomkostninger	6	-6.257	-2.892	-2.843	-885
Resultat før værdireguleringer		34.622	23.891	-3.651	-1.465
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-4.880	0	-5.740	24.018
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-78.418	-24.142
Nedskrivning af koncerngoodwill		-25.529	-3.276	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	-111.676	27.680	0	0
Resultat før finansielle poster		-107.463	48.295	-87.809	-1.589
Finansielle indtægter	8	432	5.205	15.105	5.206
Finansielle omkostninger	9	-44.869	-31.458	-71	-26.463
Resultat før skat		-151.901	22.042	-72.776	-22.846
Skat af årets resultat	10	24.438	1.609	-2.833	5.676
Årets resultat	11	-127.462	23.651	-75.609	-17.170
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S		-120.760	23.651	-75.609	-17.170
Minoritetsinteresser		-6.702	0	0	0
Årets resultat		-127.462	23.651	-75.609	-17.170
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	12	-129,8	41,7		

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	10.087	-37.669	0	0
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	0	0
Årets resultat	-127.462	23.651	-75.609	-17.170
Totalindkomst for året	-108.163	-36.836	-75.609	-17.170
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	-101.775	-36.836	-75.609	-17.170
Minoritetsinteresser	-6.388	0	0	0
Totalindkomst for året	-108.163	-36.836	-75.609	-17.170

Balance pr. 31. december 2009

Aktiver

DKK 1.000

	Note	Koncern		Moderselskabet	
		2009	2008	2009	2008
Investeringsejendomme	13	896.272	621.902	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	14	0	0	6.543	7.500
Udlån til dattervirksomheder	15	0	0	56.369	51.086
Udskudt skatteaktiv	16	5.442	0	482	0
Koncerngoodwill	17	5.908	19.449	0	0
Langfristede aktiver i alt		907.622	641.350	63.394	58.586
Tilgodehavender fra udlejning	18	1.541	866	0	0
Investeringsejendomme til salg		0	170.100	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder til salg		0	0	0	43.983
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19	998	9.262	68.588	64.969
Selskabsskat	20	0	10.111	22	6.012
Andre tilgodehavender		2.269	8.444	164	0
Periodeafgrænsningsposter		1.280	2.313	43	32
Likvide beholdninger	21	55.386	84.952	4.351	44.463
Kortfristede aktiver i alt		61.473	286.048	73.169	159.459
Aktiver i alt		969.095	927.398	136.563	218.044

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000

	Note	Koncern		Moderselskabet	
		2009	2008	2009	2008
Aktiekapital	22	4.650	4.650	4.650	4.650
Reserve for valutakursregulering		-23.457	-38.127	0	0
Reserve for rentesikring		-18.502	-22.818	0	0
Overkursfond		251.017	250.967	0	0
Overført resultat		-100.972	23.108	128.962	204.521
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S		112.736	217.780	133.612	209.171
Minoritetsinteresser		0	0	0	0
Egenkapital i alt		112.736	217.780	133.612	209.171
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	23	768.730	347.309	0	0
Afledte finansielle instrumenter	24	25.991	37.552	0	0
Udskudt skatteforpligtelse	25	21.521	31.867	0	0
Modtagne deposita		252	199	0	0
Langfristede forpligtelser		816.495	416.928	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	23	7.998	229.760	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.314	3.955	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	26	1.691	32.583	1.763	4.769
Selskabsskat	27	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	218.044

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse 2009, koncernen

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for rentesikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Aktionærene i Scandinavian Prop. A/S	Minoritets interesse	Egen- kapital i alt
Egenkapital 1. januar 2009	4.650	-38.127	-22.818	250.967	23.108	0	217.780	0	217.780
Totalindkomst for året	0	14.670	4.316	0	-120.760	0	-101.775	-6.388	-108.163
Regulering til transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	50	0	0	50	0	50
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	251.017	-100.972	0	112.736	0	112.736

Egenkapitalopgørelse 2008, koncernen

DKK 1.000

	Aktieka- pital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for rentesikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2009	1.000	-458	0	6.500	-543	25.500	31.999
Totalindkomst for året	0	-37.669	-22.818	0	23.651	0	-36.836
Kapitalforhøjelse	3.650	0	0	264.990	0	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-20.859	0	0	-20.859
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	335	0	0	335
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-25.500	-25.500
Egenkapital 31. december 2009	4.650	-38.127	-22.818	250.967	23.108	0	217.780

Egenkapitalopgørelse 2009, moderselskabet

DKK 1.000

	Aktieka- pital	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2009	4.650	0	204.521	0	209.171
Totalindkomst for året	0	0	-75.609	0	-75.609
Regulering til transaktionsomkost- ninger ved kapitalforhøjelse	0	0	50	0	50
Egenkapital 31. december 2009	4.650	0	128.962	0	133.612

Egenkapitalopgørelse 2008, moderselskabet

DKK 1.000

	Aktieka- pital	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2009	1.000	0	-22.776	25.500	3.724
Totalindkomst for året	0	0	-17.170	0	-17.170
Kapitalforhøjelse	3.650	264.990	0	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-20.859	0	0	-20.859
Skat af egenkapitalposter	0	335	0	0	335
Udbetalt udbytte	0	0	0	-25.500	-25.500
Overkursfond til overført resultat	0	-244.467	244.467	0	0
Egenkapital 31. december 2009	4.650	0	204.521	0	209.171

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	note	Koncern		Moderselskabet	
		2009	2008	2009	2008
Årets resultat		-127.462	23.651	-75.609	-17.170
Regulering for ikke-kontante poster	28	162.085	240	71.957	39.723
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital		34.622	23.891	-3.651	22.553
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		39.121	6.650	-28.971	-76.912
Renteindbetalinger		445	1.343	5.330	1.512
Renteudbetalinger		-42.484	-36.434	-71	-475
Betalt selskabsskat		3.228	1.611	2.676	1.612
Pengestrømme fra driftsaktivitet		306	-26.830	-21.036	-74.263
Investeringsejendomme		-15.434	-103.572	0	0
Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje	29	-66,304	-55.726	0	0
Likviditetseffekt ved salg af ejendomsportefølje	29	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		50	247.781	50	247.781
Provenu ved optagelse af langfristede finansielle forpligtelser		261.110	20.412	0	0
Bygge kredit		-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		14.413	242.570	50	222.281
Årets frie pengestrømme		-35.947	56.442	-40.111	44.457
Likvide beholdninger til fri disposition primo		56.784	397	44.463	5
Valutakursregulering		3.539	-55	0	0
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo		24.376	56.784	4.351	44.463
<i>Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele.</i>					
Likvide beholdninger til fri disposition		24.376	56.784	4.351	44.463
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.		31.010	28.168	0	0
Likvide beholdninger i alt		55.386	84.952	4.351	44.463

Noter

-
- 1 Anvendt regnskabspraksis

 - 2 Risici

 - 3 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

 - 4 Segmentoplysninger

 - 5 Personaleomkostninger

 - 6 Administrationsomkostninger

 - 7 Værdiregulering af investeringsejendomme

 - 8 Finansielle indtægter

 - 9 Finansielle omkostninger

 - 10 Skat

 - 11 Resultatdisponering

 - 12 Indtjening pr. aktie

 - 13 Investeringsejendomme

 - 14 Kapitalandele i dattervirksomheder

 - 15 Udlån til dattervirksomheder

 - 16 Udskudt skatteaktiv

 - 17 Koncerngoodwill

 - 18 Tilgodehavender fra udlejning

 - 19 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

 - 20 Selskabsskat

 - 21 Likvide beholdninger

 - 22 Aktiekapital

 - 23 Finansielle gældsforpligtelser

 - 24 Afledte finansielle instrumenter

 - 25 Udskudt skatteforpligtelse

 - 26 Gæld til tilknyttede virksomheder

 - 27 Selskabsskat

 - 28 Regulering for ikke-kontante poster

 - 29 Køb og salg af investeringsejendomme ved virksomhedsovertagelser

 - 30 Finansielle instrumenter

 - 31 Valutaeksponering

 - 32 Kapitalstyring

 - 33 Kontraktlige forpligtelser

 - 34 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

 - 35 Eventualforpligtelser

 - 36 Nærtstående parter

 - 37 Efterfølgende begivender
-

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet udarbejdes efter de internationale regnskabsstandarder (IFRS) udstedt af International Accounting Standards Board (IASB) og de internationale regnskabsstandarder, som er godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven, samt Nasdaq OMX Københavns øvrige bestemmelser for selskaber, der har aktier til notering.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet opfylder tillige IFRS udstedt af IASB.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabet for 2009 aflægges i DKK 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Nye standarder og fortolkningsbidrag

Følgende standarder og fortolkningsbidrag er implementeret i regnskabsåret 2009. Implementeringen har ikke påvirket årsrapporten væsentligt:

- IFRS 8, som kræver en fastlæggelse af segmenter og segmentoplysninger baseret på den interne ledelsesrapportering. Ændringen har ingen betydning for koncernen, da koncernen kun har et forretningsmæssigt segment og et geografisk segment.
- Ændringer til IAS 1 vedrørende præsentation af årsrapporten. Anvendelsen har alene medført ændring til årsrapportens præsentation, der nu også omfatter præsentation af totalindkomstopgørelse.
- Ændringer til IAS 23, som kræver, at låneomkostninger indgår i kostprisen for aktiver med en længere produktionstid. Anvendelsen af standarden har ikke haft betydning for koncernen, idet koncernen ikke selv opfører investerings-ejendomme.
- Ændringer til IAS 40, der udvider begrebet af investeringsejendomme til at omfatte investeringsejendomme under opførelse. Koncernen opfører ikke selv investerings-ejendomme. Ændringen har derfor ikke betydning.

Følgende standarder og fortolkningsbidrag, som pr. balancedagen er godkendt af EU og endnu ikke trådt i kraft, er ikke taget i anvendelse før ikrafttrædelsesdatoen:

- IFRS 3 om virksomhedssammenslutninger. Ændringen kan få betydning for koncernen, i det omfang, der fremover gennemføres køb eller salg af investeringsejendomme som køb eller salg af ejendomsselskaber.

Der er udsendt andre ændringer/fortolkningsbidrag, som ikke er relevante for koncernen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Scandinavian Properties A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag til lagt de omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes under langfristede aktiver. Goodwill testes årligt for værdiforringelse. Første værdiforringelsestest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for værdiforringelsestest.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier og den opgjorte kostpris for virksomheden. Hvis dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser efter revurdering fortsat overstiger kostprisen, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, akkumulerede valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen

samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Salgssummen måles til dagsværdien af det modtagne vederlag.

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta

I koncernregnskabet måles de poster, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således SEK i koncernregnskabet. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Den funktionelle valuta, der er anvendt ved udarbejdelsen af moderselskabets årsregnskab er DKK, hvilket bygger på, at valutaen for selskabets egenkapitalinstrumenter er af større betydning end selskabets investering i SEK-aktiver, da dette vurderes at give det mest retvisende billede af de underliggende aktiviteter, set fra aktionærernes side.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som revurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på revurderingstidspunktet.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at moderselskabet overvejende har danske aktionærer.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der har en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for året, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, opstået ved omregning af balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst og klassificeres som en særskilt reserve under egenkapitalen. Denne omregning omfatter også valutakursdifferencer, der opstår ved omregning af koncernmellemværender, hvor afregning hverken er planlagt og sandsynlig indenfor en overskuelig fremtid, da sådanne mellemværender anses for et tillæg eller et fradrag i nettoinvesteringen. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte i enhedens egenkapital, ligeledes i anden totalindkomst.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakteren af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst og klassificeres som en særskilt reserve under egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

I det omfang afledte finansielle instrumenter ved ophør med afdækning indgår i kostpris for finansielle gældsforpligtelser indregnes en amortisering heraf i anden totalindkomst og klassificeres som en særskilt reserve under egenkapitalen.

Poster i resultatopgørelsen

Omsætning

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter. Minimumslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden, mens andre indtægter indregnes i den periode som de kan henføres til.

Ejendommenes driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommenes driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme, der opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer og amortisering af låneomkostninger til kreditinstitutter. De omfatter endvidere dagsværdireguleringer på lån, der måles til dagsværdi.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og indregnes i anden totalindkomst, med den del, der kan henføres til anden totalindkomst, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Moderselskabet er sambeskattet med Investea Development ApS.

Poster i balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme omfatter tillige investeringsejendomme under opførelse. Koncernen opfører p.t. ikke selv investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Se note 3 for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommens driftsomkostninger.

Der indregnes ikke renter i kostprisen på investeringsejendomme, da disse måles til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme, som forventes solgt indenfor et år, reklassificeres til "Investeringsejendomme til salg" under kortfristede aktiver.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udlån til dattervirksomheder

Udlån til dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris i moderselskabets regnskab, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Koncerngoodwill

Koncerngoodwill består af et positivt forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare nettoaktiver i det erhvervede selskab.

Koncerngoodwill måles til historisk kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Gevinster og tab ved afhændelse af enhed inkluderer den regnskabsmæssige værdi af koncerngoodwill vedrørende den afhændede enhed.

Koncerngoodwill allokeres til pengestrømsfrembringende enheder med henblik på test for værdiforringelse.

Nedskrivning af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af langfristede aktiver, specielt koncerngoodwill, gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af aktivets dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdien. Ved opgørelse af kapitalværdien tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi ved hjælp af en diskonteringsfaktor, der afspejler dels aktuelle markedsvurderinger af den tidsmæssige værdi af penge og dels de særlige risici, der er tilknyttet aktivet, og som der ikke er reguleret for i de skønnede fremtidige pengestrømme.

Såfremt aktivets genindvindingsværdi skønnes at være mindre end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien.

Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætninger for den opgjorte genindvindingsværdi forhøjes aktivets regnskabsmæssige værdi til det korrigerede skøn af genindvindingsværdien, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft, hvis nedskrivningen ikke var foretaget.

Nedskrivningstest omfatter ikke investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er konstateret, at koncernen ikke

vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring og med oprindelige forfaldsperioder på maksimalt tre måneder.

Egenkapital

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen.

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, lån hos kreditinstitutter og obligationslån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger i det omfang disse ikke indgår i anskaffelsessummen for investeringsejendomme. I efterfølgende perioder måles lånene som hovedregel til amortiseret kostpris på grundlag af de estimerede pengestrømme over lånenes løbetid.

I det omfang afledte finansielle instrumenter ved ophør med afdækning indgår i kostpris for finansielle gældsforpligtelser indregnes en amortisering heraf i anden totalindkomst og klassificeres som en særskilt reserve under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser omfatter obligationslån med tilknyttet gevinstdeling og førtidsindfrielsespræmie. Ved opgørelse af amortiseret kostpris indgår forventninger om betaling af gevinstdeling ved udløb. Førtidsindfrielsespræmier, der ikke er udskilt som selvstændige afledte finansielle instrumenter, indgår ved opgørelsen af den amortiserede kostpris i det omfang, obligationslån forventes indfriet før udløb.

Lån klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Dagsværdi ved måling og oplysning

Dagsværdien af finansielle instrumenter, der handles i et aktivt marked, opgøres til senest noterede kurs. Dagsværdien af finansielle instrumenter, som ikke handles i et aktivt marked, opgøres på grundlag af en værdiansættelsesmodel, med udgangspunkt i discounted cash flow.

Opgørelsen baseres så vidt muligt på observerbare markedsdata. Dagsværdien af lån opgøres på basis af selskabets aktuelle lånerente for tilsvarende lån. Indeholder lånet en option til førtidig indfrielse, indgår indfrielsesbeløbet i opgørelsen af pengestrømmene, hvis der foreligger forhold, som gør, at selskabet sandsynligvis vil blive forpligtet til at indfri lånet.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvide beholdninger til fri disposition samt koncernens likvide beholdninger til fri disposition ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat før skat.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrøm til investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser, ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne, samt ændringer i likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger i pengestrømsopgørelsen omfatter indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring, som ikke er stillet til sikkerhed.

Likvide beholdninger i balancen omfatter både likvide beholdninger til fri disposition og likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Nøgletal

Soliditet	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Investeringsejendomme ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Antal aktier ultimo}}$
Indtjening pr. aktie	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$

2 Risici

Aktiv risikostyring indgår som en del af koncernens strategi med henblik på at optimere indtjeningsmulighederne. Koncernen søger i videst muligt omfang at imødegå og styre de risici, som koncernen via egne handlinger kan påvirke. Ejendomsmarkedet er konjunkturfølsomt, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved periodisk kraftigt svingende ejendomspriser.

De overordnede rammer for koncernens risikostyring vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen på baggrund af blandt andet rapporteringen fra koncernens samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration.

Nedenfor beskrives de risici, som skønnes at kunne have negativ påvirkning på koncernens fremtidige vækst, aktiviteter, økonomiske stilling og resultat. Beskrivelsen er ikke udtømmende, og der er ikke tale om en prioriteret rækkefølge af de beskrevne risikofaktorer.

Driftsrisici

Driften af butikscentrene og de øvrige ejendomme kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift og vedligeholdelse.

Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte samarbejdspartnere.

Nye investeringer

Det indgår i koncernens strategi at erhverve yderligere ejendomme, der lever op til de valgte investeringskriterier. Generelt beror koncernens investeringsstrategi på, at der er attraktive investeringsmuligheder. Såfremt markedsforhold, politiske forhold, lovmæssige forhold eller andre forhold måtte medføre, at tilgængeligheden af ejendomme med attraktive udviklingsmuligheder reduceres, vil dette kunne vanskeliggøre gennemførelsen af investeringsstrategien, således at koncernens vækst og værdiskabelse kan afvige fra det forventede.

Lejeindtægter

Investering i fast ejendom er forbundet med en udlejningsrisiko, herunder niveauet for tomgang. Udlejningsrisikoen vedrører hovedsagligt udviklingen i lejeniveau og udviklingen i tomgangsleje. Inflationsudviklingen vil også påvirke lejeindtægterne, idet størstedelen af lejekontrakterne indeholder inflationsindekseringsklausuler. Der består således en risiko for, at de realiserede lejeindtægter ikke svarer til det forventede. Sådanne afvigelser kan skyldes forhold vedrørende lejernes mulighed og evne til honorere lejeopkrævninger og udviklingen i markedslejeniveauet, der afhænger af den generelle og specifikke efterspørgsels- og udbudsudvikling for lejemål i lokalområdet.

Omkostninger ved drift og vedligeholdelse

Ledelsen vurderer, at de planlagte udgifter til drift og vedligeholdelse er tilstrækkelige til at sikre opretholdelsen af den nuværende lejeindtægt og af ejendommens nuværende tekniske stand. Der er imidlertid risiko for, at koncernens faktiske udgifter viser sig at være højere end forventet. De faktiske udgifter til vedligeholdelse kan endvidere blive påvirket af en række eksterne forhold, herunder vejrmæssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger som led i butikscentrets løbende optimering og udviklingen i det almindelige prisniveau.

Den miljømæssige belastning fra driften af ejendommene forsøges reduceret gennem overvågning og minimering af energiforbruget, hvilket kan føre til reduktion af driftsomkostninger. Ændringer i myndighedernes krav til miljøforhold kan på den anden side føre til en forøgelse af driftsomkostningerne.

Risiko vedrørende ejendomsadministration

Koncernens evne til at administrere ejendommene effektivt vil have en betydning for udviklingen i lejeindtægterne og den planlagte optimering med henblik på at opnå den størst mulige leje fra de erhvervede ejendomme.

Koncernens ejendomsadministration har i 2009 været varetaget af den svenske ejendomsadministrator Omniagruppen. Omniagruppens opgaver omfatter blandt andet udlejning, lejeopkrævning, økonomisk rapportering og myndighedskontakter m.v.

Koncernen har med virkning fra 30. juni 2010 opsagt samarbejdet med Omniagruppen, idet Koncernen ønsker at opbygge egen organisation, der blandt andet skal varetage ejendomsadministrationen.

Risiko vedrørende udviklingsprojekter

Selskabets forretningsstrategi er at erhverve ejendomme med udviklingspotentialer og derefter gennemføre værdiskabende udviklingsprojekter. Koncernen har ejendomme beliggende i henholdsvis Stockholm, Göteborg og Skellefteå. Alle delporteføljer vurderes at indeholde betydelige udviklingspotentialer. Udviklingsprojekterne kan imidlertid blive forsinket, ændret, reduceret, forringet eller helt opgivet som følge af forhold, som Ledelsen ikke er bekendt med eller har kontrol over, herunder udviklingen i lejeniveauet, myndighedskrav og tilladelser, politiske beslutninger, ændringer i byggeomkostninger, ledig kapacitet hos entreprenører og underentreprenører m.m.

Det største og økonomisk mest betydningsfulde af udviklingsprojekterne er tilknyttet Koncernens ejendom i Angered Centrum, Göteborg. Koncernen har indgået en betinget aftale med Västres Götalands regionen, vedrørende salg af et grundareal på ca. 7.050 m² i Angered, hvor regionen ønsker at opføre og drive et nærsygehus. I forbindelse med dette skal der udarbejdes og vedtages en ny lokalplan for området, hvor det samtidigt bliver muligt for Koncernen at opføre minimum 12.500 m² til butiks- og hotelformål samt minimum 6.000 m² til boligformål.

Da lokalplanen ikke er vedtaget og leje- og entreprenørkontrakterne endnu ikke er underskrevet, kan der ikke gives sikkerhed for, at byggeretterne kan udnyttes og nærsygehuset etableres i Angered Centrum, eller om projektet bliver forsinket, reduceret, forringet eller helt opgivet som følge af andre forhold, som Ledelsen ikke er bekendt med eller har kontrol over, herunder udviklingen i lejeniveauet, myndighedskrav og tilladelser, ændringer i byggeomkostninger, ledig kapacitet hos entreprenører og underentreprenører m.m.

Såfremt forholdet mellem markedsværdien og investeringen ændres i et eller flere af udviklingsprojekterne, eller såfremt der ikke kan opnås den forudsatte belåning af et eller flere af udviklingsprojekterne, kan det blive nødvendigt for Koncernen enten at gennemføre udviklingsprojekterne i reduceret skala eller at rejse supplerende egenkapital med henblik på udviklingsprojekternes gennemførelse.

Hvis udviklingsprojekterne eller andre alternative udviklingsprojekter med tilsvarende værdiskabelse ikke kan gennemføres som forudsat, kan dette have betydning for Koncernens økonomiske udvikling og værdi. Ledelsen er ikke bekendt med forhold, der tyder på, at udviklingsprojekterne eller andre alternative udviklingsprojekter ikke kan gennemføres som forudsat.

Kreditrisiko

Koncernen har ingen særlig koncentration af kreditrisici. Kreditrisici vedrører tilgodehavender hos lejere og andre kortfristede aktiver, herunder likvide beholdninger. Risikostyring finder sted på koncernniveau i overensstemmelse med ledelsens retningslinjer.

Retningslinjerne omfatter kreditgodkendelse af nye lejere og løbende overvågning af tilgodehavender. Rapportering til ledelsen foregår månedligt.

Der er foretaget nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang, koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er i 2009 konstateret tab for i alt DKK 0,8 mio. (2008: DKK 0,4 mio.). Det vurderes,

at de foretagne tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil udlignet.

Markedsrisici

Værdien af koncernens ejendomme er dels afhængig af dets kommercielle drift og indtjening, dels af udviklingen og prissætningen på investeringsejendomme generelt i Sverige. Den generelle prissætning på investeringsejendomme påvirkes af en lang række faktorer, blandt hvilke kan nævnes: Aktuell inflation og forventninger til fremtidig inflation, aktuelt renteniveau og forventninger til fremtidigt renteniveau, fremtidige ejendomsinvestorers krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomstyper, efterspørgslen efter lokaler, befolkningsudviklingen generelt og i lokalområdet, den generelle samfundsøkonomiske udvikling, herunder specielt den økonomiske vækst, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i det svenske privatforbrug, udviklingen i detailbutikkernes omsætning og indtjening.

Valutarisiko

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer, gæld og hovedparten af indtægter og udgifter afholdes i SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i SEK. Koncernens egenkapital og regnskabsmæssige resultat og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret over for en ændring i valutakursen. Såfremt SEK falder i værdi i forhold til DKK, kan dette have en negativ indvirkning på koncernens egenkapital, der præsenteres i DKK, jf. i øvrigt note 31 Valutaeksponering.

Renterisiko

I finansiering af investeringen i investeringsejendommene og den igangværende udbygning indgår lån hos kreditinstitutioner og banker med en samlet hovedstol på DKK 768,6 mio. ultimo 2009 (2008: DKK 579,4 mio.).

Renteniveau og renteafdækning er vist i note 23, finansielle gældsforpligtelser og i note 24 afledte finansielle instrumenter. Renterisikoen er afdækket gennem indgåelse af lån med fast rente eller ved indgåelse af renteswaps, samt i et enkelt tilfælde med en autocap.

En stigning af STIBOR-renten med 1% point vil medføre forøgede årlige renteudgifter på DKK 0,8 mio. Samtidig ville den negative dagsværdi af de afledte finansielle instrumenter blive reduceret med DKK 12,1 mio. med en tilsvarende positiv effekt på anden totalindkomst før skat.

Ledelsen vurderer, at den valgte afdækning af renterisiko må anses som passende. Renteafdækningen skal ses i sammenhæng med de kontraktlige forhold for fastlæggelse af afkastet af investeringsejendomme, hvor ikke mindst lejekontrakter med en vis løbetid er et vigtigt element.

Såfremt der sælges ejendomme før udløbet af renteswap-perioden, er der en risiko for, at afbrudte renteswaps og fastrentelån har en negativ markedsværdi, hvis renteniveauet er faldet siden indgåelsen af aftalen, og som derfor kan resultere i tab ved realisation.

Når lånene udløber, vil der i forbindelse med refinansieringen være risiko for, at der kan ske ændringer i de samlede renteudgifter afhængigt af det generelle renteniveau på tidspunktet for refinansiering.

Likviditetsrisici

Ledelsen overvåger likviditetsstyringen for at sikre, at koncernen har de fornødne likvide beholdninger og lånefaciliteter til at servicere nuværende og fremtidige forpligtelser, herunder de igangværende og forventede udviklingsprojekter, og betaling af rente og afdrag til långivere.

Ledelsen vurderer, at koncernen har en tilstrækkelig likviditetsreserve til at gennemføre sin strategi om optimering og udvikling af koncernens ejendomme i 2010. Såfremt koncernen ønsker at foretage nye opkøb, vurderer Ledelsen, at det vil være nødvendigt at frasælge enkelte af koncernens ejendomme eller foretage en kapitaludvidelse i løbet af 2010. Ledelsen vil løbende vurdere mulighederne for at foretage en kapitaludvidelse med henblik på at foretage nye ejendomsinvesteringer og samtidig styrke koncernens likviditetsreserver.

Note 30 viser en oversigt over indregnede finansielle instrumenter, mens ubenyttede lånefaciliteter er vist i note 23, finansielle gældsforpligtelser.

Såfremt ejendommenes markedsværdi måtte være faldet på refinansieringstidspunktet kan dette betyde, at refinansieringen skal ske på mindre gunstige vilkår end den oprindelige finansiering, hvilket kan have en negativ indvirkning på koncernens økonomiske stilling og værdi.

Koncernens ejendom i Hallunda er finansieret ved egenkapital og banklån, samt et obligationslån med udløb i 2026. 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.

Til lån hos kreditinstitutioner er der knyttet en række betingelser (covenants) til finansielle nøgletal for koncernen og de enkelte ejendomme, der løbende skal være opfyldt.

Såfremt lånene opsiges som følge af misligholdelse, skal lånene refinansieres eller butikscentret helt eller delvist afhændes, hvilket vil påføre koncernen en række omkostninger samt risikoen for, at butikscentret i forbindelse med en tvangsrealisation sælges til værdier, der ligger under den værdi butikscentret ville kunne indbringe ved et almindeligt salg på det frie marked.

Ledelsen vurderer, at det vil være muligt at opfylde alle covenants i låneaftalerne gennem hele lånenes løbetid.

Politiske risici vedrørende dansk og svensk skatte- og afgiftslovgivning

Koncernen er underlagt de til enhver tid gældende love vedrørende skatter og afgifter i Danmark og Sverige. Der kan ikke gives sikkerhed for, at ændringer i skatte- og/eller af-

giftslovgivningen ikke forekommer, herunder ændringer i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Sverige samt ændringer i regler og markedspraksis vedrørende behandlingen af udskudt skat. Væsentlige ændringer i lov eller praksis vedrørende skatter og afgifter vil kunne påvirke koncernens mulighed for et skattefrit indirekte salg af ejendomme og derigennem koncernens økonomiske stilling og værdi.

3 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser.

Ledelsen vurderer følgende anvendte regnskabspraksis som mest væsentlig for koncernen.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Ledelsen vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for koncernens finansielle stilling samt resultatet af koncernens aktiviteter.

Den valgte regnskabspraksis kan have væsentlig betydning for resultatopgørelse og balance, da udsving i dagsværdien i regnskabsåret vil påvirke målingen af investeringsejendomme i balancen og vil blive ført i resultatopgørelsen.

Alternativt kunne investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag afskrivninger med heraf følgende påvirkning af balance og resultat af af- og nedskrivninger.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for koncernens investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Ledelsens skøn over dagsværdien fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af det forventede fremtidige cash flow, herunder forventninger til udlejningsgrad og forventninger til huslejestigning ud over inflation, samt vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Fastlæggelsen af dagsværdien tager i henhold til markedskonforme standarder udgangspunkt i den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra det et normaliseret løbende afkast og et afkastkrav.

Investeringsejendomme omfatter butikscentret Angered Centrum beliggende i den nordøstlige del af Göteborg, Kungens Kurva i Stockholm (retail), Mimer 10 og Haren 10 i Skellefteå (butikker, kontorer og bolig). Årets tilgang ved virksomhedsovertagelse omfatter butikcentret Hallunda Centrum i Stockholm.

Investeringsejendommene er værdiansat eksternt primo 2010 af det uafhængige svenske valuarfirma Forum Fastighets Ekonomi AB.

Butikscentret i Angered er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,60% mod 6,22% ved årets begyndelse. Værdiansættelsen af Angered omfatter herudover byggegrunde med en vurderet værdi på DKK 32,5 mio. (2008: DKK 13,6 mio.).

Kungens Kurva er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,13% mod 5,65% i 2008.

Ejendommene i Skellefteå er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,40% mod 6,62% ved årets begyndelse.

Butikscentret Hallunda Centrum er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,84% mod 5,82% ved anskaffelsen 31. marts 2009. Værdiansættelsen omfatter herudover byggegrunde med en vurderet værdi på DKK 10,8 mio. Den tilstødende grund er selvstændigt værdiansat til DKK 8,7 mio. (SEK 12,0 mio.) mod DKK 15,0 mio. (SEK 22,0 mio.) ved overtagelsen.

Beregningen af dagsværdien bygger således på ledelsens skøn over den fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Investerings ejendomme er vist i note 13.

Skat

Koncernen har skattepligtige aktiviteter i både Danmark og Sverige, og der beregnes aktuel skat af forventede danske og svenske skattepligtige indkomster. Såfremt skattemyndighederne ved en gennemgang af koncernens selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der ske ændring af den tidligere beregnede skat.

Herudover beregnes udskudt skat på baggrund af en vurdering af den fremtidige aktuelle skat, der skal betales vedrørende poster i regnskabet. Vurderingen bygger på forventninger om fremtidige skattepligtige resultater og skatteplanlægningsstrategier, herunder forventninger til exit-strategier. Fremtidige ændringer i lovgivningen omkring selskabskat og andre ændringer i de nævnte forventninger, herunder om salget finder sted som salg af aktier eller som salg af enkelte ejendomme, kan således medføre, at den fremtidige betalbare skat kan afvige væsentligt fra den beregnede udskudte skat.

Beregningen af årets skat fremgår af note 10 og udskudt skat er vist som en langfristet forpligtelse i note 25.

Koncernen har skattepligtige aktiviteter i både Danmark og Sverige, og der beregnes aktuel skat af forventede danske og svenske skattepligtige indkomster. Såfremt skattemyndighederne ved en gennemgang af koncernens selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der ske ændring af den tidligere beregnede skat.

Herudover beregnes udskudt skat på baggrund af en vurdering af den fremtidige aktuelle skat, der skal betales vedrørende poster i regnskabet. Vurderingen bygger på forventninger om fremtidige skattepligtige resultater og skatteplanlægningsstrategier, herunder forventninger til exit-strategier. Fremtidige ændringer i lovgivningen omkring

selskabsskat og andre ændringer i de nævnte forventninger, herunder om salget finder sted som salg af aktier eller som salg af enkelte ejendomme, kan således medføre, at den fremtidige betalbare skat kan afvige væsentligt fra den beregnede udskudte skat.

Beregningen af årets skat fremgår af note 10 og udskudt skat er vist som et langfristet aktiv og som en langfristet forpligtelse i note 25.

4 Segmentoplysninger

Koncernen investerer udelukkende i svenske ejendomme med udviklingspotentiale og ejer butikscetret Angered Centrum beliggende i den nordøstlige del af Göteborg, Kungens Kurva i Stockholm (retail), Mimer 10 og Haren 10 i Skellefteå (butikker, kontorer og bolig) og butikscetret Hallunda Centrum i Stockholm, overtaget fra Investea A/S i marts 2009.

Aktiviteterne styres og rapporteres under ét, hvorfor koncernen kun har et forretningsmæssigt segment og et geografisk segment.

5 Personalemkostninger

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Lønninger	-460	0	-460	0
Pensioner	0	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring	-2	0	-2	0
Andre personaleomkostninger	-18	0	-18	0
Honorar til moderselskabets bestyrelse	-360	-500	-249	-500
Honorar til moderselskabets investeringskomité	-80	-80	-80	-80
Personalemkostninger i alt	-919	-580	-809	-580

Direktøren modtager ikke vederlag fra Scandinavian Properties A/S. Direktionens honorar er inkluderet i koncernens selskabsadministrationsaftale med Investea Ejendomme A/S. Vederlag for selskabsadministrationsaftalen fremgår af note 36, Nærtstående parter.

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	1	0	1	0
--------------------------------------	---	---	---	---

6 Administrationsomkostninger

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Honorar til PriceWaterhouseCoopers	-652	-281	-468	-168
Øvrige administrationsomkostninger	-5.605	-159	-2.375	-54
Administrationsomkostninger i alt	-6.257	-439	-2.843	-222
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revision	-385	-281	-201	-168
Andre ydelser	-267	0	-267	0
Erklæringer i forbindelse med kapitaludvidelse og børsmission, der fragår direkte fra egenkapitalen	0	-732	0	-732
Honorar til PricewaterhouseCoopers i Danmark i alt	-652	-1.013	-468	-899

Honorar til PriceWaterhouseCoopers i Danmark i 2008 vedrørende kapitaludvidelse og børsprospekterklæring indgår i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis i transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse, der fragår direkte på egenkapitalen.

7 Værdiregulering af investeringsejendomme

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Værdiregulering af investeringsejendomme	-111.676	27.680	0	0

Årets værdiregulering, SEK -159,0 mio., er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, SEK 1.240,0 mio. (DKK 896,3 mio.), og værdien pr. 1. januar 2009, SEK 914,0 mio. (DKK 621,9 mio.), med tillæg af årets tilgang SEK 485,0 mio.

8 Finansielle indtægter

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Renteindtægter pengeinstitutter	278	2.491	68	1.512
Tilknyttede virksomheder	0	97	5.211	3.694
Valutakursregulering	0	2.570	9.774	0
Andre renteindtægter	154	46	51	0
Finansielle indtægter i alt	432	5.205	15.105	5.206

9 Finansielle omkostninger

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Renteudgifter pengeinstitutter	-3.741	-5.623	-1	0
Renteudgifter på lån kreditinstitutter	-39.100	-23.954	0	0
Renteudgifter på obligationslån	-722	0	0	0
Tab på rentesikringsinstrumenter	-251	0	0	0
Tilknyttede virksomheder	-224	-1.674	-48	-452
Valutakursregulering	-412	0	0	-25.987
Andre renteomkostninger	-420	-207	-21	-24
Finansielle omkostninger i alt	-44.869	-31.458	-71	-26.463

10 Skat

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Aktuel skat	-6.048	4.315	-3.314	335
Udskudt skat	-28.881	3.969	482	0
Årets skat i alt	22.833	9.893	-2.833	6.012
Heraf indregnet på egenkapitalen:				
Aktuel skat af egenkapitalbevægelser	0	335	0	335
Aktuel skat af anden totalindkomst	-712	3.979	0	0
Udskudt skat af anden totalindkomst	-893	3.969	0	0
Skat af årets resultat	-24.438	1.609	-2.833	5.676
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat før skat	-151.901	22.042	-72.776	-22.846
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	4.880	0	5.740	-24.018
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	78.418	24.142
	-147.020	22.042	11.382	-22.722
Skat beregnet på baggrund af lokale skattesatser	31.613	-7.600	-2.846	5.680
Ændring i skattesats	0	2.105	0	0
Regulering til tidligere år	-2.068	0	0	0
Korrektion vedrørende valutaomregning	-1.401	7.084	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	-3.706	20	13	-4
Skat af årets resultat	24.438	1.609	-2.833	5.676

Skat beregnes med 25% af dansk indkomst og 26,3% af svensk indkomst. Årets skat er kraftigt påvirket af, at moderselskabets valutakursreguleringer i SEK indgår i selskabets danske skattepligtige indkomst, idet disse valutakursreguleringer ikke indgår i koncernregnskabet, da koncernens funktionelle valuta er SEK. Regulering til tidligere år vedrører i al væsentlighed korrektioner vedrørende valutaomregning for 2008. Købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S indgår koncernens anskaffelsessum for den overtagne investeringsejendom, men ikke i den skattemæssige anskaffelsessum. Denne post indgår derfor i reguleringen for ikke fradragsberettigede omkostninger. Bortset herfra udgør den gennemsnitlige skattesats for koncernen udgør 26,2% (2009: 34,4%) og 25% i moderselskabet (2008: 25%). Moderselskabet og de danske datterselskaber er sambeskattet med Investea Development ApS.

11 Resultatdisponering

DKK 1.000

	Moderselskabet	
	2009	2008
Til disposition 1. januar	204.521	-22.776
Kapitaludvidelse overkurs, netto	50	244.131
Skat af egenkapitalposter	0	335
Totalindkomst for året	-75.609	-17.170
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat pr. 31. december	128.962	204.521

12 Indtjening pr. aktie

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Årets resultat	-120.760	23.651	-75.609	-17.170
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	930	567	930	567
Resultat pr. aktie, DKK	-129,8	41,7	-81,3	-30,3

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udvædende effekt.
Udvædet indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

13 Investeringsejendomme

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Investeringsejendomme 1. januar	621.902	387.075	0	0
Valutakursregulering	55.880	-105.240	0	0
Tilgang i årets løb	15.434	107.458	0	0
Tilgang i årets løb ved virksomhedsovertagelse	333.139	398.164	0	0
Regulering til tidligere års tilgang ved virksomhedsovertagelse	-18.406	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-3.887	0	0
Afgang i årets løb, overført til investeringsejendomme til salg	0	-189.350	0	0
Årets værdiregulering	-111.676	27.680	0	0
Investeringsejendomme 31. december	896.272	621.902	0	0

Investeringsejendomme omfatter butikscentret Angered Centrum beliggende i den nordøstlige del af Göteborg, Kungens Kurva i Stockholm (butik og kontor), Mimer 10 og Haren 10 i Skellefteå (butikker, kontorer og bolig). Årets tilgang ved virksomhedsovertagelse omfatter butikscentret Hallunda Centrum i Stockholm, samt en til butikscentret tilstødende grund. Regulering til tidligere års tilgang ved virksomhedsovertagelse vedrører en aftalt prisreduktion på et ombygningsprojekt på ejendommen Kungens Kurva.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene ved årets udløb er foretaget af det eksterne ejendomsmæglerfirma FORUM Fastighets Ekonomi AB. Se nærmere i note 3.

Butikscentret i Angered er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,60% mod 6,22% ved årets begyndelse. Værdiansættelsen af Angered omfatter herudover byggegrunde med en vurderet værdi på DKK 32,5 mio. Kungens Kurva er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,13% mod 5,65% 1. januar 2009. Ejendommene i Skellefteå er værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,40% mod 6,62% ved årets begyndelse.

Butikscentret Hallunda Centrum er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,84% mod 5,82% ved anskaffelsen 31. marts 2009. Værdiansættelsen omfatter herudover byggegrunde med en vurderet værdi på DKK 10,8 mio. Den tilstødende grund er selvstændigt værdiansat til DKK 8,7 mio. (SEK 12,0 mio.) mod DKK 15,0 mio. (SEK 22,0 mio.) ved overtagelsen.

Årets værdiregulering på DKK -111,7 mio. (2008: DKK 27,7 mio.) hidrører fra markedsrelaterede reguleringer af afkastkrav, samt fra transaktionsomkostninger, DKK 13,7 mio., ved købet af butikscentret Hallunda Centrum.

Ændringer i skøn over afkastkrav og ændringer i de fremtidige lejeindtægters størrelse vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen. Nedenfor er vist påvirkningen på investeringsejendommens værdi som følge af ændringer i afkastkrav og fremtidig leje.

Ændring i afkastkrav:	-5,00%	Basis	5,00%
Afkastkrav	6,27%	6,60%	6,93%
Dagsværdi i DKK tusind	941.105	896.272	855.708
Ændring i værdi i DKK tusind	44.833	0	-40.564
Ændring i lejeindtægter:			
Fremtidig leje i DKK tusind	85.108	89.588	94.067
Dagsværdi i DKK tusind	824.196	896.272	968.348
Ændring i værdi i DKK tusind	-72.076	0	72.076

Scandinavian Properties A/S indledte i 2008 en ombygning og modernisering af Kungens Kurva. Ved projektets fuldførelse skulle koncernen betale en restkøbesum til Investea A/S. Der er januar 2010 sket endelig afregning med Investea A/S, hvilket har medført en regulering i 2009 til ejendommens anskaffelsessum. Koncernen har samtidig overtaget de resterende udviklingsmuligheder vedrørende uudlejede kontor- og butikslokaler. Indretningsomkostningerne for disse lokaler estimeres til ca. SEK 3,8 mio. Ejendommen Haren 10 i Skellefteå er delvist under ombygning/istandsættelse, der forventes færdiggjort i takt med udlejningen af de ledige arealer. Projektet forventes fuldført primo 2011. Den samlede investering forventes at udgøre ca. DKK 6 mio., hvoraf DKK 3,0 mio. allerede er afholdt. Herudover har koncernen ingen igangværende ufuldførte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Der er ikke indregnet renter i kostprisen på investeringsejendomme vedrørende udvidelse og ombygning.

Investeringsejendomme er sammen med investeringsejendomme til salg stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser DKK 740,2 mio. (2008: DKK 577,1 mio.), jf. note 23.

Koncernens investeringsejendomme omfatter erhvervslejemål, der udlejes til kontor og butik, samt et mindre areal udlejet til boliger, alle på sædvanlige vilkår. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne udgør 3 år og 2 måneder (2008: 3 år og 5 måneder)

Investeringsejendomme er sammen med investeringsejendomme til salg stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser DKK 740,2 mio., jf. note 23.

Koncernens investeringsejendomme omfatter erhvervslejemål, der udlejes til kontor og butik, samt et mindre areal udlejet til boliger, alle på sædvanlige vilkår. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne udgør 3 år og 2 måneder (2008: 3 år og 5 måneder).

De akkumulerede minimumslejedydelser i uopsigelighedsperioden kan vises således:

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
inden 1 år	74.522	41.781	0	0
Mellem 1 og 5 år	146.631	94.006	0	0
Efter 5 år	32.209	32.862	0	0
Akkumulerede minimumslejedydelser i alt	253.362	168.649	0	0

14 Kapitalandele i dattervirksomheder

DKK 1.000

	Moderselskabet	
	2009	2008
Kapitalandele i dattervirksomheder 1. januar	51.483	7.500
Tilgang i årets løb	57.368	44.233
Afgang i årets løb	-43.983	0
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	-58.325	-250
Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december	6.543	51.483
Langfristede aktiver, kapitalandele i dattervirksomheder	6.543	7.500
Kortfristede aktiver, kapitalandele i dattervirksomheder til salg	0	43.983

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

	Ejerandel	Selskabs-kapital	Egenkapital	Årets resultat
Angered I AB, Stockholm	100%	6.776	9	-6.558
ISP Skellefteå Holding ApS	100%	125	-9.754	-1.140
ISP Stockholm Holding ApS	100%	125	-19.068	-2.844
Investea Stockholm Retail A/S	81,24%	44.444	-17.696	-35.723
K/S Hallunda IV	100%	1	4.727	-5.231
Komplementarselskabet Hallunda IV ApS	100%	125	130	-6

Genindvindingsværdien, opgjort som salgsværdien af dattervirksomheder, vurderes at være lavere end kostprisen, hvorfor kapitalandele i dattervirksomheder er nedskrevet med DKK 65,6 mio. (2008: 24,1 mio.). I opgørelsen af salgsværdien indgår værdien af dattervirksomhedernes investeringsejendomme til den målte dagsværdi, jf. note 13, kursværdien af udskudt skat, og i opgørelsen fragår koncerngoodwill, jf. i øvrigt note 17. I det omfang genindvindingsværdien er negativ modregnes denne i moderselskabets tilgodehavender hos dattervirksomheden, og i det omfang moderselskabet har en yderligere forpligtelse til at inddække en sådan negativ værdi, optages dette som en kortfristet gældsforpligtelse.

I overensstemmelse hermed er dattervirksomheden Investea Stockholm Retail A/S værdiansat til DKK 0, idet moderselskabet hverken har tilgodehavender eller yderligere forpligtelser overfor dette selskab. Datterselskaberne ISP Skellefteå Holding ApS og ISP Stockholm Holding ApS er ligeledes værdiansat til DKK 0, men under hensyntagen til moderselskabets forpligtelser er moderselskabets tilgodehavender hos disse datterselskaber nedskrevet med DKK 44,0 mio. (2008: DKK 21,1 mio.), jf. note 19

Årets nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder kan henføres til den reducerede værdi af dattervirksomheder som følge af årets negative værdiregulering af investeringsejendomme, samt udviklingen i markedsværdien af dattervirksomhedernes rentesikring i form af renteswaps.

15 Udlån til dattervirksomheder

DKK 1.000

	Moterselskabet	
	2009	2008
Udlån til dattervirksomheder 1. januar	51.086	0
Valutakursregulering	3.239	-8.242
Tilgang i årets løb	2.044	59.327
Afgang i årets løb	0	0
Udlån til dattervirksomheder 31. december	56.369	51.086
<i>Forfaldstiden for udlån til dattervirksomheder kan vises således:</i>		
Forfald mellem et og to år	8.292	0
Forfald mellem to og fem år	0	7.515
Forfald efter mere end fem år	48.077	43.571
Udlån til dattervirksomheder i alt	56.369	51.086
<i>Udlån til dattervirksomheder udgøres af lån fra moderselskabet til K/S Angered og K/S ISP Skellefteå.</i>		
<i>Begge udlån fra moderselskabet er 10-års stående lån i SEK med akkumulerende rente. Lånene er forrentet med STIBOR 3 M med tillæg af margin 2,5%. Pr. 31. december 2009 udgør renten således 3,02% (2008: 7,898%).</i>		
	Hovedstol	Udløb
K/S Angered, STIBOR 3 M plus margin 2,5%	48.077	31/03/16
K/S ISP Skellefteå, STIBOR 3 M plus margin 2,5%	8.292	29/09/11

16 Udskudt skatteaktiv

DKK 1.000

	Koncern		Moterselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Udskudt skatteaktiv 1. januar	0	0	0	0
Overført fra passiver	-14.312	0	0	0
Valutakursregulering	-308	0	0	0
Årets udskudte skat	20.062	0	482	0
Udskudt skatteaktiv 31. december	5.442	0	482	0
<i>Den udskudte skatteforpligtelse vedrører:</i>				
Investerings ejendomme	-12.286	0	0	0
Kortfristede aktiver	395	0	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	-216	0	0	0
Fremførbart skattemæssigt underskud	17.549	0	482	0
Udskudt skatteforpligtelse i alt	5.442	0	482	0

Den udskudte skat er indregnet som et langfristet aktiv. Ejerperioden forventes at overstige 10 år og regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber indgår ikke i koncernens strategi. Aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening, herunder fremtidige værdireguleringer på investerings- ejendomme. Der er ikke indregnet udskudt skat på investeringer i dattervirksomheder, da de fremover kan afhændes uden skattemæssige konsekvenser. Der er ingen ikke indregnede udskudte skatteaktiver.

17 Koncerngoodwill

DKK 1.000

	Koncern	
	2009	2008
Koncerngoodwill 1. januar	19.449	0
Valutakursregulering	1.119	-3.220
Tilgang i årets løb	20.359	25.945
Afgang i årets løb	-9.490	0
Årets nedskrivning af koncerngoodwill	-25.529	-3.276
Koncerngoodwill 31. december	5.908	19.449

Årets tilgang til koncerngoodwill vedrører købet af butikscetret Hallunda Centrum ved overtagelse af Investea Stockholm Retail A/S og købet af den tilstødende grund ved overtagelse af K/S Hallunda IV. I alle tilfælde vedrører koncerngoodwill en kursværdiansættelse af udskudt skat i de overtagne selskaber. Afgang vedrører salget af 7 ejendomme i ISP Katrineholm REP AB.

På baggrund af nedskrivningstest, herunder også nedskrivningstest foretaget på værdien af kapitalandele i dattervirksomheder, jf. note 14, er koncerngoodwill nedskrevet med DKK 25,5 mio. (2008: DKK 3,3 mio.). Nedskrivningen vedrører reduktion i udskudt skat som følge den negative udvikling i dagsværdier på investeringsejendomme og dagsværdier på renteswaps.

18 Tilgodehavender fra udlejning

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Tilgodehavender fra udlejning	2.489	900	0	0
Tabsreservationer	-949	-34	0	0
Tilgodehavender fra udlejning i alt	1.541	866	0	0

Der er foretaget nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er ingen særlig koncentration af kreditrisici hos enkelte lejere. Der er i 2009 konstateret tab for i alt DKK 0,8 mio. (2008: DKK 0,4 mio.). Det vurderes, at de foretagne tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil blive udlignet. Tabsreservationer er i 2009 forøget med DKK 0,9 mio. (2008: DKK 0,0 mio.).

Aldersfordelingen af tilgodehavender fra udlejning kan vises således:

	2009	2008	2009	2008
Uforfalden saldo	153	0	0	0
Under 30 dage	208	360	0	0
Mellem 30 og 60 dage	187	27	0	0
Over 60 dage	993	479	0	0
Tilgodehavender fra udlejning i alt	1.541	866	0	0

19 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Tilgodehavende hos Investea A/S	0	9.262	0	0
Tilgodehavende hos Investea Development ApS	998	0	998	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	111.576	86.105
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-43.985	-21.135
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	998	9.262	68.588	64.969

Mellemværender forrentes med 3% (2008: 5%).

20 Selskabsskat

DKK 1.000

Tilgodehavende selskabsskat:	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Selskabsskat 1. januar	10.111	1.611	6.012	1.612
Valutakursregulering	47	-582	0	0
Aktuel skat ved virksomhedsovertagelse	358	0	0	0
Årets aktuelle skat	-6.028	10.694	-3.314	6.012
Betalt skat	-4.488	-1.612	-2.676	-1.612
Selskabsskat 31. december	0	10.111	22	6.012

21 Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger er DKK 31,0 mio. stillet til sikkerhed for kreditinstitutioner (2008: DKK 28,2 mio.). Øvrige likvide beholdninger, DKK 24,4 mio. (2008: DKK 56,8 mio.), er til fri disposition.

Likvide beholdninger er placeret i Danske Bank samt i FIH Erhvervsbank A/S. Kreditrisikoen vurderes som begrænset.

22 Aktiekapital

DKK 1.000

Aktiekapitalen består af 100.000 A-aktier á nom. DKK 5, der hver giver ret til 10 stemmer og 830.000 B-aktier á DKK 5, i alt nominelt DKK 4.650.000. B-aktierne er noteret på Nasdaq OMX København. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt. Aktier tegnet i 2005 er tegnet til kurs 75 og overkurs ved stiftelse udgør således DKK 6,5 mio. Aktier tegnet i 2008 er tegnet til kurs 368 og overkurs ved kapitalforhøjelsen udgør således DKK 265,0 mio.

Udviklingen i aktiekapital kan vises således:

	Antal A-aktier		Antal B-aktier	
	Ændring	31. dec.	Ændring	31. dec.
2005	1.000	1.000	0	0
2006	0	1.000	0	0
2007	0	1.000	0	0
2008, aktiesplit	99.000	100.000	100.000	100.000
2008, kapitalforhøjelse	0	100.000	730.000	830.000
2009	0	100.000	0	830.000

	A-aktier, nominal værdi (DKK 1.000)		B-aktier, nominal værdi (DKK 1.000)	
	Ændring	31. dec.	Ændring	31. dec.
2005	1.000	1.000	0	0
2006	0	1.000	0	0
2007	0	1.000	0	0
2008, aktiesplit	-500	500	500	500
2008, kapitalforhøjelse	0	500	3.650	4.150
2009	0	500	0	4.150

23 Finansielle gældsforpligtelser

DKK 1.000

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.

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Langfristede lån i banker og kreditinstitutter	732.590	347.309	0	0
Langfristet obligationslån	36.140	0	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	768.730	347.309	0	0
Bankgæld og kassekrediter	0	206.550	0	0
Kortfristet del af langfristede finansielle gældsforpligtelser	7.998	23.209	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	7.998	229.760	0	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	776.728	577.068	0	0
Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	768.631	579.417	0	0
Dagsværdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	782.193	579.417	0	0

Finansielle gældsforpligtelser er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 896,3 mio., jf. note 13 (2008: DKK 621,9 mio.) og investeringsejendomme til salg med regnskabsmæssige værdi på DKK 0,0 mio. (2008: DKK 170,1 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 2009 udgør denne førtidsindfrielsespræmie DKK 12,3 mio. Lånet er overtaget 31. marts 2009 sammen med butikscetret 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

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Forfald mellem et og to år	97.005	28.837	0	0
Forfald mellem to og fem år	452.081	172.942	0	0
Forfald efter mere end fem år	365.884	250.815	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	914.970	452.595	0	0

Likviditetsrisikoen ved fremtidig forfald af finansielle gældsforpligtelser er afdækket ved det fremtidige afkast af investeringsejendomme. Se i øvrigt de akkumulerede minimumslejeydelser i uopsigelsesperioden i note 13.

23 Finansielle gældsforpligtelser

DKK 1.000

Rentesatser pr. 31. december 2009 på koncernens finansielle gældsforpligtelser kan vises således:

	Hovedstol	Udløb	Rente p.a.
HSH-Nordbank, fast rente *)	184.784	01/09/15	4,020%
HSH-Nordbank, fast rente	133.351	01/09/15	7,210%
Codan, variabel rente afdækket med renteswap	83.483	10/01/14	7,490%
Roskilde Bank A/S, variabel rente STIBOR 3M **)	42.522	31/12/12	5,530%
Codan, fast rente	115.648	17/07/12	4,895%
Codan, variabel rente afdækket med renteswap	130.104	17/07/12	7,945%
Eurohypo, variabel rente afdækket med renteswap	36.021	29/09/11	4,790%
Eurohypo, fast rente	6.577	29/09/11	5,120%
Obligationslån, STIBOR 6 M plus margin	36.140	31/12/26	1,960%
	768.631		

*) Den aftalte faste rente løber 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 24.

Finansielle gældsforpligtelser er optaget i investeringsejendommenes funktionelle valuta, SEK.

En stigning af STIBOR-renten med 1% point vil medføre forøgede årlige renteudgifter på DKK 0,8 mio. (2008: DKK 1,2 mio.).

Ubenyttede lånefaciliteter med variabel rente:

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Bortfalder inden for et år	0	0	0	0
Bortfalder efter et år	0	153.326	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	0	153.326	0	0
Heraf med forventet anvendelse til indfrielse af kortfristede finansielle gældsforpligtelser	0	103.722	0	0

Koncernen har iværksat rutiner til at sikre sig, at der altid er de fornødne lånefaciliteter tilstede til investeringer i investeringsejendomme, samt at renterisici om fornødent afdækkes i overensstemmelse med koncernens finansieringsstrategi.

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 i 2026. 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.

24 Afledte finansielle instrumenter

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
<i>Afledte finansielle instrumenter består af rentesikringsaftaler og autocaps til afdækning af den variable rente på finansielle forpligtelser.</i>				
Rentesikringsaftaler med forfald mellem et og to år	1.563	0	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald mellem to og fem år	13.134	13.777	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald efter mere end fem år	11.295	23.775	0	0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter i alt	25.991	37.552	0	0

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

En stigning af STIBOR-renten med 1% point vil medføre en reduktion af den negative dagsværdi af de afledte finansielle instrumenter med DKK 12,1 mio. med en tilsvarende positiv effekt på anden totalindkomst før skat.

Renteafdækning ved renteswaps pr. 31. december 2009:

Renteswaps	Hovedstol	Afgiven rente	Start	Udløb
HSH Nordbank	28.189	5,130%	30/09/09	29/03/19
HSH Nordbank	55.228	5,145%	01/01/09	28/12/18
HSH Nordbank	17.492	5,490%	01/01/09	02/01/14
HSH Nordbank	35.417	4,600%	03/10/11	28/12/12
Eurohypo AG	36.050	3,840%	29/06/06	29/09/11
Investea, HSH Nordbank	130.104	4,970%	28/12/08	28/12/12
	302.480			

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

Dagsværdi af renteswaps beregnes som nutidsværdien af de aftalte fremtidige pengestrømme ved anvendelse af de aktuelle rentesatser ved udgangen af 2009.

Renteafdækning ved autocaps pr. 31. december 2009:

Autocaps	Hovedstol	Renteloft	Start	Udløb
HSH Nordbank	21.684	1,500%	30/09/09	30/12/12

I det omfang, at STIBOR 3M 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 de aktuelle rentesatser ved udgangen af 2009.

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.

25 Udskudt skatteforpligtelse

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Udskudt skatteforpligtelse 1. januar	31.867	11.055	0	0
Valutakursregulering	1.500	-5.119	0	0
Overført til aktiver	-14.312	0	0	0
Udskudt skatteforpligtelse ved virksomhedsovertagelse	20.476	25.943	0	0
Udskudt skatteforpligtelse ved salg af virksomheder	-9.191	0	0	0
Årets udskudte skat	-8.818	-12	0	0
Udskudt skatteforpligtelse 31. december	21.521	31.867	0	0
<i>Den udskudte skatteforpligtelse vedrører:</i>				
Investeringsejendomme	31.412	45.358	0	0
Kortfristede aktiver	0	4	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	-312	0	0	0
Fremførbart skattemæssigt underskud	-9.578	-13.495	0	0
Udskudt skatteforpligtelse i alt	21.521	31.867	0	0

Der er der ingen ikke indregnede udskudte skatteforpligtelser.

26 Gæld til tilknyttede virksomheder

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Gæld til dattervirksomheder	0	0	0	0
Gæld til Investea A/S	1.691	5.647	1.763	4.769
Gæld til Investea A/S, tillægskøbesum	0	26.936	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.691	32.583	1.763	4.769

Mellemværender forrentes med 3% (2008: 5%) og er udlignet efter balancedagen.

27 Selskabsskat

DKK 1.000

<i>Skyldig selskabsskat:</i>	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Selskabsskat 1. januar	1.259	0	0	0
Selskabsskat ved virksomhedsovertagelse	0	1.813	0	0
Valutakursregulering	1	-205	0	0
Årets aktuelle skat	0	-349	0	0
Betalt skat	-1.260	0	0	0
Selskabsskat 31. december	0	1.259	0	0

28 Regulering for ikke-kontante poster

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Værdiregulering af investeringsejendomme	111.676	-27.680	0	0
Nedskrivning af koncerngoodwill	25.529	3.276	0	0
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	78.418	24.142
Tab ved salg af dattervirksomheder	4.880	0	5.740	0
Finansielle indtægter	-432	-5.205	-15.105	-5.206
Finansielle omkostninger	44.869	31.458	71	26.463
Skat af årets resultat	-24.438	-1.609	2.833	-5.676
Regulering for ikke kontante poster i alt	162.085	240	71.957	39.723

29 Køb af investeringsejendomme ved virksomhedsovertagelser

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Koncerngoodwill	25.055	25.945	0	0
Investeringsejendomme	333.139	398.164	0	0
Omsætningsaktiver	15.068	25.217	0	0
Langfristede forpligtelser	-301.818	-103.891	0	0
Kortfristede forpligtelser	-11.007	-249.505	0	0
Erhvervede aktiver (netto)	60.437	95.930	0	0
Erhvervede aktiver (netto)	-60.437	-95.930	0	0
Overtagne minoritetsinteresser	3.068	0	0	0
Fradrag af aftalt tillægskøbsum med forfald i 2009	0	31.216	0	0
Afregnet tillægskøbsum	-9.659	0	0	0
Fradrag af erhvervede likvide reserver til fri disposition	723	8.988	0	0
Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje	-66.304	-55.726	0	0
Likviditetseffekt af salg af ejendomsselskaber:				
Koncerngoodwill	9.191	0	0	0
Investeringsejendomme	170.200	0	0	0
Omsætningsaktiver	8.371	0	0	0
Langfristede forpligtelser	-17.503	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	-132.015	0	0	0
Erhvervede aktiver (netto)	38.243	0	0	0
Solgte aktiver (netto)	29.221	0	0	0
Tillæg af overdragede likvide reserver til fri disposition	-7.172	0	0	0
Likviditetseffekt ved salg af ejendomsportefølje	31.072	0	0	0

Investeringsejendomme i de overtagne/solgte ejendomsselskaber er i forbindelse med overtagelsen værdiansat til den mellem parterne aftalte købesum opgjort eksklusiv værdien af ubenyttede byggeretter / byggegrunde, idet værdien modsvarer af en forpligtelse til gevinstdeling ved en udvikling af disse projektmuligheder. Den samlede købesum har udgjort DKK 57,4 mio. inklusiv DKK 13,7 mio. i købsomkostninger.

Den overtagne investeringsejendom, butikscetret Hallunda Centrum indgår i koncernregnskabet fra 31. marts 2009. I perioden 31. marts - 31. december 2009 har omsætningen udgjort DKK 20,9 mio. og årets resultat DKK -1,0 mio. Såfremt ejendommene var overtaget den 1. januar 2009, ville de tilsvarende tal for omsætning og årets resultat have udgjort henholdsvis DKK 26,6 mio. og DKK -1,5 mio.

30 Finansielle instrumenter

DKK 1.000

<i>Indregnede finansielle instrumenter:</i>	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Forfald mellem et og to år	0	0	8.292	0
Forfald mellem to og fem år	0	0	0	7.515
Forfald efter mere end fem år	0	0	48.077	43.571
Langfristede udlån til dattervirksomheder i alt	0	0	56.369	51.086
Tilgodehavender fra udlejning	1.541	866	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	998	9.262	68.588	64.969
Andre tilgodehavender	2.269	18.555	186	6.012
Likvide beholdninger	55.386	84.952	4.351	44.463
Udlån og tilgodehavender i alt	60.193	113.635	73.126	115.444
Forfald mellem et og to år	49.652	4.210	0	0
Forfald mellem to og fem år	373.452	125.487	0	0
Forfald efter mere end fem år	345.243	217.612	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris i alt	768.348	347.309	0	0
Forfald mellem et og to år	1.563	0	0	0
Forfald mellem to og fem år	13.134	13.777	0	0
Forfald efter mere end fem år	11.295	23.775	0	0
Langfristede afledte finansielle instrumenter i alt	25.991	37.552	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	7.998	23.209	0	0
Kortfristede banklån	0	206.550	0	0
Øvrige kortfristede forpligtelser	22.808	54.264	2.951	8.874
Kortfristet gæld til amortiseret kostpris	30.807	284.023	2.951	8.874

Tilgodehavender fra udlejning og andre tilgodehavender tilskrives som udgangspunkt ikke renter. Posterne har forfald indenfor et år. Der vurderes ikke at være særlige risici forbundet med disse tilgodehavender, jf. i øvrigt note 18, hvor blandt andet aldersfordeling og koncentration vedrørende tilgodehavender fra udlejning er omtalt.

Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og likvide beholdninger forrentes til markedsniveau og har forfald indenfor et år. Der vurderes ikke at være særlig risici forbundet med disse aktiver.

Note 2 indeholder en beskrivelse af risici relateret til finansielle instrumenter.

31 Valutaeksponering

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i SEK. Koncernens egenkapital og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret over for en ændring i valutakursen.

Valutakursen på SEK udgjorde på balancedagen 72,28 (2008: 68,04).

En stigning/fald i valutakursen på SEK med 5% ville alt andet lige have medført, at årets resultat ville være blevet svækket/forbedret med DKK 6,1 mio. (2008: DKK 0,8 mio.) og at egenkapitalen ville blive forøget/reduceret med DKK 5,6 mio. (2008: DKK 10,9 mio.)

32 Kapitalstyring

DKK 1.000

Det er koncernens mål at sikre muligheden for fortsat drift med henblik på at optimere aktionærernes afkast og optimere kapitalstrukturen med henblik på at minimere de finansielle omkostninger.

Selskabets evne til at akkumulere tilstrækkelig likviditet afhænger af koncernens driftsresultat og af mulighederne for at kunne optage fremmedfinansiering. Koncernens mulighed for at betale udbytter er begrænset i henhold til aktieselskabslovens regler, idet selskabet kun lovligt kan betale udbytter, såfremt selskabet har tilstrækkelig fri reserver i henhold til selskabets årsrapport, og selskabet i øvrigt efter bestyrelsens skøn har et forsvarligt kapitalberedskab i forhold til koncernens drift og forpligtelser efter udlodningen

Ud over likviditetsstyring vurderer koncernen kapitalberedskabet ud fra soliditeten, der blandt andet har afgørende betydning for koncernens mulighed for optagelse af fremmedfinansiering. Koncernen har efter årets investeringer og årets negative værdireguleringer af investeringsejendomme reduceret soliditeten fra 23,5% sidste år til nu 11,6%.

Soliditet er beregnet således:	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Egenkapital	112.736	217.780	133.612	209.171
Aktivsum	969.095	927.398	136.563	218.044
Egenkapitaldækning	11,6%	23,5%	97,8%	95,9%

Et relateret nøgletal er egenkapital i forhold til investeringsejendomme, der angiver forholdet mellem egenfinansiering og fremmedfinansiering af investeringsejendomme. Dette forhold udgør 12,6% ultimo 2009 (2008: 35,0%) og bekræfter koncernens valgte risikomodel og kapitalstruktur.

Ledelsen vurderer, at koncernen har en tilstrækkelig likviditetsreserve til at gennemføre sin strategi om optimering og udvikling af koncernens ejendomme i 2010. Såfremt koncernen ønsker at foretage nye opkøb, vurderer Ledelsen, at det vil være nødvendigt at frasælge enkelte af koncernens ejendomme eller foretage en kapitaludvidelse i løbet af 2010. Ledelsen vil løbende vurdere mulighederne for at foretage en kapitaludvidelse med henblik på at foretage nye ejendomsinvesteringer og samtidig styrke koncernens likviditetsreserver.

33 Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har kun indgået kontraktlige forpligtelser, som er sædvanlige for et ejendomsselskab.

34 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendomme og investeringsejendomme til salg med en regnskabsmæssig værdi på DKK 896,3 mio. (2008: DKK 792,0) og likvide beholdninger på DKK 31,0 mio. (2008: DKK 28,2 mio.) er stillet til sikkerhed for lån hos kreditinstitutioner og banker, DKK 740,2 mio. (2008: DKK 577,1 mio.) og for obligationslån DKK 34,1 mio.

35 Eventualforpligtelser

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 2009 udgør denne førtidsindfrielsespræmie DKK 12,3 mio.

Herudover har koncernen ingen eventualforpligtelser, men alene sædvanlige forpligtelser i et ejendomsselskab.

36 Nærtstående parter

DKK 1.000

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 0,4 mio. i året (2008: DKK 0,5 mio.), jf. note 5.

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 34.200.

I marts 2009 har koncernen købt 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscetret Hallunda Centrum i Stockholm-området, samt en tilstødende grund. Købesummen for aktierne udgjorde DKK 30,6 mio. kr. mens købesummen for grunden udgjorde DKK 13,1 mio. kr. Sælger er i begge tilfælde Investea A/S, der også har modtaget DKK 13,7 mio. i honorarer i forbindelse med salget. Samtidig blev det i 2008 aftalte salg af 7 ejendomme i Katrieholm til Investea A/S gennemført. Salgsprisen for aktierne udgjorde DKK 30,6 mio.

Afhensyn til den fremtidige udvikling af Angered Centrum har koncernen tilbagekøbt to grundstykker i umiddelbar tilknytning til Angered Centrum fra Investea A/S. Købesummen udgjorde SEK 7,1 mio. eller DKK 5,1 mio. Grundstykkerne blev oprindeligt solgt til Investea A/S i forbindelse med etableringen af koncernen.

I henhold til den oprindelige købsaftale skulle Investea A/S gennemføre et ombygningsprojekt på ejendommen Kungens Kurva i Stockholm mod betaling af en restkøbesum. Umiddelbart efter regnskabsårets afslutning 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, jf. note 13. Dette forhold er indregnet i årsregnskabet for 2009.

Investea A/S kautionerer desuden for lån og renteswaps for i alt DKK 282,2 mio.

Der har ikke været transaktioner med Hans Thygesen eller Investea Development ApS, bortset fra afregning af sambeskatningsbidrag. Transaktioner med Investea A/S koncernen er følgende.

	Koncern		Moderselskabet	
	2009	2008	2009	2008
Honorar i forbindelse med kapitalforhøjelse og børsmission	0	16.868	8.544	8.544
Formidlingshonorarer vedrørende ejendoms- og virksomhedskøb	13.746	23.601	0	0
Honorar, administrationsaftale	4.045	1.911	551	551
Salg af grund	0	3.887	0	0
Tilbagekøb af grund	5.132	0	0	0
Tilgodehavender hos Investea A/S, jf. note 19	0	9.262	0	0
Tilgodehavender hos Investea Development ApS, jf. note 19	998	0	998	0
Kortfristet gæld til Investea A/S, jf. note 26	1.691	5.647	1.763	4.769
Renteindtægt mellemværender med Investea A/S	0	97	0	0
Renteudgift mellemværender med Investea A/S	224	1.674	48	452

37 Efterfølgende begivenheder

Koncernen indgik ultimo januar 2010 en aftale med Investea A/S vedrørende betaling og endelig fastsættelse af restkøbesummen for Koncernens ejendom i Kungens Kurva, som blev erhvervet fra Investea A/S. Koncernen indgik samtidig en aftale med Investea A/S om tilbagekøb af to grundstykker i Angered Centrum, som blev solgt til Investea A/S i forbindelse med Koncernens etablering. Aftalerne har effekt pr. 31. december 2009 og er således indregnet i årsregnskabet.

Koncernen indgik primo marts 2010 en betinget aftale med Västra Götalands Regionen vedrørende salg af et grundareal på ca. 7.050 m² i Angered, Göteborg. Aftalen er blandt andet betinget af, at en ny lokalplan for Angered besluttet endeligt inden 31. december 2013. Salgsprisen for grundarealet udgør SEK 22,0 mio., der forfalder til betaling tidligst den 1. april 2011 og senest den 31. december 2013 afhængig af, hvornår betingelserne i aftalen er opfyldte. Aftalen indgår i grundlaget for værdiansættelse af koncernens byggegrunde pr. 31. december 2009.

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige hændelser efter 31. december 2009.

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