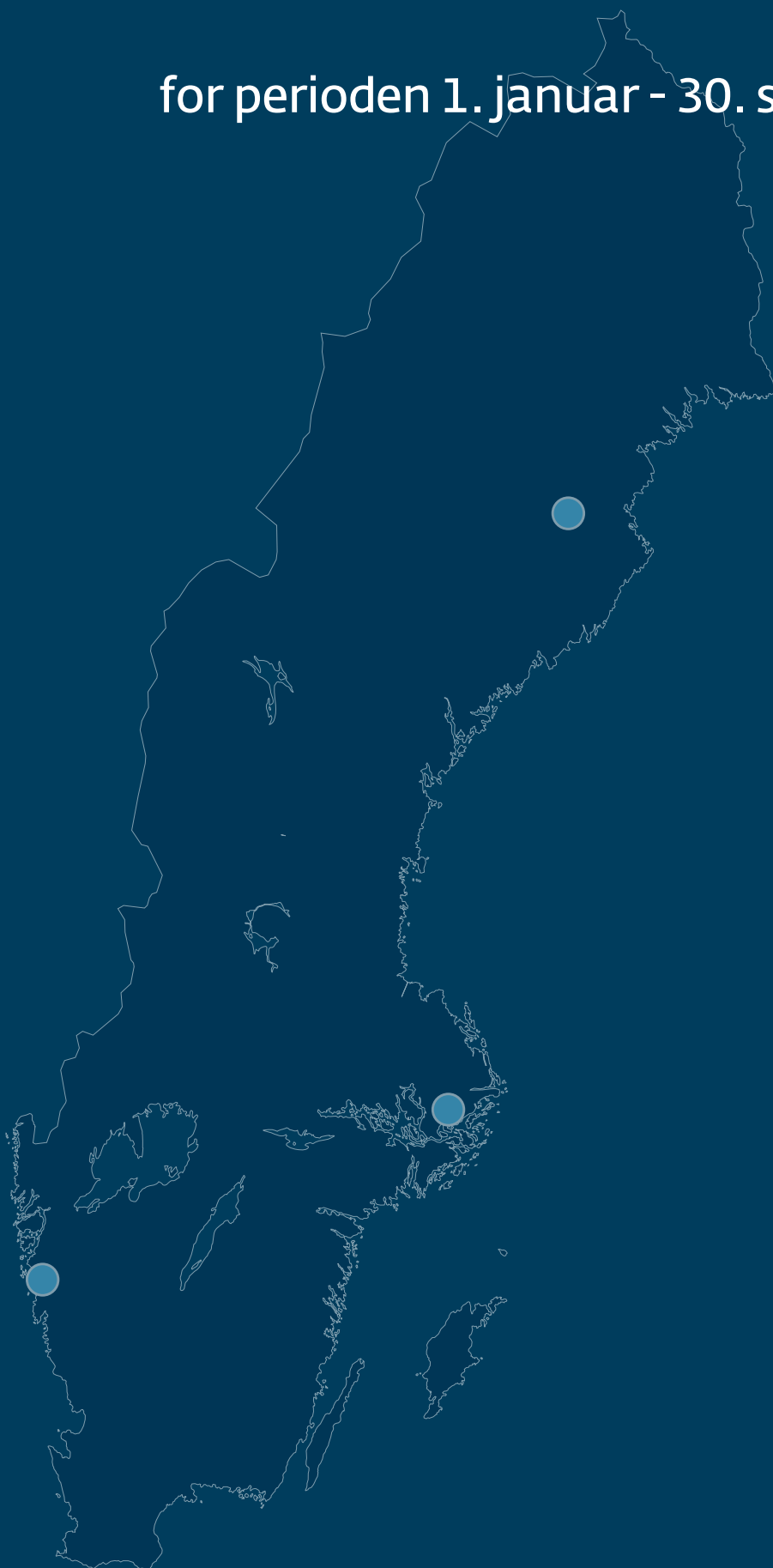


Investea Sweden Properties A/S
Delårsrapport
for perioden 1. januar - 30. september 2009



Selskabsoplysninger

Selskabet	Investea Sweden Properties A/S Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup CVR-nr.: 28982550 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Hans Thygesen
Bestyrelse	Steen Holm-Larsen, formand Johannes Rovsing, næstformand Hans Thygesen Christian Gangsted-Rasmussen Michael Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2009	4
Ledelsens påtegning	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Hovedpunkter

- Resultatet før værdireguleringer blev på DKK 25,9 mio. Resultatet er påvirket af lavere indtægter, større vedligeholdelsesudgifter samt større hensættelser til forventede tab på lejere end tidligere forventet.
- Resultatet efter skat for perioden blev på DKK -22,5 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S. Ledelsen anser resultatet for perioden for utilfredsstillende.
- Koncernen ejer aktiemajoriteten i Investea Stockholm Retail A/S, hvis B-aktier er noteret på First North. Investea Stockholm Retail A/S' B-aktier afnoteres fra First North med virkning fra den 31. december 2009.
- Udlejningsaktiviteten i koncernens ejendomme har udviklet sig mere trægt end tidligere forventet, da forhandlingerne med potentielle lejere tager længere tid end tidligere, og Selskabet stiller større krav til nye lejeres finansielle styrke.
- Selskabet er fortsat i forhandlinger med Gøteborg kommune og Västra Götalandsregionen vedrørende økonomien og udbygningen af området ved Angered Centrum. Ledelsen forventer en afklaring primo 2011.
- For 2009 forventer ledelsen samlede lejeindtægter for koncernen i niveauet DKK 74 mio., hvilket er DKK 1,0 mio. lavere end tidligere forventet. Koncernens resultat før skat og værdireguleringer forventes at udgøre et underskud på DKK 8-9 mio. I halvårsrapporten for 2009 forventede ledelsen et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet DKK 0 mio. Afvigelsen skyldes primært lavere lejeindtægter, større tab på debitorer, større lejerabatter, større administrationsomkostninger samt højere renteomkostninger end tidligere forventet.

Hoved- og nøgletal

Koncernen

DKK mio.

	1. juli - 30. september 2009	1. januar - 30. september 2009	1. januar - 30. september 2008	1. januar - 31. december 2008
Resultatopgørelse				
Omsætning	20,3	55,5	34,0	50,5
Resultat før værdireguleringer	9,0	25,9	18,8	23,9
Nedskrivning af koncerngoodwill	0,0	0,0	0,0	-3,3
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	-13,7	30,3	27,7
Finansielle poster netto	-11,0	-32,3	-16,5	-26,3
Resultat før skat	-2,0	-20,2	32,6	22,0
Periodens resultat	-3,0	-22,5	24,1	23,7
Balance				
Investeringsejendomme		1.034,8	665,9	621,9
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum		359,7	468,6	107,5
Langfristede aktiver		1.075,8	694,2	641,4
Balancesum		1.162,9	1.020,7	927,4
Egenkapital		217,6	266,8	217,8
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		775,3	378,1	347,3
Langfristede forpligtelser		858,6	430,6	416,9
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		8,3	259,3	229,8
Pengestrømme				
Pengestrømme fra drift	-0,6	40,0	-24,1	-26,8
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-5,7	-59,7	-126,1	-159,3
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	18,3	-20,3	241,7	242,6
Pengestrømme i alt	12,0	-40,0	91,4	56,4
Nøgletal				
Soliditet, %		18,7	26,1	23,5
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %		20,5	40,1	35,0
Forrentning af egenkapital, %		-10,4	24,3	18,8
Indre værdi pr. aktie, DKK		228,1	286,9	234,2
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK		-23,9	54,1	41,7
Aktiekurs, DKK		196,0	-	275,0
Antal medarbejdere		1	0	0

Ved sammenligning af resultat og balance for perioden 1. januar – 30. september 2009 og 1. januar – 30. september 2008 skal tages højde for, at delårsrapporten for 2009 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå, Katrineholm (alene 1. kvartal 2009) og Hallunda Centrum (alene 2. og 3. kvartal 2009), mens delårsrapporten for 2008 omfatter Angered Centrum, Kungens Kurva (alene 3. kvartal 2008), Skellefteå (alene 3. kvartal 2008) og Katrineholm (alene 3. kvartal 2008).

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

Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2009

Koncernens aktiviteter har i årets første tre kvartaler udviklet sig utilfredsstillende, idet resultatet efter skat for perioden blev på DKK -22,5 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S. Nedenfor redegøres kort for den seneste udvikling for de enkelte ejendomme i porteføljen.

Angered Centrum

Koncernens største ejendom er butikscentret Angered Centrum i Göteborg, der har et samlet udlejningsareal på ca. 43.000 m² og en årlig lejeindtægt på omkring DKK 38,5 mio.

Butikscentret har oplevet en positiv udlejningsaktivitet i 3. kvartal, idet der blandt andet er indgået aftaler med to nye lejere, Backa Läkarhus AB og Mölndals Frukthall AB. Backa Läkarhus AB, der er et privatdrevet lægehus med 7 klinikker i Vestsverige, har lejet 560 m² klinik/kontor i fem år. Mölndals Frukthall har lejet ca. 220 m² butik med lejestart 1. november 2009.

Tomgangen i butikscentret er meget lav, og på tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 1.250 m², heraf er ca. 700 m² omfattet af en udlejningsgaranti fra Investea, således at den reelle tomgang udgør ca. 550 m² svarende til 1,3% af arealet. Af de ledige lejemål er der kun et butiksljemål, mens den resterende del er lagerlokaler.

Den finansielle krise har presset mange mindre virksomheders likviditet, hvilket blandt har medført, at der har været stigende lejerestancer i Angered og en enkelt konkurs i årets første tre kvartaler. Der er hensat ca. DKK 585.000 til tab på lejere i de første 3 kvartaler. For hele 2009 forventes tab på lejere at udgøre ca. DKK 665.000. Derudover har der i perioden været en stigning i lejerabatter ved nyudlejning.

Udviklingsplaner for Angered Centrum

Selskabet er fortsat i forhandlinger med Göteborg kommune og Västra Götalandsregionen vedrørende økonomien, udbygningen af området og placeringen af et nærsygehus. Forhandlingerne er præget af, at det er en politisk proces med mange interessenter, hvilket medfører en forholdsvis lang forhandlingsperiode. Såfremt nærsygehuset ikke placeres på koncernens grund, vurderes selskabets butikscenter fortsat at kunne opnå en betydelig stigning i aktivitetsniveauet, grundet de mange familier, der besøger et sygehus.

Ledelsen forventer, at der er en afklaring på forhandlingerne senest primo 2011, og at et eventuelt byggeri tidligst kan igangsættes i løbet af 2011, når der foreligger en godkendt lokalplan. Det er fortsat ledelsens vurdering, at Koncernen har gode muligheder for en betydelig værdiskabelse i Angered i de kommende år.

Kungens Kurva, Stockholm

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

Der er indgået kontrakter på alle butiksarealer i ejendommen, men der mangler fortsat at blive indgået lejeaftaler på ca. 1.000 m² kontorareal samt enkelte lager- og parkeringsarealer.

I 3. kvartal er der indgået en 5-årig kontrakt med YBR Restauranger AB, der er en thailandsk restaurant. Restauranten overtager et areal på ca. 220 m², som Expert skulle have anvendt til udvidelse af deres nuværende butik. Expert har dog frasagt sig retten til at anvende dette areal. Lokalerne er på nuværende tidspunkt under ombygning og forventes taget i brug medio december 2009.

Ombygningen og ibrugtagning af butikslejemål på ca. 1.000 m² forventes på nuværende tidspunkt at blive udskudt til januar 2010, hvilket skyldes problemer med installationen af en rulletrappe.

Ejendommen er købt fra Investea A/S på basis af et fast aftalt afkast, og en permanent manglende leje i forhold til det aftalte niveau medfører en prisregulering, så det aftalte afkast på 5,75% fastholdes. Da ejendommen på tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport stadig har en del ledige arealer, vurderer ledelsen, at der er en mulighed for en nedregulering af prisen i forhold til det tidligere udmeldte. Ejendommen forventes fuldt udlejet medio 2010.

Skellefteå

Udlejningsaktiviteten i koncernens to ejendomme i Skellefteå har været stabil i årets første tre kvartaler. Ejendommen Haren 10 er delvist under ombygning, idet 1. salen skal ombygges fra kontorarealer til butiksarealer. Ombygningsprojektet omfatter ca. 2.000 m² og forventes at medføre en stigende lejeindtægt efter gennemførelsen af projektet.

På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 1.270 m², svarende til en årlig lejeindtægt på ca. SEK 1,4 mio. Størstedelen af disse arealer skyldes ombygningsprojektet, hvor der på nuværende tidspunkt forhandles med potentielle lejere. Forhandlingerne med nye lejere tager længere tid end oprindeligt forventet og ledelsen forventer derfor nu, at projektet er fuldført medio 2010. Dette er en udskydelse af projektet i ca. 3 måneder i forhold til de udmeldte forventninger.

Investea Stockholm Retail A/S - Hallunda Centrum

Koncernen ejer 81,24% af aktiekapitalen i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, som er noteret på Nasdaq OMX First North i København, og ejer af butikscenteret Hallunda Centrum i Stockholm.

På en ekstraordinær generalforsamling afholdt i Investea Stockholm Retail A/S i oktober 2009 blev det besluttet at afnotere Investea Stockholm Retail A/S fra First North med virkning fra 31. december 2009. Baggrunden for afnoteringen er blandt andet, at handlen med aktierne har været meget begrænset siden noteringen, og

selskabet reelt ikke længere opfylder kravene for at blive optaget til handel på First North, idet selskabet har under 30 navnenoterede aktionærer. Derudover er selskabets hovedaktionær, Investea Sweden Properties A/S, noteret på hovedbørsen i København, Nasdaq OMX Copenhagen A/S.

Udlejningsaktiviteten i butikscetret i tredje kvartal har ikke udviklet sig som forventet, idet genudlejningsperioden for de ledige arealer har vist sig at være længere end tidligere antaget, og der kun har været enkelte nyudlejninger. Dette skyldes bl.a., at forhandlingerne med potentielle lejere tager længere tid end tidligere, og Koncernen stiller større krav til nye lejers finansielle styrke.

Blandt de nye lejere kan nævnes apotekskæden ADA, der har indgået en 5-årig kontrakt. ADA er en del af Tamro-koncernen, der er en af nordens største indenfor engroshandel med farmaceutiske produkter.

Ved Selskabets overtagelse af ejendommen den 31. marts 2009 udgjorde de ledige arealer ca. 10%. På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport er ca. 1.400 m² ledige, svarende til ca. 5,6% af arealet og ca. 6,8% af lejen. Ledelsen forventer en genudlejningsperiode for de ledige lejemaal på 4-8 måneder, og tomgangen ultimo 2009 udgør omkring 6-7% af lejen. Ledelsen vil intensivere bestræbelserne på at få nedbragt tomgangen ved at tilknytte en ekstern mægler, der kan assistere ejendommens administrator i udlejningen.

Forventninger til 2009

Ledelsen forventer, at efterspørgslen efter kontorer og butikslokaler i Sverige generelt vil være faldende i resten 2009 og en del af 2010. Dette vil medføre en større tomgang og kan medføre et nedadgående pres på lejeniveauerne. Derudover vurderer ledelsen, at en del lejere har en presset likviditet, hvilket vil medføre større restancer, større tab på debitorer samt større lejerabatter ved ny- og genudlejning. Ledelsen forventer derfor, at ejendomsbesiddere i Sverige vil opleve et større fald i indtægterne end tidligere antaget. Som følge af dette forventer ledelsen, at priserne på ejendomme i Sverige generelt kan komme under pres indtil markedsforholdene forbedres.

Koncernens resultat for 2009 vil være påvirket af konsolideringen af Investea Stockholm Retail A/S og gennemførelsen af udviklingsprojekterne, som er indledt eller påtænkes indledt i Angered Centrum, Haren 10 i Skellefteå, Kungens Kurva og Hallunda Centrum.

For 2009 forventer ledelsen lejeindtægter for den samlede koncern i niveauet DKK 74 mio. på basis af en valutakurs på 0,70 DKK/SEK. Den forventede lejeindtægt er ca. DKK 1 mio. lavere end angivet i halvårsrapporten for 2009. Den lavere lejeindtægt skyldes primært en forskydning i udlejningen af lokaler, større tomgang samt større lejerabatter end oprindeligt forventet.

Koncernens driftsresultat før renter og værdireguleringer forventes at blive DKK 34-35 mio. mens resultatet før skat og værdireguleringer forventes at udgøre et negativt resultat på ca. DKK 8 - 9 mio. I halvårsrapporten for 2009 forventede ledelsen et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet DKK 0 mio. Afvigelsen skyldes primært lavere lejeindtægter, større tab på debitorer samt større lejerabatter ved nyudlejning samt højere renteomkostninger. Derudover er administrationsom-

kostningerne i Investea Stockholm Retail A/S korrigeret i forhold til den tidligere udmeldte forventning.

Finansiering

Koncernen har finansieret ejendomsinvesteringerne hos en gruppe af internationalt arbejdende banker, hvori indgår HSH Nordbank, Roskilde Bank, Eurohypo AG, og Codan.

Koncernen har i tredje kvartal 2009 rentesikret 50% af de SEK 60 mio. variabelt forrentede lån i ejendommen Angered Centrum, således at markedsrenten ikke kan overstige 1,5% i en periode. Prisen for rentesikringen var SEK 1,0 mio.

Selskabets ejendom i Hallunda er finansieret ved egenkapital og banklån med fast og variabel rente, som er rentesikret, samt et obligationslån med udløb i 2026. Banklånene skal delvis refinansieres i efteråret 2010 og 2012 i forbindelse med lånenes ordinære udløb. I seneste offentliggjorte kvartalsrapport for Investea Stockholm Retail A/S, vurderer ledelsen, at det kan blive vanskeligt at få refinansieret ejendommen på det nuværende låneniveau, såfremt udlejningssituationen og det svenske ejendomsmarked ikke forbedres.

Koncernens ledelse finder de nuværende finansieringsvilkår for ejendommen i Hallunda Centrum for bekymrende henset til refinansieringen i 2010. Koncerns ledelse vil derfor arbejde intensivt og fokuseret på at optimere butikscentrets drift og udlejningssituation og derved skabe det bedste udgangspunkt for refinansieringen. Det bemærkes, at hele ejendomsfinansieringsmarkedet er vanskeligt for tiden, men ejendommens gode beliggenhed og potentiale bør muliggøre en refinansiering på gode vilkår.

Resultatopgørelse

Ved sammenligning af resultat og balance for perioden 1. januar – 30. september 2009 og 1. januar – 30. september 2008 skal tages højde for, at delårsrapporten for 2009 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå, Katrineholm (alene 1. kvartal 2009) og Hallunda Centrum (alene 2. og 3. kvartal 2009), mens delårsrapporten for 2008 omfatter Angered Centrum, Kungens Kurva (alene 3. kvartal 2008), Skellefteå (alene 3. kvartal 2008) og Katrineholm (alene 3. kvartal 2008).

Omsætningen i de første 3 kvartaler af 2009 udgjorde DKK 55,5 mio. Omsætningen indeholder lejeindtægter for ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå, Katrineholm og Hallunda Centrum i de ovennævnte perioder. Udviklingen i lejersituationen er nærmere beskrevet ovenfor. Omsætningen i samme periode i 2008 udgjorde DKK 34,0 mio. og omfattede, bortset fra Hallunda Centrum, de samme ejendomme, men ikke de samme perioder. En direkte sammenligning mellem resultaterne for delårsperioderne 2009 og 2008 er derfor ikke mulig.

Resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 25,9 mio. Der er foretaget værdireguleringer på DKK 13,7 mio., hvilket alene vedrører købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S.

Resultatet før skat udgjorde et underskud på DKK 20,2 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -32,3 mio. Periodens resultat efter skat udgjorde DKK -22,5 mio. Det negative resultat skyldes i særdeleshed købsomkostningerne i forbindelse med erhvervelsen af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S samt lavere lejeindtægter og højere driftsomkostninger end forventet.

Resultatet er desuden påvirket af større vedligeholdelsesudgifter, større administrationsomkostninger i Investea Stockholm Retail A/S samt større hensættelser til forventede tab på lejere end tidligere forventet.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme ud over regulering for købsomkostninger.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 1.034,8 mio. mod DKK 621,9 mio. pr. 1. januar 2009. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 66,9 mio. og periodens tilgang ved virksomhedsovertagelse på DKK 348,8 mio., inklusiv købsomkostninger, og øvrige tilgange på DKK 10,9 mio. Endelig er investeringsejendommene i perioden værdireguleret med DKK -13,7 mio. vedrørende købsomkostninger. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 30. september 2009.

De samlede aktiver andrager i alt DKK 1.162,9 mio.

Den 30. september 2009 udgjorde egenkapitalen DKK 217,6 mio. svarende til en soliditet på 18,7%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 217,8 mio. Egenkapitalen er blevet reduceret med periodens underskud DKK 22,5 mio. og forøget med DKK 3,1 mio. efter skat vedrørende udviklingen i markedsværdi og amortisering af rentesikringsaftaler. Periodens valutakursregulering direkte på egenkapitalen udgjorde DKK 14,1 mio. Endelig udgør tilgang til egenkapitalen vedrørende minoritetsaktionærer i Investea Stockholm Retail A/S DKK 5,2 mio.

Koncernens investeringer og indtægter er i SEK. Tilsvarende er koncernens finansiering denomineret i SEK. Herved afdækkes koncernens valutarisiko i forhold til koncernens funktionelle valuta. Koncernens aktier er denomineret i DKK, egenkapitalen i DKK er således behæftet med en risiko for en dansk baseret investor. Kursen på SEK/DKK udgjorde pr. 30. september 2009 72,76.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK 40,0 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -59,7 mio. vedrørende købet af aktier i Investea Stockholm Retail A/S og andre tilgange på investeringsejendomme, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK -20,3 mio., primært vedrører en forøgelse af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere, samt den ovenfor omtalte refinansiering af lån.

Efterfølgende begivenheder

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

Regnskabspraksis

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

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2008. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger henvises til årsrapport 2008, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2010

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

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

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2009 for Investea Sweden Properties A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2009.

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

Hellerup, den 30. november 2009

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Steen Holm-Larsen

Formand

Johannes Rovsing

næstformand

Hans Thygesen

Christian Gangsted-Rasmussen

Michael Hansen

Delårsrapport 2009, 1. januar - 30. september 2009

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	Koncernen			
		01.07.09 - 30.09.09	01.01.09 - 30.09.09	01.01.08 - 30.09.08	01.01.08 - 31.12.08
Omsætning		20.271	55.531	34.034	50.492
Ejendommenes driftsomkostninger		-8.786	-24.803	-13.837	-23.129
Bruttoresultat		11.486	30.728	20.197	27.363
Personaleomkostninger		-398	-600	0	-580
Administrationsomkostninger		-2.061	-4.238	-1.386	-2.892
Resultat før værdireguleringer		9.027	25.890	18.811	23.891
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	0	0	-3.276
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-13.742	30.258	27.680
Resultat før finansielle poster		9.027	12.148	49.070	48.295
Finansielle indtægter		497	699	3.173	5.205
Finansielle omkostninger		-11.523	-33.047	-19.630	-31.458
Resultat før skat		-1.998	-20.199	32.613	22.042
Skat af periodens resultat		-1.028	-2.287	-8.519	1.609
Periodens resultat		-3.026	-22.486	24.094	23.651
Aktionærerne i Investea Sweden Properties A/S		-2.882	-22.266	24.094	23.651
Minoritetsinteresser		-144	-220	0	0
Periodens resultat		-3.026	-22.486	24.094	23.651
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	-3,10	-23,94	54,13	41,71

Delårsrapport 2009, 1. januar - 30. september 2009

Balance

Aktiver	Note	Koncernen		
		30.09.09	30.09.08	31.12.08
DKK 1.000				
Investeringsejendomme	2	1.034.784	665.929	621.902
Afledte finansielle instrumenter		0	3.203	0
Koncerngoodwill		41.009	25.066	19.449
Langfristede aktiver i alt		1.075.793	694.199	641.350
Tilgodehavender fra udlejning		520	349	866
Investeringsejendomme til salg		0	190.450	170.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	9.262
Selskabsskat		7.064	3.630	10.111
Andre tilgodehavender		2.533	6.795	8.444
Periodeafgrænsningsposter		2.259	3.222	2.313
Likvide beholdninger		74.710	122.062	84.952
Kortfristede aktiver i alt		87.086	326.508	286.048
Aktiver i alt		1.162.879	1.020.707	927.398

Delårsrapport 2009, 1. januar - 30. september 2009

Balance

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000

	Koncernen		
	30.09.09	30.09.08	31.12.08
Aktiekapital	4.650	4.650	4.650
Reserve for valutakursregulering	-24.356	-8.762	-38.127
Reserve for rentesikring	-20.010	-6.889	-22.818
Overkursfond	250.967	248.213	250.967
Overført resultat	842	29.593	23.108
Aktionærerne i Investea Sweden Properties A/S	212.092	266.806	217.780
Minoritetsinteresser	5.512	0	0
Egenkapital i alt	217.605	266.806	217.780
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	775.275	378.095	347.309
Afledte finansielle instrumenter	27.725	8.332	37.552
Udskudt skatteforpligtelse	55.306	43.929	31.867
Modtagne deposita	254	223	199
Langfristede forpligtelser	858.560	430.580	416.928
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	8.333	259.295	229.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.310	5.369	3.955
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.394	6.135	32.583
Selskabsskat	1	1.410	1.259
Anden gæld	54.799	40.109	16.466
Periodeafgrænsningsposter	12.879	11.004	8.667
Kortfristede forpligtelser	86.715	323.321	292.691
Egenkapital og forpligtelser i alt	1.162.879	1.020.707	927.398

Delårsrapport 2009, 1. januar - 30. september 2009

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Aktionærerne i Investea Sweden Properties A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2009	4.650	-38.127	-22.818	250.967	23.108	0	217.780	0	217.780
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	13.770	0	0	0	0	13.770	350	14.120
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler	0	0	2.941	0	0	0	2.941	203	3.143
Amortisering af rentesikringsaftaler	0	0	822	0	0	0	822		822
Skat af egenkapitalposter	0	0	-955	0	0	0	-955	-53	-1.008
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	13.770	2.808	0	0	0	16.578	499	17.077
Periodens resultat	0	0	0	0	-22.266	0	-22.266	-220	-22.486
Periodens indkomst i alt	0	13.770	2.808	0	-22.266	0	-5.688	279	-5.409
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0	5.233	5.233
Egenkapital 30. september 2009	4.650	-24.356	-20.010	250.967	842	0	212.092	5.512	217.605

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2008	1.000	0	0	0	5.499	25.500	31.999
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	-8.762	0	0	0	0	-8.762
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler	0	0	-9.337	0	0	0	-9.337
Skat af egenkapitalposter	0	0	2.448	0	0	0	2.448
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	-8.762	-6.889	0	0	0	-15.651
Periodens resultat	0	0	0	0	24.094	0	24.094
Periodens indkomst i alt	0	-8.762	-6.889	0	24.094	0	8.444
Kapitalforhøjelse	3.650	0	0	264.990	0	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-16.777	0	0	-16.777
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-25.500	-25.500
Egenkapital 30. september 2008	4.650	-8.762	-6.889	248.213	29.593	0	266.806

Delårsrapport 2009, 1. januar - 30. september 2009

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen			
	01.07.09 - 30.09.09	01.01.09 - 30.09.09	01.01.08 - 30.09.08	01.01.08 - 31.12.08
Periodens resultat	-3.026	-22.486	24.094	23.651
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	13.746	-30.258	-27.680
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0	3.276
Finansielle indtægter	-497	-699	-3.173	-5.205
Finansielle omkostninger	11.523	33.047	19.630	31.458
Skat af periodens resultat	1.028	2.287	8.519	-1.609
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	9.027	25.894	18.811	23.891
Ændring i kortfristede tilgodehavender	4.412	18.393	5.872	4.162
Ændring i kortfristede forpligtelser	-1.765	30.307	-28.859	-21.403
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	11.674	74.595	-4.176	6.650
Renteindbetalinger	528	731	3.093	1.343
Renteudbetalinger	-12.684	-33.985	-23.000	-36.434
Betalt selskabsskat	-72	-1.346	0	1.611
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-554	39.994	-24.083	-26.830
Investeringsejendomme	-783	-10.925	-70.413	-103.572
Køb af ejendomme ved virksomheds- overtagelser	-4.963	-48.802	-55.726	-55.726
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-5.746	-59.727	-126.139	-159.298
Kapitaludvidelse	0	0	251.863	247.781
Optagelse af lån	35.857	156.387	71.515	76.634
Indfrielse af lån	-35.821	-151.952	-48.827	-48.585
Afledte finansielle instrumenter	-728	-728	0	0
Modtagne deposita	-14	-110	0	0
Sikkerhedsstillelser for långivere	19.001	-23.869	-7.396	-7.760
Betalt udbytte	0	0	-25.500	-25.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	18.295	-20.272	241.656	242.570
Periodens frie pengestrømme	11.995	-40.004	91.434	56.442
Likvide beholdninger til fri disposition primo	5.478	56.784	397	397
Valutakursregulering	3.246	3.939	-14	-55
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	20.719	20.719	91.817	56.784
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele.				
Likvide beholdninger til fri disposition	20.719	20.719	91.817	56.784
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	53.991	53.991	30.245	28.168
Likvide beholdninger i alt	74.710	74.710	122.062	84.952

Delårsrapport 2009, 1. januar - 30. september 2009

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

	Koncernen			
	01.07.09 - 30.09.09	01.01.09 - 30.09.09	01.01.08 - 30.09.08	01.01.08 - 31.12.08
Periodens resultat	-2.882	-22.266	24.094	23.651
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	930	930	445	567
Resultat pr. aktie, DKK	-3,10	-23,94	54,13	41,71

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udvændende effekt. Udvandet indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

Note 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen		
	30.09.09	30.09.08	31.12.08
Investeringsejendomme pr. 1. januar	621.902	387.075	387.075
Valutakursregulering	66.907	-30.631	-105.240
Tilgang i perioden	10.925	70.413	107.458
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	348.793	398.164	398.164
Afgang i perioden	0	0	-3.887
Afgang i perioden, overført til investeringsejendomme til salg	0	-189.350	-189.350
Periodens værdiregulering	-13.742	30.258	27.680
Investeringsejendomme ved periodens slutning	<u>1.034.784</u>	<u>665.929</u>	<u>621.902</u>

Note 3 Nærtstående parter

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

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

Aflønning af bestyrelse, investeringskomité og direktion har udgjort i alt DKK 0,2 mio. i perioden.

Ud over ovennævnte selskabers aktiebesiddelser, besidder bestyrelse, investeringskomité og direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 18.503 stk. B-aktier.

I marts 2009 har koncernen købt 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscentret Hallunda Centrum i Stockholm-området, samt en tilstødende grund. Købesummen for aktierne udgjorde DKK 43,3 mio. kr. mens købesummen for grunden udgjorde DKK 15,0 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 Katrineholm til Investea A/S gennemført.

Herudover har transaktioner med Investea A/S koncernen, alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale, en leje garanti, samt et mindre mellemværende.

Investea Sweden 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: isp@investea.dk
Web: swedenproperties.dk