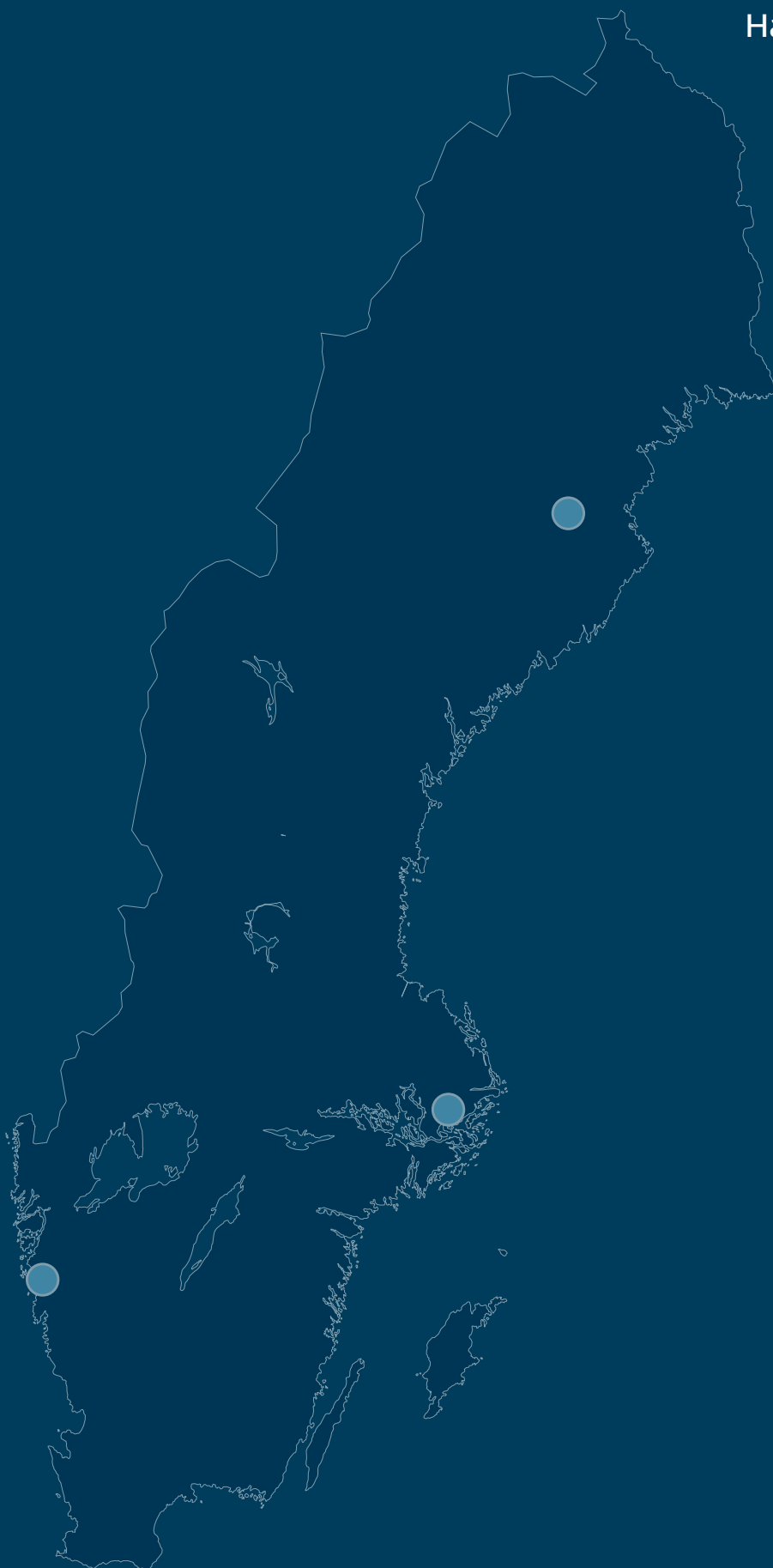


Investea Sweden Properties A/S

Halvårsrapport for perioden

1. januar - 30. juni 2009



investea

SWEDEN PROPERTIES A/S

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
Halvårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2009	4
Ledelsens påtegning	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Hovedpunkter

- Resultatet før værdireguleringer og finansielle poster for perioden blev på DKK 16,9 mio. Resultatet er påvirket af større vedligeholdelsesomkostninger og større lejerabatter end tidligere forventet. Ledelsen anser resultatet for perioden for tilfredsstillende under de givne betingelser på det svenske ejendomsmarked.
- 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 perioden blev på DKK -19,5 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S.
- Valutakursudviklingen i perioden har i modsætning til 2008 ikke haft væsentlig indvirkning på resultatet og værdien af koncernens ejendomme. For resten af 2009 budgettes med en valutakurs på 0,70 DKK/SEK.
- Udlejningsaktiviteten i koncernens ejendomme er forløbet lidt ringere end tidligere forventet. Dette skyldes en kombination af større lejerabatter afledt af de nuværende markedskonditioner samt en tidsmæssig forskydning i udlejningen af ledige arealer.
- Udviklingsarbejdet med Gøteborg kommune vedrørende økonomien og udbygningen af Angered forløber fortsat tilfredsstillende. Ledelsen forventer en afklaring i løbet af 4. kvartal 2009.
- Med virkning fra 31. marts 2009 er koncernens 7 ejendomme i Katrineholm solgt tilbage til Investea A/S til samme pris, som de oprindeligt var købt til.
- For 2009 forventer ledelsen samlede lejeindtægter for koncernen i niveauet DKK 75 mio., hvilket er DKK 3 mio. lavere end tidligere forventet. Koncernens resultat før skat og værdireguleringer forventes at udgøre DKK 0 mio. I delårsrapporten for 1. kvartal 2009 forventede ledelsen et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet DKK 5 – 10 mio.

Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.			
	1. januar - 31. decem- ber 2008	1. januar - 30. juni 2008	1. januar - 30. juni 2009	1. april - 30. juni 2009
Resultatopgørelse				
Omsætning	50,5	17,4	35,3	19,6
Resultat før værdireguleringer	23,9	9,2	16,9	9,5
Nedskrivning af koncerngoodwill	-3,3	0,0	0,0	0,0
Værdiregulering af investeringsejendomme	27,7	42,2	-13,7	0,0
Finansielle poster netto	-26,3	-10,4	-21,3	-12,6
Resultat før skat	22,0	41,0	-18,2	-3,2
Periodens resultat	23,7	29,5	-19,5	-2,8
Balance				
Investeringsejendomme	621,9	478,8	978,6	
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	107,5	51,2	358,9	
Langfristede aktiver	641,4	481,1	1.017,4	
Balancesum	927,4	775,0	1.110,1	
Egenkapital	217,8	285,9	208,7	
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	347,3	302,1	736,5	
Langfristede forpligtelser	416,9	325,5	815,0	
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	229,8	103,1	5,8	
Pengestrømme				
Pengestrømme fra drift	-26,8	23,0	40,5	-4,9
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-159,3	-48,8	-54,0	-6,9
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	242,6	29,3	-38,6	-7,4
Pengestrømme i alt	56,4	3,5	-52,0	-19,2
Nøgletal				
Soliditet, %	23,5	36,9	18,8	
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	35,0	59,7	20,8	
Forrentning af egenkapital, %	18,8	71,7	-9,2	
Indre værdi pr. aktie, DKK	234,2	307,4	224,4	
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	41,7	147,5	-20,8	
Aktiekurs, DKK	275,0	-	215,0	
Antal medarbejdere	0	0	1	

Ved sammenligning af resultat og balance for 1. halvår 2009 og 1. halvår 2008 skal tages højde for, at halvårsrapporten for 2009 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå, Katrineholm (1. kvartal) og Hallunda Centrum (2. kvartal), mens halvårsrapporten for 2008 alene omfatter Angered Centrum.

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005". De anførte sammenligningstal er fra årsrapport 2008.

Halvårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2009

Koncernen ejer fire ejendomme, der er beliggende i Gøteborg, Stockholm og Skellefteå. Herudover ejer koncernen 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscentret Hallunda Centrum ca. 20 km fra Stockholm centrum. Investea Stockholm Retail A/S er optaget til handel på NASDAQ OMX First North. Nedenfor redegøres kort for den seneste udvikling for de enkelte ejendomme i porteføljen.

Angered Centrum

Butikscentret Angered Centrum i Gøteborg er med et samlet udlejningsareal på ca. 43.000 m² koncernens største ejendom. Centret har ca. 4,7 millioner besøgende om året, svarende til over 90.000 besøgende pr. uge. Ejendommen har et stærkt butiksmiks med en række internationale og nationale kæder, heriblandt MC Donalds, Dressmann, Netto, Lindex, City Mail, KappAhl og ICA. Kontorarealerne i ejendommen er primært udlejet til offentlige lejere.

ICA er centrets største butiksløjer, og i slutningen af 2008 blev deres lejemål om- og udbygget. Siden fuldførelsen af den nye butik har ICA oplevet en betydelig stigning i antallet af kunder. Centrets butiksområder og indvendige fællesarealer har gennemgået en større modernisering, der blev afsluttet i 1. kvartal 2009. Moderniseringen omfattede en delvis reovering af butiksfacader, vægpartier, gulve og lofter. Ledelsen forventer, at moderniseringen og udvidelsen af ICA-lejemålet vil øge antallet af handlende, derfor er der i forbindelse med udbygningen også anlagt ca. 100-150 nye parkeringspladser.

I første halvår 2009 har driften udviklet sig positivt med stigende lejeindtægter og et stabilt tomgangs niveau. I 2. kvartal 2009 er en af lejerne i Angered gået konkurs, hvilket har resulteret i en mindre stigning i tomgangen fra 1. kvartal 2009 til 2. kvartal 2009. På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør tomgangen ca. 1.400 m², heraf er der udlejningsgaranti på ca. 900 m², således at den reelle tomgang udgør ca. 500 m² svarende til 1,2% af arealet.

Udviklingsplaner for Angered Centrum

Udviklingsarbejdet med Gøteborg kommune vedrørende økonomien og udbygningen af Angered forløber fortsat tilfredsstillende. Ledelsen forventer en afklaring i løbet af 4. kvartal 2009.

Selskabet er fortsat i forhandlinger med regionen og kommunen om placering af et nærsygehus. 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.

Det er ledelsens vurdering, at den omtalte grund har en central og optimal beliggenhed. Såfremt grunden opnår en alternativ anvendelse som f.eks. butiksførmål, vil dette ligeledes være særdeles værdiskabende og samtidig kræve en væsentlig mindre investering. Ledelsen vurderer således, at koncernen har meget gode muligheder for at skabe betydelig merværdi, uanset grundens fremtidige anvendelse.

Kungens Kurva, Stockholm

I 2008 blev der igangsat et ombygningsprojekt, som omfatter 2/3 af koncernens ejendom i Kungens Kurva i Stockholm. Ombygningsprojektet består af modernisering af ejendommens butiksarealer samt en opgradering af ejendommens tekniske stand. Ejendommens udlejningsareal øges med ca. 200 m² til ca. 7.300 m² i forbindelse med ombygningen, idet nuværende fællesarealer omdannes til butiksarealer. Ombygningen og ibrugtagelsen af et af butikslejemålene forventes på nuværende tidspunkt at blive udskudt i ca. 1 måned, hvilket skyldes problemer med leveringen af en rulletrappe. Herudover forløber ombygningsprojektet efter planen og forventes færdiggjort ultimo 2009.

Moderniseringen af en del af butikkerne er fuldført og flere af lejerne er flyttet ind. F.eks. har Folkpool Södertörn AB, der sælger spabade og swimmingpools m.m., taget deres nye udvidede lejemål i brug. Af andre lejere i ejendommen kan bl.a. nævnes Expert, Sportex, Hemmabutikkerne, Kvik Køkkener og Issa Förvaltningskompaniet AB.

Alle butiksarealer i ejendommen er udlejet, og på tidspunktet for aflæggelsen af halvårsrapporten mangler der alene at blive indgået lejeaftaler for ca. 1.000 m² kontorareal samt enkelte lagerlokaler og parkeringsarealer svarende til en estimeret leje på i alt ca. SEK 1,3 mio. Da ejendommen er købt fra Investea A/S på basis af et fast aftalt afkast, vil en permanent manglende leje i forhold til det aftalte niveau medføre en prisregulering, så det aftalte afkast på 5,75% fastholdes.

Skellefteå

Koncernen har to ejendomme (Haren 10 og Mimer 10) i centrum af Skellefteå med et samlet udlejningsareal på ca. 9.900 m². I den ene ejendom, Haren 10, arbejdes der p.t. med et udviklingsprojekt, der omfatter en ombygning af 1. salen fra kontorlokaler til butiklokaler, hvorved leje potentialet forøges væsentligt. Ombygningsprojektet omfatter ca. 2.000 m². Projektet forventes færdiggjort og udlejet februar 2010. Fuldførelsen af projektet udskydes dermed i ca. to måneder, hvilket skyldes, at forhandlingerne med de nye lejere tager længere tid end oprindeligt antaget.

Ved udgangen af 1. halvår 2009 udgjorde tomgangen ca. 1.000 m², svarende til en lejeindtægt på ca. SEK 1,1 mio. Størstedelen af de ledige arealer skyldes ombygningsprojektet, og der forhandles i øjeblikket med flere nye lejere til de ledige arealer. Ledelsen forventer, at lokalerne er udlejet ved projektets afslutning.

Udover det igangværende byggeprojekt planlægges det at ombygge en del af ejendommens parkeringskælder til butiksarealer. Dette projekt forventes dog tidligst påbegyndt medio 2010.

Investea Stockholm Retail A/S - Hallunda Centrum

Med virkning fra den 31. marts 2009 har koncernen erhvervet 81,24% af aktiekapitalen i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, der ejer et lokalt butikscenter i Hallunda, og som er noteret på Nasdaq OMX First North i København. Koncernen har samtidig købt en til butikscentret tilstødende grund.

Hallunda Centrum har i 1. halvår 2009 fastholdt et højt antal besøgende, med ca. 2,0 mio. besøgte centret. Udlejningsaktiviteten i butikscentret har generelt været

stabil i årets første halvår, idet der er indgået en række nye lejekontrakter med blandt andet Eurostore, Swe Trade Star AB og Fitness 24 Seven AB. Der er indgået en 10-årig kontrakt med Fitness 24 Seven AB, der er en landsdækkende fitnesskæde med omkring 30 centre i 16 byer.

Ledelsen vurderer, at ovennævnte lejere understøtter centrets lejermiks og specielt fitnesskæden forventes at tiltrække nye kunder til centret, hvilket vil resultere i en positiv effekt på de øvrige butikker. Udlejningen af de nævnte arealer medfører investeringer i indretning og opgradering af lejemålene på ca. DKK 1,8 mio., som ikke tidligere har været indeholdt i budgettet.

Genudlejningen i første halvår 2009 har været lidt langsommere end tidligere antaget, hvilket blandt andet skyldes en lidt større tidsmæssig forskydning end forventet mellem fraflytning og genudlejning af lokaler ligesom indretning af nyudlejede lokaler har taget lidt længere tid end forventet. Selskabets ledelse samarbejder vedvarende med butikscentrets kommercielle manager, Omniagruppen, om optimering af selskabets drift og har samtidig intensiveret bestræbelserne på genudlejning af de ledige lokaler.

På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport er ca. 1.940 m² ledige, svarende til ca. 7,4% af arealet og ca. 7,7% af lejen. 640 m² butiksareal er netop blevet ledige, idet fire lejere er blevet sat ud af deres lejemål som følge af konkurs eller længere tids manglende lejebetalinger. Ledelsen forventer en del af disse lejemål genudlejet i løbet af de kommende 3-6 måneder, således at tomgangen ultimo 2009 udgør omkring 5-6% af lejen.

Katrineholm

Med virkning fra 31. marts 2009 har selskabet solgt de tidligere erhvervede ejendomme i centrum af Katrineholm tilbage til Investea A/S til en samlet salgspris på SEK 250 mio., hvilket svarer til samme pris som koncernen havde købt ejendommene til.

Forventninger til 2009

Det er ledelsens forventning, at efterspørgslen efter kontorer og butikslokaler generelt i Sverige vil være svagt faldende i 2009. Dette kan medføre lavere lejensveauer samt højere tomgang end tidligere forventet. Priserne på ejendomme forventes således generelt 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 75 mio. på basis af en valutakurs på 0,70 DKK/SEK. Den forventede lejeindtægt er DKK 3 mio. lavere end angivet i rapporten for 1. kvartal 2009. Den lavere lejeindtægt skyldes primært flere ledige lokaler og større lejerabatter end oprindeligt forventet.

Koncernens driftsresultat før renter og værdireguleringer forventes at blive DKK 38-41 mio. mens resultatet før skat og værdireguleringer forventes at udgøre DKK 0 mio. I delårsrapporten for 1. kvartal 2009 forventede ledelsen et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet DKK 5 – 10 mio. Afvigelsen skyldes primært lavere lejeindtægter, større lejetab samt højere omkostninger på varme og affaldshåndtering.

Finansiering

Koncernen har finansieret ejendomsinvesteringerne hos en gruppe af internationalt arbejdende banker, hvori indgår HSH Nordbank, Roskilde Bank, Eurohypo AG, og Codan. Siden offentliggørelsen af 1. kvartalsrapport 2009 har koncernen refinansieret ejendommen i Angered Centrum og indfriet alle koncernens lån hos Landsbanki Luxembourg og Fionia Bank.

Refinansieringen er sket på attraktive vilkår i dagens marked, hvilket ledelsen anser for meget tilfredsstillende i lyset af den globale finanskrisen. Refinansieringen bekræfter selskabets stærke finansielle position og gode ejendomsportefølje og vidner samtidig om bankernes vedvarende tiltro til selskabets overordnede strategi og værdier.

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.

Strategi

Det er koncernens strategi gradvist at udvide porteføljen af udviklingsejendomme ved investeringer i nye ejendomme samtidig med at færdigudviklede ejendomme sælges, og de opnåede gevinster realiseres.

Koncernen har i overensstemmelse med strategien erhvervet 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S. Da selskabets egne B-aktier er noteret på NASDAQ OMX København, vil ledelsen forsøge at afnotere Investea Stockholm Retail's B-aktier fra NASDAQ OMX First North.

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 ejendommens konkurrenceevne i forhold til konkurrerende udlejningsejendomme.

Resultatopgørelse

Ved sammenligning af resultat og balance for 1. halvår 2009 og 1. halvår 2008 skal tages højde for, at halvårsrapporten for 2009 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå, Katrineholm (1. kvartal) og Hallunda Centrum (2. kvartal), mens halvårsrapporten for 2008 alene omfatter Angered Centrum.

Omsætningen i 1. halvår 2009 udgjorde DKK 35,3 mio. Omsætningen indeholder lejeindtægter for ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå,

Katrineholm (1. kvartal) og Hallunda Centrum (2. kvartal). Udviklingen i lejersituationen er nærmere beskrevet ovenfor. Omsætningen i 1. halvår 2008 udgjorde DKK 17,4 mio. og omfattede alene butikcentret Angered Centrum. En direkte sammenligning mellem resultatet for 1. halvår 2009 og resultatet for 1. halvår 2008 er derfor ikke mulig.

Resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 16,9 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. Investeringen i Investea Stockholm Retail indeholder betydelige udviklingsmuligheder, herunder en mulig udbygning af butiksarealet med ca. 8.000 m², der forventes at bidrage væsentligt til koncernens fremtidige værdiskabelse.

Resultatet før skat udgjorde et underskud på DKK 18,2 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -21,3 mio. Periodens resultat efter skat udgjorde DKK -19,5 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 højere lejerabatter, samt at omkostningerne i første halvår er højere end andet halvår, da der i denne periode er ekstra høje omkostninger til el og varme. Ledelsen anser resultatet for perioden for tilfredsstillende under de givne betingelser på det svenske ejendomsmarked.

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

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 978,6 mio. mod DKK 621,9 mio. pr. 1. januar 2009. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 11,5 mio. og periodens tilgang ved virksomhedsovertagelse på DKK 335,1 mio. og øvrige tilgange på DKK 23,9 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. juni 2009.

De samlede aktiver andrager i alt DKK 1.110,1 mio.

Den 30. juni 2009 udgjorde egenkapitalen DKK 208,7 mio. svarende til en soliditet på 18,8%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 217,8 mio. Egenkapitalen er blevet reduceret med periodens underskud DKK 19,4 mio. og forøget med DKK 2,6 mio. vedrørende udviklingen i markedsværdi af renteswaps. Periodens valutakursregulering direkte på egenkapitalen udgjorde DKK 2,5 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. juni 2009 68,87.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK 40,5 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -54,0 mio. vedrørende købet af aktier i Investea Stockholm Retail A/S og andre tilgange på investerings-ejendomme, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK -38,6 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 halvårsrapporten.

Regnskabspraksis

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af halvårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til halvårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Halvårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2008. Halvårsrapporten 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 2009

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

30. november 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2009
-------------------	---

Ledelsens påtegning

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

Halvårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af halvårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til halvårsrapporter for børs-noterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Halvårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 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 28. august 2009

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Steen Holm-Larsen

Formand

Johannes Rovsing

næstformand

Hans Thygesen

Christian Gangsted-Rasmussen

Michael Hansen

Halvårsrapport 2009, 1. januar - 30. juni 2009

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	Koncernen			
		01.04.09 - 30.06.09	01.01.09 - 30.06.09	01.01.08 - 30.06.08	01.01.08 - 31.12.08
Omsætning		19.630	35.260	17.404	50.492
Ejendommenes driftsomkostninger		-8.825	-16.017	-7.689	-23.129
Bruttoresultat		10.806	19.243	9.715	27.363
Personaleomkostninger		-58	-203	0	-580
Administrationsomkostninger		-1.270	-2.177	-509	-2.892
Resultat før værdireguleringer		9.478	16.863	9.206	23.891
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	0	0	-3.276
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-13.742	42.224	27.680
Resultat før finansielle poster		9.478	3.121	51.429	48.295
Finansielle indtægter		8	202	7	5.205
Finansielle omkostninger		-12.657	-21.524	-10.446	-31.458
Resultat før skat		-3.171	-18.201	40.990	22.042
Skat af periodens resultat		356	-1.259	-11.493	1.609
Periodens resultat		-2.815	-19.460	29.498	23.651
Aktionærerne i Investea Sweden Properties A/S		-2.739	-19.383	29.498	23.651
Minoritetsinteresser		-76	-76	0	0
Periodens resultat		-2.815	-19.460	29.498	23.651
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	-2,94	-20,84	147,49	41,71

Halvårsrapport 2009, 1. januar - 30. juni 2009

Balance

Aktiver	Note	Koncernen		
		30.06.09	30.06.08	31.12.08
DKK 1.000				
Investeringsejendomme	2	978.607	478.824	621.902
Afledte finansielle instrumenter		0	2.279	0
Koncerngoodwill		38.816	0	19.449
Langfristede aktiver i alt		1.017.423	481.103	641.350
Tilgodehavender fra udlejning		1.693	396	866
Investeringsejendomme til salg		0	0	170.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	9.262
Selskabsskat		7.332	1.725	10.111
Andre tilgodehavender		3.308	273.120	8.444
Periodeafgrænsningsposter		3.454	1.695	2.313
Likvide beholdninger		76.859	16.961	84.952
Kortfristede aktiver i alt		92.647	293.898	286.048
Aktiver i alt		1.110.070	775.001	927.398

Halvårsrapport 2009, 1. januar - 30. juni 2009

Balance

Egenkapital og forpligtelser DKK 1.000	Koncernen		
	30.06.09	30.06.08	31.12.08
Aktiekapital	4.650	4.650	4.650
Reserve for valutakursregulering	-35.655	58	-38.127
Reserve for rentesikring	-20.277	1.634	-22.818
Overkursfond	250.967	244.541	250.967
Overført resultat	3.724	34.997	23.108
Aktionærerne i Investea Sweden Properties II A/S	203.409	285.879	217.780
Minoritetsinteresser	5.259	0	0
Egenkapital i alt	208.667	285.879	217.780
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	736.524	302.103	347.309
Afledte finansielle instrumenter	26.678	0	37.552
Udskudt skatteforpligtelse	51.521	23.170	31.867
Modtagne deposita	249	231	199
Langfristede forpligtelser	814.971	325.504	416.928
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	5.806	103.148	229.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.561	7.798	3.955
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.478	12.122	32.583
Selskabsskat	1	0	1.259
Anden gæld	52.285	35.859	16.466
Periodeafgrænsningsposter	11.301	4.690	8.667
Kortfristede forpligtelser	86.431	163.617	292.691
Egenkapital og forpligtelser i alt	1.110.070	775.001	927.398

Halvårsrapport 2009, 1. januar - 30. juni 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	2.472	0	0	0	0	2.472	60	2.532
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	3.385	0	0	0	3.385	56	3.440
Skat af egenkapitalposter	0	0	-844	0	0	0	-844	-15	-859
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	2.472	2.540	0	0	0	5.012	102	5.114
Periodens resultat	0	0	0	0	-19.383	0	-19.383	-76	-19.460
Periodens indkomst i alt	0	2.472	2.540	0	-19.383	0	-14.371	25	-14.346
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0	5.233	5.233
Egenkapital 30. juni 2009	4.650	-35.655	-20.277	250.967	3.724	0	203.409	5.259	208.667

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	58	0	0	0	0	58
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	2.279	0	0	0	2.279
Skat af egenkapitalposter	0	0	-645	0	0	0	-645
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	58	1.634	0	0	0	1.691
Periodens resultat	0	0	0	0	29.498	0	29.498
Periodens indkomst i alt	0	58	1.634	0	29.498	0	31.189
Kapitalforhøjelse	3.650	0	0	264.990	0	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-20.449	0	0	-20.449
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-25.500	-25.500
Egenkapital 30. juni 2008	4.650	58	1.634	244.541	34.997	0	285.879

Halvårsrapport 2009, 1. januar - 30. juni 2009

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen			
	01.04.09 - 30.06.09	01.01.09 - 30.06.09	01.01.08 - 30.06.08	01.01.08 - 31.12.08
Periodens resultat	-2.815	-19.460	29.498	23.651
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	13.746	-42.224	-27.680
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	0	3.276
Finansielle indtægter	-8	-202	-7	-5.205
Finansielle omkostninger	12.657	21.524	10.446	31.458
Skat af periodens resultat	-356	1.259	11.493	-1.609
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	9.478	16.867	9.206	23.891
Ændring i kortfristede tilgodehavender	1.293	13.982	8.706	4.162
Ændring i kortfristede forpligtelser	-135	32.072	16.612	-21.403
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	10.636	62.921	34.524	6.650
Renteindbetalinger	8	203	7	1.343
Renteudbetalinger	-15.514	-21.301	-11.574	-36.434
Betalt selskabsskat	15	-1.274	0	1.611
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-4.855	40.548	22.957	-26.830
Investeringsejendomme	-6.872	-23.883	-47.872	-103.572
Køb af ejendomme ved virksomheds- overtagelser	0	-30.097	-963	-55.726
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-6.872	-53.981	-48.835	-159.298
Kapitaludvidelse	0	0	0	247.781
Optagelse af lån	120.115	120.531	58.555	76.634
Indfrielse af lån	-115.903	-116.131	-527	-48.585
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0
Modtagne deposita	-1	-96	0	0
Sikkerhedsstillelser for långivere	-11.634	-42.870	-3.184	-7.760
Betalt udbytte	0	0	-25.500	-25.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-7.424	-38.567	29.344	242.570
Periodens frie pengestrømme	-19.151	-51.999	3.466	56.442
Likvide beholdninger til fri disposition primo	23.969	56.784	397	397
Valutakursregulering	659	693	-1	-55
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	5.478	5.478	3.862	56.784
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele.				
Likvide beholdninger til fri disposition	5.478	5.478	3.862	56.784
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	71.382	71.382	13.099	28.168
Likvide beholdninger i alt	76.859	76.859	16.961	84.952

Halvårsrapport 2009, 1. januar - 30. juni 2009

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

	Koncernen			
	01.04.09 - 30.06.09	01.01.09 - 30.06.09	01.01.08 - 30.06.08	01.01.08 - 31.12.08
Periodens resultat	-2.739	-19.383	29.498	23.651
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	930	930	200	567
Resultat pr. aktie, DKK	-2,94	-20,84	147,49	41,71

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

Note 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen		
	30.06.09	30.06.08	31.12.08
Investeringsejendomme pr. 1. januar	621.902	387.075	387.075
Valutakursregulering	11.513	-1.653	-105.240
Tilgang i perioden	23.883	51.178	107.458
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	335.051	0	398.164
Afgang i perioden	0	0	-3.887
Afgang i perioden, overført til investeringsejendomme til salg	0	0	-189.350
Periodens værdiregulering	-13.742	42.224	27.680
Investeringsejendomme ved periodens slutning	<u>978.607</u>	<u>478.824</u>	<u>621.902</u>

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Hans Thygesen gennem Investea Development ApS (100.00 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 0,1 mio. i perioden.

Ud over ovennævnte selskabers aktiebesiddelser, besidder bestyrelse, investeringskomité og direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 18.463 stk. B-aktier.

I marts 2009 har koncernen købt 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscenret 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, 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