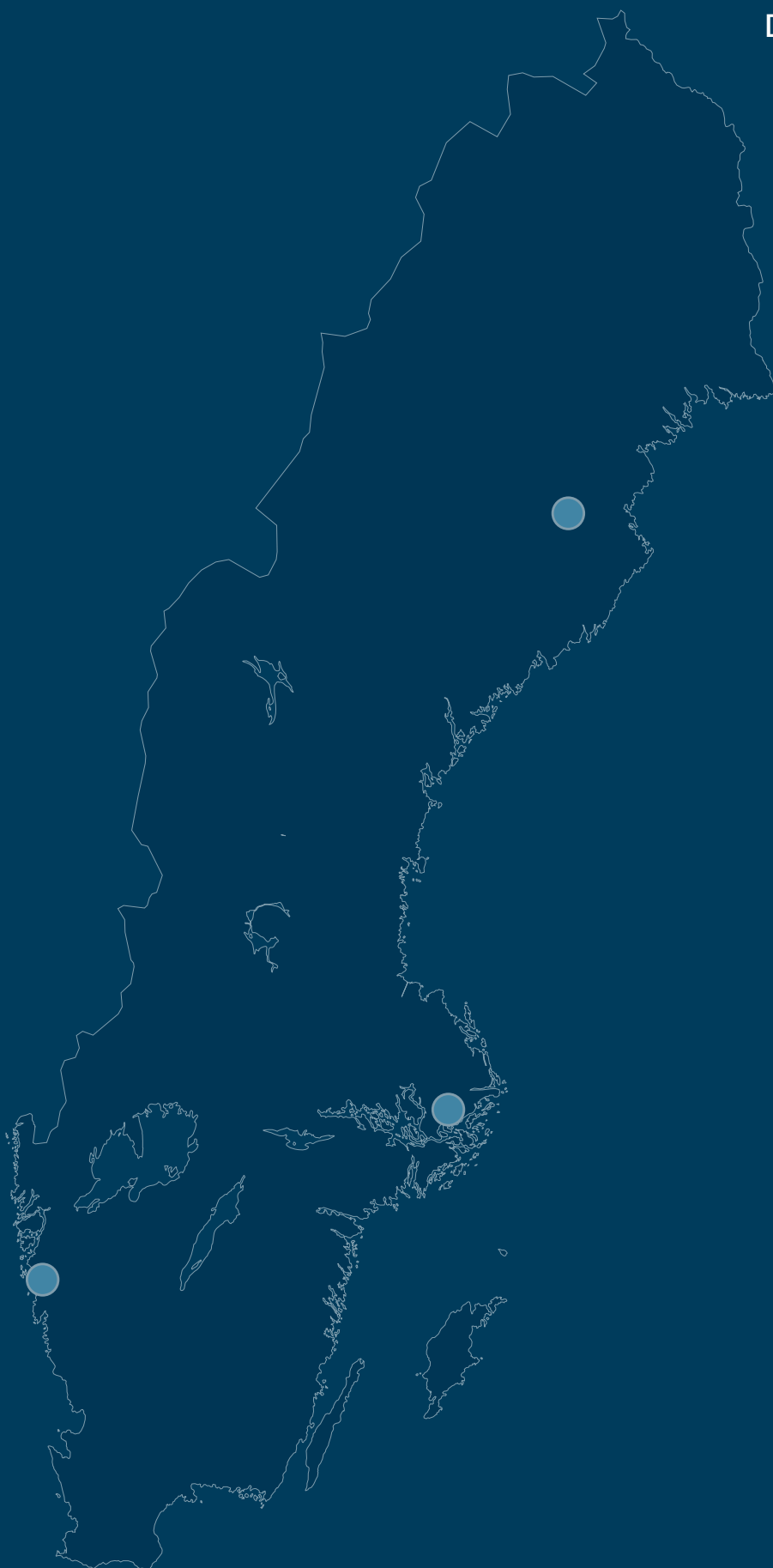


Investea Sweden Properties A/S

Delårsrapport for perioden

1. januar - 31. marts 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
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2009	4
Ledelsens påtegning	11
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Hovedpunkter

- Resultatet før værdireguleringer for perioden blev på DKK 7,4 mio. Resultatet er påvirket af større vedligeholdelsesomkostninger og større lejebatter end tidligere forventet. Ledelsen anser resultatet for perioden for tilfredsstillende.
- 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. B-aktierne i Investea Stockholm Retail A/S er optaget til handel på NASDAQ OMX First North.
- Resultatet efter skat for perioden blev på DKK -16,6 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 2009 budgetteres med en valutakurs på 0,68 DKK/SEK.
- Udlejningsaktiviteten i koncernens ejendomme er forløbet tilfredsstillende og stort set som forventet i årsrapporten for 2008.
- Udviklingsarbejdet med Göteborg kommune vedrørende økonomien og den fremtidige placering af nærsygehuset i Angered forløber fortsat tilfredsstillende.
- 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 78 mio. Koncernens resultat før skat og værdireguleringer forventes at ligge i niveauet 5-10 mio., hvilket er på niveau med de udtrykte forventninger i årsrapporten for 2008.

Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.	
	1. januar - 31. december 2008	1. januar - 31. marts 2009
Resultatopgørelse		
Omsætning	50,5	15,6
Resultat før værdireguleringer	23,9	7,4
Nedskrivning af koncerngoodwill	-3,3	0,0
Værdiregulering af investeringsejendomme	27,7	-13,7
Finansielle poster netto	-26,3	-8,7
Resultat før skat	22,0	-15,0
Periodens resultat	23,7	-16,6
Balance		
Investeringsejendomme	621,9	960,6
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelses- sum	107,5	352,1
Langfristede aktiver	641,4	999,0
Balancesum	927,4	1.100,6
Egenkapital	217,8	204,3
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	347,3	582,3
Langfristede forpligtelser	416,9	678,3
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	229,8	134,9
Pengestrømme		
Pengestrømme fra drift	-26,8	45,4
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-159,3	-47,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	242,6	-31,1
Pengestrømme i alt	56,4	-32,8
Nøgletal		
Soliditet, %	23,5	18,6
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	35,0	20,7
Forrentning af egenkapital p.a., %	18,8	-8,0
Indre værdi pr. aktie, DKK	234,2	219,7
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	41,7	-17,9
Aktiekurs, DKK	275,0	205,0
Antal medarbejdere	0	0

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005". De anførte sammenligningstal er fra årsrapport 2007.

Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2009

Koncernens ejendomsportefølje består af butikscenteret Angered Centrum i Göteborg, en ejendom i Kungens Kurva i Stockholm, to ejendomme i Skellefteå og 7 ejendomme i Katrineholm. Ejendommene i Katrineholm er solgt med virkning fra 31. marts 2009. Herudover har koncernen den 31. marts 2009 erhvervet 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S, der er optaget til handel på NASDAQ OMX First North. Investea Stockholm Retail A/S ejer butikscentret Hallunda Centrum, som er beliggende ca. 20 km fra Stockholm centrum. 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 udlejningsareal på ca. 43.000 m². Angered Centrum har et stærkt butiksmiks med en række internationale og nationale kæder, mens centrets kontorarealer primært er udlejet til offentlige lejere. Centret har ca. 4,7 millioner besøgende om året, svarende til over 90.000 besøgende pr. uge.

I slutningen af 2008 fuldførtes et større udviklingsprojekt, som blandt andet omfattede en om- og udbygning af ICA-butikken, der er centrets største butiksløjer. Siden åbningen af den nye butik har ICA oplevet en betydelig stigning i antallet af kunder. Foruden udbygningen af ICAs lejearealer blev der i 2008 igangsat en modernisering af en del af centrets indvendige butiksområder og fællesarealer. Moderniseringen er afsluttet i 1. kvartal 2009 og omfattede en delvis renovering af butiksfacader, vægpartier, gulve og lofter.

I første kvartal 2009 har driften udviklet sig positivt med stigende lejeindtægter og et stabilt tomgangs niveau, der ultimo marts 2009 udgjorde ca. 3%.

Det er ledelsens forventning, at udvidelsen af ICA-butikken og moderniseringen af centret vil øge antallet af handlende, hvorfor der i forbindelse med udbygningen også er anlagt ca. 100-150 nye parkeringspladser. Ledelsen forventer, at ICA-butikkens succes vil få en afsmittende effekt på de øvrige butikker i centret og dermed på lejeniveauet på længere sigt.

Udviklingsplaner for Angered Centrum

Ledelsen ser et stort potentiale i den videre udvikling af Angered Centrum, da netop dette område er udvalgt af kommunen som et af fem fremtidige vækstcentre for offentlige og private virksomheder i Göteborg Kommune.

Västra Götaland-Regionen, der er ansvarlig for sygehusdriften i Västra Götaland Län, traf i 2007 principbeslutning om opførelse af et nærsygehus i Angered med en foretrukken placering midt i bydelen ved Angered Centrum. Sygehusbygningens areal anslås at blive på ca. 12-15.000 m². Forhandlingerne om nærsygehusets placering og økonomien i projektet er ikke afsluttet, men det er ledelsens vurdering, at alle parter i forhandlingerne er enige om, at den bedste placering af nærsygehuset er på koncernens grund umiddelbart ved siden af tog- og busholdepladsen og ved Angered Centrums centrale torv.

Såfremt de igangværende forhandlinger måtte medføre en anden placering end på koncernens grund, vurderes centret stadig at få stor fordel af den positive effekt på aktivitetsniveauet i Angered, som nærsygehuset forventes at medføre. Ledelsen vurderer, at grunden, hvorpå nærsygehuset forventes placeret, har en central og optimal beliggenhed, hvorfor en eventuel alternativ anvendelse med udbygning af centrets butiksarealer på grunden også vil være særdeles værdiskabende og samtidig kræve en væsentlig mindre investering. Det er således ledelsens vurdering, at koncernen har meget gode muligheder for at skabe betydelig merværdi, uanset grundens fremtidige anvendelse.

Som led i den samlede udvikling af Angered-området har kommunen vedtaget at flytte yderligere offentlige aktiviteter til Angered, forbedre infrastrukturen og udbygge bydelen med flere boliger. Der arbejdes i øjeblikket med en ny detailplan for området, som omfatter udbygningsmuligheder vedrørende boliger og butikker. Planerne forventes vedtaget i 2009.

Kungens Kurva, Stockholm

Koncernen har en ejendom i retailparken Kungens Kurva i Stockholm, der er Nordens største og Stockholms hurtigst voksende handelsområde med ca. 250.000 m² butiksareal og mere end 15 millioner besøgende hvert år.

Koncernen indledte i 2008 et ombygningsprojekt, som omfatter 2/3 af ejendommens areal. Ombygningsprojektet består af modernisering af ejendommens butiksarealer samt en opgradering af ejendommens tekniske stand. I forbindelse med ombygningen øges ejendommens udlejningsareal med ca. 200 m² til ca. 7.300 m², idet nuværende fællesarealer omdannes til butiksarealer. Ombygningsprojektet forløber efter planen og forventes færdiggjort i 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 og Kvik Køkkener.

Der er indgået lejekontrakter på alle butiksarealer i ejendommen, og på tidspunktet for aflæggelsen af dette kvartalsregnskab mangler der alene at blive indgået lejeaftaler for ca. 954 m² kontorareal, svarende til en estimeret leje på ca. SEK 1,1 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) med bedste beliggenhed i centrum af Skellefteå med et samlet udlejningsareal på ca. 9.900 m². I Haren 10 arbejdes der p.t. med et udviklingsprojekt, der omfatter en ombygning af 1. salen fra kontorlokaler til butikslokaler, hvorved lejepotentialet forøges væsentligt. Ombygningsprojektet omfatter ca. 2.000 m². Projektet forventes færdiggjort omkring november 2009 i forbindelse med julehandlen.

Ved udgangen af 1. kvartal 2009 udgjorde tomgangen ca. 960 m², svarende til en lejeindtægt på ca. SEK 860.000. Størstedelen af de ledige arealer skyldes ombyg-

ningsprojektet, og der forhandles i øjeblikket med flere nye lejere til de ledige arealer. Ledelsen forventer 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 gennemført i 2010.

Investea Stockholm Retail A/S - Hallunda Centrum

Koncernen har med virkning den 31. marts 2009 erhvervet 81,24% af aktiekapitalen i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, der er noteret på Nasdaq OMX First North i København, og samtidig købt en til butikscentret tilstødende grund. Sælger af både aktier og grund er Investea A/S. Transaktionen blev i februar 2009 godkendt af såvel bestyrelsen som investeringskomiteen. Købet af aktierne og grunden er finansieret dels ved overtagelse af eksisterende lån på SEK 390 mio., dels ved træk på koncernens likvide reserver.

Butikscentret Hallunda Centrum er et lokalt center med butikker og offentlige services, der er beliggende i et tæt befolket område i Botkyrka Kommune ved Stockholm. Centeret omfatter et udlejningsareal på 25.000 m² fordelt på ca. 50 lejere.

Hallunda Centrum har i 1. kvartal 2009 fastholdt et højt antal besøgende, hvor ca. 1,0 mio. besøgte centret. Udlejningsaktiviteten i butikscentret har været stabil i årets første kvartal. Ved kvartalets udgang udgjorde tomgangsprocenten målt på leje ca. 12%. Tomgangen relaterer sig primært til tre butikslejemål på i alt 2.430 m², hvor der allerede er indgået lejekontrakter med henholdsvis Eurostore, Swe Trade Star AB og Fitness 24 Seven AB. Lejerne forventes at flytte ind i perioden frem til 1. september, hvorefter tomgangsniveauet forventes at udgøre ca. 3%.

Hallunda Centrum vurderes at rumme betydelige udviklingsmuligheder og passer derfor godt ind i koncernens investeringsstrategi, der tager sigte på at erhverve veldrevne forretningsejendomme i Sverige med stort udviklingspotentiale.

Investea A/S og koncernens kommercielle manager, Omniagruppen, har identificeret en række udviklingsmuligheder af butikscentret, herunder en udbygning af butiksarealet med ca. 8.000 m² ved trafikpladsen. Der vil i løbet af 2009 blive udarbejdet konkrete planer for fremtidige investeringer i butikscentret samt en konkretisering af kapitalbehovet ved udvidelsen. En detaljeret beskrivelse af de mulige udviklingsplaner og uddybelse af tidsplanen kan ses på: www.stockholmretail.investea.dk

Katrineholm

Som forventet i selskabets årsrapport for 2008 er koncernens tidligere erhvervede ejendomme i centrum af Katrineholm solgt tilbage til Investea A/S til en samlet salgspris på SEK 250 mio. som svarer til samme pris som koncernen havde købt ejendommene til. Salget blev gennemført den 31. marts 2009.

Forventninger til 2009

Ledelsen forventer, at efterspørgslen efter kontorer og butikslokaler generelt i Sverige vil være uændret eller svagt faldende i løbet af 2009, hvilket kan medføre en svagere lejeudvikling end tidligere forventet. Det er således sandsynligt, at priserne på ejendomme generelt fortsat vil være under pres, indtil der indtræder en positiv vending i verdensøkonomien.

Koncernens resultat for 2009 vil være påvirket af såvel konsolideringen af Investea Stockholm Retail A/S som fremdriften i udviklingen i de udviklingsprojekter, 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 inklusiv Investea Stockholm Retail A/S i niveauet DKK 78 mio. på basis af en valutakurs på 0,68 DKK/SEK. Koncernens driftsresultat før renter og værdireguleringer forventes at blive DKK 43-46 mio. mens resultatet før skat og værdireguleringer forventes at ligge i niveauet 5-10 mio. Dette er på niveau med de udtrykte forventninger i årsrapporten for 2008.

I samarbejde med ledelsen i Investea Stockholm Retail A/S vil ledelsen i løbet af 2009 undersøge mulighederne for at afnotere Investea Stockholm Retail A/S fra NASDAQ OMX First North. Eventuelle omkostninger og besparelser i forbindelse med en eventuel afnotering er ikke indeholdt i budgettet.

Finansiering

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

Forhandlingerne omkring refinansieringen af den nuværende byggefinansiering vedrørende udvidelsen og moderniseringen i Angered Centrum samt nedbringelse af lån er endnu ikke tilendebragt, men det er ledelsens forventning, at der findes en løsning herpå i løbet af 2. kvartal 2009. Forsinkelsen skyldes primært Landsbankis konkurs og at kurator i konkursboet i Luxembourg som følge heraf nu er forhandlingsmodparten, hvilket vanskeliggør forhandlingerne og samarbejdet med banken i det hele taget.

Som følge af Landsbankis konkurs og den generelle mangel på likviditet i banksystemet har koncernen justeret den finansielle strategi med det sigte, at reducere de planlagte kreditnedbringelser for at bevare et større likviditetsberedskab. Det drejer sig især om de planlagte tilbagebetalinger af lån til Landsbanki og Roskilde Bank.

Ledelsen er i øvrigt 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.

Investor relations

I perioden fra 1. januar 2009 til 31. marts 2009 faldt kurs på aktien fra 275 til 205. I samme periode er OMX C20 indekset faldet fra 260 til 228. Ledelsen vurderer, at

kursfaldet alene er relateret til udviklingen i det generelle aktiemarked, idet de økonomiske udsigter for koncernen ikke vurderes at være ændret i væsentligt omfang siden årsskiftet. Koncernens ledelse vurderer således, at aktiekursen er ude af trit med udviklingen i den underliggende økonomi i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af koncernens nettoaktiver, dvs. værdien af koncernens ejendomme og andre aktiver med fradrag for gæld, i øjeblikket langt overstiger markedsværdien af koncernens aktier på børsen. Ledelsen tilskriver dette misforhold periodens generelle negative stemning på børsen og de særlige problemer, som en række højt gearede ejendomsselskaber kæmper med.

Koncernens investor relations arbejde vil blive søgt intensiveret i 2009, med henblik på at øge markedets kendskab til Investea Sweden Properties A/S og de værdier og muligheder, som koncernen rummer, således at et rimeligt forhold mellem koncernens børsværdi og indre værdi kan genetableres.

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.

I overensstemmelse med strategien har koncernen i 1. kvartal 2009 erhvervet 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscentret Hallunda Centrum i Stockholm. Ledelsen vil ud fra omkostningsmæssige hensyn og henset til, at selskabets egne B-aktier er noteret på NASDAQ OMX København, undersøge mulighederne for at afnotere Investea Stockholm Retail A/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 ejendommenes konkurrenceevne i forhold til konkurrerende udlejningsejendomme.

Resultatopgørelse

Omsætningen i 1. kvartal 2009 udgjorde DKK 15,6 mio. Omsætningen indeholder lejeindtægter for ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Katrineholm. Udviklingen i lejesituationen er nærmere beskrevet ovenfor.

Resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 7,4 mio. Der er foretaget værdireguleringer på DKK 13,7 mio., hvilket 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 15,0 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -8,7 mio. Periodens resultat efter skat udgjorde DKK -17,0 mio. Det

negative resultat skyldes i særdeleshed købsomkostningerne i forbindelse med erhvervelsen af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S.

Resultatet er desuden påvirket negativt af højere lejerabatter, samt at omkostningerne i 1. kvartal er højere end de øvrige kvartaler, da der i denne periode er ekstra høje omkostninger til el og varme. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

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

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 960,6 mio. mod DKK 621,9 mio. pr. 1. januar 2009. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 0,4 mio. og periodens tilgang ved virksomhedsovertagelse på DKK 335,1 mio. og øvrige tilgange på DKK 17,0 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. 31. marts 2009.

De samlede aktiver andrager i alt DKK 1.100,6 mio.

Den 31. marts 2009 udgjorde egenkapitalen DKK 204,3 mio. svarende til en soliditet på 18,6%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 217,8 mio. Egenkapitalen er blevet reduceret med periodens underskud DKK 16,6 mio. og med DKK 2,2 mio. vedrørende udviklingen i markedsværdi af renteswaps. Periodens valutakursregulering direkte på egenkapitalen udgjorde DKK 0,1 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. 31. marts 2009 68,08.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK 45,4 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -47,1 mio. vedrørende købet af aktier i Investea Stockholm Retail A/S m.v., mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK -31,1 mio., primært vedrører en forøgelse af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

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.

Delårsrapporten indeholder alene sammenligningstal for perioden 1. januar – 31. december 2008, idet selskabet først er børsnoteret i december 2008.

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.:

28. august 2009	Halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2009
30. november 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2009

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 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. 31. marts 2009 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 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 29. maj 2009

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Steen Holm-Larsen

Formand

Johannes Rovsing

næstformand

Hans Thygesen

Christian Gangsted-Rasmussen

Michael Hansen

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	Koncernen	
		01.01.09 - 31.03.09	01.01.08 - 31.12.08
Omsætning		15.629	50.492
Ejendommenes driftsomkostninger		-7.193	-23.129
Bruttoresultat		8.437	27.363
Personaleomkostninger		-145	-580
Administrationsomkostninger		-907	-2.892
Resultat før værdireguleringer		7.385	23.891
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	-3.276
Værdiregulering af investeringsejendomme		-13.742	27.680
Resultat før finansielle poster		-6.358	48.295
Finansielle indtægter		194	5.205
Finansielle omkostninger		-8.867	-31.458
Resultat før skat		-15.030	22.042
Skat af periodens resultat		-1.615	1.609
Periodens resultat		-16.645	23.651
Aktionærerne i Investea Sweden Properties A/S		-16.645	23.651
Minoritetsinteresser		0	0
Periodens resultat		-16.645	23.651
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	-17,90	41,71

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Balance

Aktiver	Note	Koncernen	
		31.03.09	31.12.08
DKK 1.000			
Investeringsejendomme	2	960.589	621.902
Koncerngoodwill		38.371	19.449
Langfristede aktiver i alt		998.960	641.350
Tilgodehavender fra udlejning		1.921	866
Investeringsejendomme til salg		0	170.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.262
Selskabsskat		8.785	10.111
Andre tilgodehavender		3.726	8.444
Periodeafgrænsningsposter		3.787	2.313
Likvide beholdninger		83.389	84.952
Kortfristede aktiver i alt		101.608	286.048
Aktiver i alt		1.100.568	927.398

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Balance

Egenkapital og forpligtelser DKK 1.000	Koncernen	
	31.03.09	31.12.08
Aktiekapital	4.650	4.650
Reserve for valutakursregulering	-38.004	-38.127
Reserve for rentesikring	-24.969	-22.818
Overkursfond	250.967	250.967
Overført resultat	6.463	23.108
Aktionærene i Investea Sweden Properties II A/S	199.107	217.780
Minoritetsinteresser	5.233	0
Egenkapital i alt	204.340	217.780
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	582.345	347.309
Afledte finansielle instrumenter	44.594	37.552
Udskudt skatteforpligtelse	51.153	31.867
Modtagne deposita	246	199
Langfristede forpligtelser	678.338	416.928
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	134.883	229.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.735	3.955
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.110	32.583
Selskabsskat	1	1.259
Anden gæld	60.806	16.466
Periodeafgrænsningsposter	8.354	8.667
Kortfristede forpligtelser	217.889	292.691
Egenkapital og forpligtelser i alt	1.100.568	927.398

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 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 2008	1.000	-458	0	6.500	-543	25.500	31.999	0	31.999
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	-37.669	0	0	0	0	-37.669	0	-37.669
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-30.766	0	0	0	-30.766	0	-30.766
Skat af egenkapitalposter	0	0	7.948	0	0	0	7.948	0	7.948
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	-37.669	-22.818	0	0	0	-60.487	0	-60.487
Årets resultat	0	0	0	0	23.651	0	23.651	0	23.651
Årets indkomst i alt	0	-37.669	-22.818	0	23.651	0	-36.836	0	-36.836
Kapitalforhøjelse	3.650	0	0	264.990	0	0	268.640	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-20.859	0	0	-20.859	0	-20.859
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	335	0	0	335	0	335
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-25.500	-25.500	0	-25.500
	3.650	0	0	244.467	0	-25.500	222.617	0	222.617
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	123	0	0	0	0	123	0	123
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-2.912	0	0	0	-2.912	0	-2.912
Skat af egenkapitalposter	0	0	761	0	0	0	761	0	761
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	123	-2.151	0	0	0	-2.028	0	-2.028
Periodens resultat	0	0	0	0	-16.645	0	-16.645	0	-16.645
Periodens indkomst i alt	0	123	-2.151	0	-16.645	0	-18.673	0	-18.673
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0	5.233	5.233
Egenkapital 31. marts 2009	4.650	-38.004	-24.969	250.967	6.463	0	199.107	5.233	204.340

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen	
	01.01.09 - 31.03.09	01.01.08 - 31.12.08
Periodens resultat	-16.645	23.651
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.746	-27.680
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	3.276
Finansielle indtægter	-194	-5.205
Finansielle omkostninger	8.867	31.458
Skat af periodens resultat	1.615	-1.609
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	7.389	23.891
Ændring i kortfristede tilgodehavender	12.689	4.162
Ændring i kortfristede forpligtelser	32.207	-21.403
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	52.285	6.650
Renteindbetalinger	194	1.343
Renteudbetalinger	-5.787	-36.434
Betalt selskabsskat	-1.289	1.611
Pengestrømme fra driftsaktivitet	45.403	-26.830
Investeringsejendomme	-17.012	-103.572
Køb af ejendomme ved virksomhedsovertagelser	-30.097	-55.726
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-47.109	-159.298
Kapitaludvidelse	0	247.781
Optagelse af lån	416	76.634
Indfrielse af lån	-228	-48.585
Modtagne deposita	-95	0
Sikkerhedsstillelser for långivere	-31.236	-7.760
Betalt udbytte	0	-25.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-31.143	242.570
Periodens frie pengestrømme	-32.849	56.442
Likvide beholdninger til fri disposition primo	56.784	397
Valutakursregulering	33	-55
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	23.969	56.784
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele.		
Likvide beholdninger til fri disposition	23.969	56.784
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	59.420	28.168
Likvide beholdninger i alt	83.389	84.952

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

	Koncernen	
	01.01.09 - 31.03.09	01.01.08 - 31.12.08
Periodens resultat	-16.645	23.651
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	930	567
Resultat pr. aktie, DKK	-17,90	41,71

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

Note 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen	
	31.03.09	31.12.08
Investeringsejendomme pr. 1. januar	621.902	387.075
Valutakursregulering	367	-105.240
Tilgang i perioden	17.012	107.458
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	335.051	398.164
Afgang i perioden	0	-3.887
Afgang i perioden, overført til investeringsejendomme til salg	0	-189.350
Periodens værdiregulering	-13.742	27.680
Investeringsejendomme ved periodens slutning	<u>960.589</u>	<u>621.902</u>

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Investea Development ApS, der gennem sin besiddelse af 100.000 A-aktier og 54.952 B-aktier har 16,66% af aktiekapitalen og 57,65% af stemmerne. Investea Development ApS kontrolleres af bestyrelsesformand Hans Thygesen, der tillige kontrollerer Investea A/S. Investea A/S-koncernen ejer 335.577 B-aktier svarende til 36,08% af aktiekapitalen og 18,34% 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 18.424 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, der har bestemmende indflydelse, 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