

Scandinavian Properties A/S
Halvårsrapport 2010



**SCANDINAVIAN
PROPERTIES**

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Scandinavian Properties A/S Sundkrogsgade 21 2100 København Ø CVR-nr.: 28982550 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte |
| Direktion | Hans Thygesen |
| Bestyrelse | Steen Holm-Larsen, formand Michael Hansen, næstformand Kim Lautrup |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg |

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Hovedpunkter | 2 |
| Hoved- og nøgletal | 3 |
| Halvårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2010 | 4 |
| Ledelsens påtegning | 13 |
| Resultatopgørelse | 14 |
| Totalindkomstopgørelse | 15 |
| Balance | 16 |
| Egenkapitalopgørelse | 18 |
| Pengestrømsopgørelse | 19 |
| Noter | 20 |

Hovedpunkter

- Resultatet før værdireguleringer udgør et overskud på DKK 13,6 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af, at flere af ejendommene har høj tomgang, hensættelser til tab på debitorer, store vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger i forbindelse med udskiftningen af Koncernens svenske administrator.
- Antallet af nyudlejninger i de første 6 måneder har været begrænset og flere af Koncernens ejendomme har fortsat en for høj tomgang.
- Resultatet efter skat for perioden blev på DKK -12,3 mio., påvirket af høje finansieringsomkostninger. Ledelsen anser resultatet for perioden for utilfredsstillende.
- Primo maj 2010 offentliggjorde Gøteborg kommune et lokalplansforslag for udbygningen af nærområdet til Angered Centrum. Forslaget indeholder en svømme- og skøjtehal på i alt ca. 12.000 m². Udbygningen af idrætsfaciliteterne forventes at medføre en øget kundetilstrømning og dermed en højere markedsløje på butikslejemål på længere sigt.
- Koncernen har netop indgået aftale om salg af boligejendommen Mimer 10 i Skellefteå til en købesum, der overstiger bogført værdi.
- Svensk økonomi er inde i en positiv udvikling og BNP steg med 3,0% i første kvartal i forhold til samme periode i 2009 og 3,7% i andet kvartal. Ledelsen forventer, at det forbedrede økonomiske klima vil medføre faldende tomgang, stabiliserende/stigende lejeniveau og stigende priser i slutningen af 2010.
- For hele 2010 forventer ledelsen samlede lejeindtægter på ca. DKK 83 mio. og et underskud før skat og værdireguleringer på omkring DKK 20 – 25 mio.

Hoved- og nøgletal

| Koncernen | DKK mio. | | | |
|---|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| | 1. april - 30. juni 2010 | 1. januar - 30. juni 2010 | 1. januar - 30. juni 2009 | 1. januar - 31. decem- ber 2009 |
| Resultatopgørelse | | | | |
| Omsætning | 21,2 | 42,2 | 35,3 | 76,0 |
| Resultat før værdireguleringer | 7,1 | 13,6 | 16,9 | 34,7 |
| Nedskrivning af koncerngoodwill | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -25,5 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0,0 | 0,0 | -13,7 | -111,7 |
| Finansielle poster netto | -13,4 | -25,6 | -21,3 | -44,4 |
| Resultat før skat | -6,3 | -12,0 | -18,2 | -151,9 |
| Periodens resultat | -5,8 | -12,3 | -19,5 | -127,4 |
| Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S' andel af periodens resultat | -5,4 | -11,8 | -19,4 | -120,7 |
| Balance | | | | |
| Investeringsejendomme | | 975,2 | 978,6 | 896,3 |
| Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum | | 5,4 | 358,9 | 348,6 |
| Langfristede aktiver | | 987,9 | 1.017,4 | 907,6 |
| Balancesum | | 1.031,2 | 1.110,1 | 969,1 |
| Egenkapital | | 107,9 | 208,7 | 112,7 |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser | | 824,8 | 736,5 | 768,7 |
| Langfristede forpligtelser | | 879,7 | 815,0 | 816,5 |
| Kortfristede finansielle gældsforpligtelser | | 11,6 | 5,8 | 8,0 |
| Pengestrømme | | | | |
| Pengestrømme fra drift | -8,3 | -17,7 | 40,5 | 0,4 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -3,5 | -5,4 | -54,0 | -50,7 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 4,3 | 6,1 | -38,6 | 14,4 |
| Pengestrømme i alt | -7,6 | -17,0 | -52,0 | -35,9 |
| Nøgletal | | | | |
| Soliditet, % | | 10,5 | 18,8 | 11,6 |
| Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, % | | 11,1 | 20,8 | 12,6 |
| Forrentning af egenkapital p.a., % | | -44,8 | -9,2 | -76,8 |
| Indre værdi pr. aktie, DKK | | 116,0 | 224,4 | 121,2 |
| Indtjening pr. aktie, EPS, DKK | | -12,7 | -20,8 | -129,8 |
| Aktiekurs, DKK | | 128,0 | 215,0 | 171,0 |
| Antal medarbejdere | | 1 | 1 | 1 |

Ved sammenligning af resultat og balance for perioden 1. januar – 30. juni 2010 og 1. januar – 30. juni 2009 skal tages højde for, at halvårsrapporten for 2010 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Hallunda Centrum (købt 31. marts 2009), mens halvårsrapporten for 2009 omfatter Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå, Hallunda Centrum i 2. kvartal (købt 31. marts 2009) og KATRINEHOLM ejendommene i 1. kvartal (solgt 31. marts 2009).

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

Halvårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2010

Resultatet efter skat for perioden blev på DKK -12,3 mio., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Resultatet er fortsat påvirket af flere af ejendommenes høje tomgang, hensættelser til tab på debitorer, store vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger i forbindelse med udskiftningen af selskabets svenske administrator (Omniagruppen) og opbygningen af egen organisation i Sverige. Derudover har selskabet delindfriet en renteswap, hvilket alene har medført højere renteomkostninger på ca. DKK 0,6 mio.

I forbindelse med udskiftningen af Omniagruppen, vurderer ledelsen, at Omniagruppen har mistet isligholdt administrationskontrakten og Koncernen har derfor indledt en erstatningssag mod Omniagruppen.

Nedenfor redegøres kort for den seneste udvikling for de enkelte ejendomme i porteføljen.

Angered Centrum

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

Centreret har en udlejningsprocent på ca. 97 og på tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 1.400 m². Af de ledige lejemål er der et butiksljemål på 400 m², mens de resterende ca. 1.000 m² er lagerlokaler.

Den finansielle krise har presset mange mindre virksomheders likviditet, hvilket blandt andet har medført, at der har været stigende lejerestancer i Angered i 2010. Herudover er enkelte kontorlejemål fortsat ramt af en vandskade, hvilket har medført en reduktion i lejeindtægten. Som konsekvens af dette har Koncernen hensat ca. DKK 0,9 mio. til tab på lejere i andet kvartal 2010 og DKK 1,8 mio. samlet for 1. halvår 2010.

Udviklingsplaner for Angered Centrum

Koncernen, har som tidligere oplyst, indgået aftale med Västra Götalandsregionen (VGR) om salg af et grundstykke i Angered. Grundsælget medfører, at VGR opfører et nærsygehus på egen grund, mod at Koncernen samtidigt tildeles minimum 12.500 m² byggeretter til butik- og hotelformål samt minimum 6.000 m² byggeretter til beboelse på det tilbageværende grundareal.

Salget af grundstykket på ca. 7.050 m² i Angered er betinget af udarbejdelsen og godkendelsen af en ny lokalplan for området. Göteborg kommune forventer at udsende lokalplanforslaget for området indeholdende Angered Centrum og sygehusgrunden i september 2010, hvorefter Koncernen vil indlede en dialog med developere og potentielle samarbejdspartnere med henblik på den fremtidige udvikling af grundarealerne i Angered. Lokalplanen forventes godkendt 1. kvartal 2011.

Planprocessen for bydelen Angered er allerede påbegyndt og i maj 2010 offentliggjorde Göteborg kommune et lokalplanforslag for udbygningen af en del af nærområdet til Angered Centrum indeholdende en svømme- og skøjtehal på i alt ca. 12.000 m². Dette lokalplanforslag forventes vedtaget i 4. kvartal 2010, således at byggeriet af svømme- og skøjtehallen kan igangsættes primo 2011. Opførelsen af de nye idrætsfaciliteter,

sygehuset og de nye bolig- og erhvervslokaler forventes at medføre betydelige positive synergier for butikscenteret, blandt andet i form af en højere kundetilstrømning, der forventes at resultere i en højere markedsleje på butiksljemål på længere sigt.

Kungens Kurva, Stockholm

På nuværende tidspunkt er Koncernens ejendom i Kungens Kurva under ombygning. Dette indebærer blandt andet en konvertering af en del af ejendommens kontorarealer til butikarealer. Ejendommens udlejningsareal udgør ca. 7.000 m².

Ombygningen er sket i et lidt langsommere tempo end forventet, da en af lejerne har været henholdende i sin egen beslutningsproces og dermed har vanskeliggjort realiseringen af Koncernens ombygning. Det er i midlertid lykkedes at løse op for situationen ved, at Koncernen netop har indgået en endelig aftale med Expert om at fraflytte ejendommen. Expert har en større butik i Kungens Kurva, som man ønsker at fokusere på og har derfor selv ønsket at blive frigjort fra sin lejekontrakt, som løber til 31. december 2013. Som kompensation for lejers førtidige fraflytning modtager selskabet SEK 3,9 mio., hvilket svarer til ca. 50% af den resterende lejebetaling inkl. bidrag til driftsomkostninger og skat.

Ledelsen vurderer, at fraflytningen nu giver Koncernen langt større fleksibilitet i søgningen efter nye lejere, da lejemålet kan opdeles i mindre enheder eller kombineres med nogle af de øvrige ledige lejemål i ejendommen, ligesom ledige lokaler på første sal nu kan inddrages til butiksljemål.

På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 2.400 m² kontor samt enkelte lager- og parkeringsarealer, inkl. ca. 1.050 m² som Expert betaler kompensation for. De ledige arealer udgør dermed ca. 34% af ejendommens areal, og den årlige leje af dette svarer til ca. SEK 3,9 mio.

Ledelsen forventer, at udlejningen og ombygningen af de ledige lejemål vil blive afsluttet første kvartal 2011, og at der i takt med at de uudlejede arealer ibrugtages vil skabes en betydelig merværdi for ejendommen på sigt.

Skellefteå

Aktiviteten i Koncernens to ejendomme i Skellefteå har været som forventet i første halvår 2010. Ejendommen Mimer 10, der primært indeholder boliger og enkelte kontorer, er fuldt udlejet. Ejendommen Haren 10, der er en kombineret butik-, bolig- og kontorejendom, har et samlet udlejningsareal på ca. 7.000 m². Koncernen har netop udlejet ca. 400 m² kontor til en kommunal lejer, så der på nuværende tidspunkt er ca. 950 m² (ca. 10% af arealet) ledige i Skellefteå. De ledige arealer er fordelt på ca. 450 m² kontor og ca. 500 m² butik, der i alt modsvarer en årlig lejeindtægt på ca. SEK 1,1 mio. Haren 10 er centralt placeret på gågaden i Skellefteå og ledelsen forventer, at den er fuldt udlejet i 1. kvartal 2011.

Skellefteå - salg af Mimer 10

Koncernen har netop indgået en betinget aftale om salg af boligejendommen Mimer 10 i Skellefteå. Ejendommen sælges til en pris på SEK 23,0 mio., hvilket er SEK 1,0 mio.

højere end den bogførte værdi. Transaktionen gennemføres forventeligt i august 2011, når betingelserne for handlen er opfyldt.

Investea Stockholm Retail A/S - Hallunda Centrum

Koncernen ejer ca. 81% af aktiekapitalen og ca. 90% af stemmerne i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscenteret Hallunda Centrum i Stockholm. Centret har en attraktiv beliggenhed i Stockholm-området ved en af Sveriges vigtigste trafikårer og tæt på Stockholms tunnelbane.

Butikscentret og det omkringliggende område rummer betydelige udviklingsmuligheder, og på nuværende tidspunkt går diskussionerne på ca. 15.000 m² boliger, 10-15.000 m² butik og 10-15.000 m² kontor. Udviklingsmulighederne forventes realiseret i de kommende 2-4 år.

I andet kvartal har Koncernen indgået kontrakt med Botkyrka Kommune, der lejer ca. 800 m² fra 1. januar 2011. Lokalerne skal ombygges, og Koncernens medarbejdere skal stå for byggestyringen, hvilket medfører et byggestyringshonorar fra lejer. Ultimo august 2010 er ca. 3.000 m² butiks-, lager og kontorarealer ledige, svarende til ca. 12% af det samlede udlejningsareal. Den netop indgåede kontrakt med Botkyrka Kommune medfører dog, at de ledige arealer pr. 1. januar 2011 udgør ca. 2.600 m² (ca. 10% af udlejningsarealet), hvor ca. 2.300 m² er butiksarealer. Genudlejningsperioden for de ledige lejemål forventes at være på 6-8 måneder.

Koncernen har i første halvår hensat ca. DKK 700.000 til tab på lejere. Tabene skyldes, at enkelte lejere er gået konkurs og sat ud af deres lejemål på grund af manglende lejebetalinger.

Koncernen har med ansættelse af medarbejderne i Stockholm intensiveret indsatsen for at få de ledige arealer udlejet og optimeret driften. Ledelsen forventer, at den øgede indsats vil resultere i, at omgangen ultimo 2010 nedbringes til et normalt niveau på omkring 5-7% af arealet.

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

| | 1. april - 30. juni 2010 | 1. januar - 30. juni 2010 | 1. januar - 30. juni 2009 | 1. januar - 31. december 2009 |
|--|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Resultatopgørelse | | | | |
| Omsætning | 6,4 | 13,6 | 13,3 | 27,5 |
| Resultat før værdireguleringer | 2,9 | 6,2 | 6,7 | 14,8 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -57,1 |
| Nedskrivning af koncerngoodwill | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -4,5 |
| Finansielle poster netto | -4,8 | -9,3 | -8,0 | -16,8 |
| Resultat før skat | -1,9 | -3,0 | -1,3 | -63,6 |
| Periodens resultat | -2,0 | -3,1 | -0,9 | -48,2 |
| Balance | | | | |
| Investeringsejendomme | | 309,5 | 325,9 | 283,3 |
| Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum | | 2,9 | 2,2 | 2,4 |
| Langfristede aktiver | | 309,5 | 330,3 | 283,3 |
| Balancesum | | 318,7 | 343,3 | 294,4 |
| Egenkapital | | -22,5 | 28,0 | -17,7 |
| Langfristede forpligtelser | | 316,2 | 305,8 | 303,9 |
| Nøgletal | | | | |
| Soliditet, % | | -7,1 | 8,2 | -6,0 |
| Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, % | | -7,3 | 8,6 | -6,2 |
| Indre værdi pr. aktie, DKK | | -0,5 | 0,6 | -0,4 |
| Indtjening pr. aktie, EPS, DKK | | -0,1 | 0,0 | -1,1 |

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

Af årsrapporten for 2009 fremgik det, at Investea Stockholm Retail Koncernen havde en negativ egenkapital pr. 31. december 2009 grundet værdireguleringer på ejendommen i 2009. Moderselskabet Investea Stockholm Retail A/S har fået tilført DKK 1,0 mio. og reetableret egenkapitalen. Scandinavian Properties A/S har tegnet nye aktier for ca. DKK 0,8 mio. Koncernens egenkapital er dog stadig negativ selv efter kapitaltilførslen. Registreringen af kapitalændringerne er sket i august 2010. Ledelsen overvejer i samarbejde med ledelsen i Investea Stockholm Retail A/S forskellige strategiske tiltag for at få tilført yderligere kapital.

Organisation og ledelse

Frem til 30. juni 2010 har Koncernens udlejningsvirksomhed, ejendomsadministration samt gennemførelsen af udviklingsplaner i væsentlig grad været i samarbejde med eksterne samarbejdspartnere. Der har imidlertid vist sig at være et behov for øget kontrol med Koncernens ejendomsadministrative og kommercielle opgaver samt et øget fokus på optimering af ejendomsdriften.

Ledelsen har derfor vedtaget at opbygge egen organisation, og har indtil videre ansat fem medarbejdere i Sverige og én i København. Organisationen i Sverige har kontor på ejendommen Hallunda Centrum, Stockholm, hvor tre af medarbejderne blandt andet skal

optimere udlejningen og driften af ejendommen. Herudover har Koncernen lejet mindre kontorfaciliteter i det indre Stockholm.

Koncernens egne personale- og administrationsomkostninger modsvarer i væsentlig grad s parede a dministrationsomkostninger t il ek sterne sa marbejdspartnere. L edelsen vurderer, at der fra 2011 vil være tale om en samlet besparelse ligeledes som følge af en forbedret indtjening på ejendommene.

Koncernen vil derudover styrke organisationen med én medarbejder, der skal have base i Gøteborg. Det forventes, at denne medarbejder ansættes i 3. kvartal 2010. Når Koncernens egen organisation er på plads vil det være muligt at varetage en del af de opgaver, som i dag udføres i henhold til Administrations- og Samarbejdsaftalen. På denne baggrund er ledelsen blevet enig med Koncernens administrator om at forenkle aftalen, og de nærmere vilkår forventes færdigforhandlet indenfor kort tid.

Bestyrelsesformand, Steen Holm-Larsen, har meddelt at han af personlige årsager udtræder af bestyrelsen i forbindelse med offentliggørelsen af denne rapport. Selskabet vil derfor indkalde til en ekstraordinær generalforsamling indenfor kort tid og præsentere en ny kandidat.

Finansiering og likviditet

Koncernens lån udgør i alt ca. 1,1 mia., hvor ca. SEK 1,0 mia. er fastforrentet eller sikret ved renteswapaftaler. Koncernen er i gang med at undersøge mulighederne for at finde en finansiel samarbejdspartner vedrørende butikscentret i Angered, herunder til finansiering af udviklingsmulighederne. Selskabet har i 2. kvartal 2010 delindfriet en renteswap i Skellefteå, hvilket har kostet ca. DKK 0,6 mio. Herudover er der ikke ske t væsentlige ændringer i selskabets finansieringsforhold i første halvår 2010.

Pr. 30. juni 2010 udgør Koncernens likvide beholdninger ca. DKK 34,1 mio. For at Koncernen kan fortsætte med at optimere og udvikle Koncernens ejendomme i 2010 og 2011 samt opbygge organisationen yderligere, vurderer ledelsen, at Koncernen har brug for at få tilført kapital enten ved salg af ejendomme eller ved en kapitaludvidelse. Ledelsen vil derfor snarest udarbejde en strategi for en kapitaludvidelse.

Ledelsen vurderer ligeledes, at Koncernens nuværende finansieringsstruktur og pantsætningsforhold skal forenkles og optimeres med henblik på en hel eller delvis refinansiering af Koncernens ejendomme indenfor de næste par år. Koncernen afsøger derfor løbende mulighederne for at lave en samlet finansiering af Koncernens ejendomme, men i dagens marked er bankerne dog fortsat meget tilbageholdende med ejendomsfinansiering.

Forventninger til 2010

Svensk økonomi har oplevet en særdeles positiv udvikling i 2010. BNP steg med 3,0% i første kvartal i forhold til samme periode i 2009 og i anden kvartal viser foreløbige tal fra Statistiska Centralbyrån (SCB), at BNP er steget med 3,7%. Det private forbrug er steget med 3,1% i første kvartal og 2,6% i andet kvartal 2010.

Ledelsen forventer, at den seneste tids positive udvikling i den svenske økonomi vil resultere i en stabiliserende og stigende efterspørgsel efter butiks- og kontorarealer i

2010. Dette forventes at få en positiv effekt på tomgangen, lejeniveauet og ejendomspriserne mod slutningen af 2010.

Ledelsen forventer samlede lejeindtægter for Koncernen på omkring DKK 83 mio. Resultatet før skat og værdireguleringer forventes at udgøre et underskud på omkring DKK 20 -25 mio. Forventningerne er baseret på en valutakurs på 0,75 DKK/SEK. Der er tale om en nedjustering i forhold til de i fondsbørsmeddelelse nr. 32 udmeldte forventninger om lejeindtægter på ca. DKK 87 mio. og et resultatet før skat og værdireguleringer på omkring DKK 0 mio.

Det negative resultat i 2010 skyldes i særdeleshed flere af ejendommens høje tomgang, tab på debitorer, store vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger i forbindelse med udskiftningen af Koncernens svenske administrator. Ledelsen vurderer, at disse forhold er temporære, og der i 2011 er grobund for en positiv udvikling, idet udlejningssituationen løbende forbedres samtidig med at driftsomkostningerne forventes at blive reduceret betydeligt i forhold til 2010.

Resultatopgørelse

Ved sammenligning af resultat og balance for perioden 1. januar – 30. juni 2010 og 1. januar – 30. juni 2009 skal tages højde for, at halvårsrapporten for 2010 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Hallunda Centrum (købt 31. marts 2009), mens halvårsrapporten for 2009 omfatter Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå, Hallunda Centrum i 2. kvartal (købt 31. marts 2009) og Katrineholm-ejendommene i 1. kvartal (solgt 31. marts 2009).

Omsætningen i første halvår 2010 udgjorde DKK 42,2 mio. Omsætningen indeholder lejeindtægter for ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Hallunda Centrum, jf. ovenfor. Udviklingen i lejersituationen er nærmere beskrevet ovenfor. Omsætningen i samme periode i 2009 udgjorde DKK 35,3 mio. og omfattede lejeindtægter fra Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå, Hallunda Centrum (et kvartal) og Katrineholm-ejendommene (et kvartal). En direkte sammenligning mellem resultaterne for halvårsperioderne 2010 og 2009 er derfor ikke mulig.

Resultat før værdireguleringer udgjorde i første halvår 2010 DKK 13,6 mio. mod DKK 16,9 mio. i samme periode sidste år. Resultat før finansielle poster udgjorde i første halvår 2010 tilsvarende DKK 13,6 mio. Der er ikke foretaget værdiregulering af Koncernens investeringsejendomme i 2010. I 1. halvår 2009 udgjorde værdireguleringerne DKK -13,7 mio., hvilket alene vedrørte købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af 81,24% af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S. Resultat før finansielle poster udgjorde derfor DKK 3,2 mio. i 1. halvår 2009.

Resultatet før skat udgjorde et underskud på DKK 12,0 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -25,6 mio. De tilsvarende tal for samme periode i 2009 er et underskud på DKK 18,2 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -21,3 mio.

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

Periodens resultat er et underskud på DKK 12,3 mio. mod et underskud på DKK 19,5 mio. i første halvår 2009.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Periodens totalindkomst, DKK -4,8 mio., omfatter ud over periodens resultat på DKK -12,3 mio. også valutakursregulering ved omregning fra SEK til DKK på DKK 8,9 mio. og DKK -1,9 mio. vedrørende dagsværdiregulering og amortisering af rentesikringsaftaler. Totalindkomsten i perioden omfatter også en opløsning af reserve for rentesikring, DKK 0,6 mio., i forbindelse med delindfrielse af en renteswap. Dette beløb er tilsvarende udgiftsført under finansielle omkostninger. De tilsvarende tal for samme periode i 2009 var: Resultat DKK -19,5 mio., valutakursregulering DKK 2,5 mio. og rentesikring DKK 2,6 mio.

Balance

Den bogførte værdi af Koncernens i investeringsejendomme udgjorde DKK 975,2 mio. mod DKK 896,3 mio. pr. 1. januar 2010. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 73,6 mio. og periodens tilgange DKK 5,4 mio. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 30. juni 2010.

De samlede aktiver er steget til i alt DKK 1.031,2 mio. den 30. juni 2010 fra DKK 969,1 mio. ved årets begyndelse, påvirket af styrkelsen af SEK overfor DKK.

Den 30. juni 2010 udgjorde egenkapitalen DKK 107,9 mio. svarende til en soliditet på 10,5%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 112,7 mio. Egenkapitalen er blevet reduceret med periodens totalindkomst på DKK -4,8 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 2010 78,20.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -17,7 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -5,4 mio. vedrørende tilgange på investeringsejendomme, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 6,1 mio., vedrører positiv effekt fra en reduktion af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere og ordinære afdrag på lån.

Efterfølgende begivenheder

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

Regnskabspraksis

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

Halvårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2009. 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 2009, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Fondbestyrelsen har den 16. august 2010 truffet afgørelse om Scandinavian Properties A/S' årsrapporter for 2008 og 2009 og har påbuds selskabet at udsende korrigerende/supplerende information vedrørende årsrapporten for 2009.

Den tidligere offentliggjorte finansielle information i form af årsrapporterne for 2008 og 2009 indeholder således fejl. Som følge heraf har selskabet den 30. august 2010 offentliggjort korrigerende/supplerende information til årsrapporten for 2009. De i halvårsrapporten viste sammenligningstal for 2009 er tilrettet i overensstemmelse hermed. Herudover har Fondbestyrelsens afgørelse ikke påvirket halvårsrapporten.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2010

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

| | |
|-------------------|---|
| 30. august 2010 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 30. juni 2010 |
| 30. november 2010 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2010 |

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2010

| | |
|------------------|---|
| 28. januar 2010 | Afregning af restkøbesum vedrørende køb af ejendom i Kungens Kurva, Stockholm og tilbagekøb af grunde i Angered, Gøteborg |
| 11. februar 2010 | Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling |
| 23. februar 2010 | Orientering om ekstraordinær generalforsamling |
| 4. marts 2010 | Registrering af vedtægtsændringer |
| 8. marts 2010 | Betinget aftale om salg af grundstykke i Angered, Gøteborg |
| 29. marts 2010 | Ændring af Finanskalender |
| 31. marts 2010 | Årsrapport 2009 |
| 16. april 2010 | Indkaldelse til ordinær generalforsamling |
| 27. april 2010 | Orientering om ordinær generalforsamling |
| 31. maj 2010 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 31. marts 2010 |
| 28. juli 2010 | Storaktionærmeddelelse |
| 28. juli 2010 | Storaktionærmeddelelse |
| 19. august 2010 | Fondsrådets afgørelse vedrørende årsrapport 2009 |
| 30. august 2010 | Korrigerende/supplerende information vedrørende årsrapport 2009 |

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2010 for Scandinavian Properties A/S.

Halvårsrapporten, 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. Halvårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af Koncernens aktiviteter, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2010.

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

Hellerup, den 30. august 2010

Direktion

Hans Thygesen

Bestyrelse

Steen Holm-Larsen

Michael Hansen

Kim Lautrup

Formand

Næstformand

Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2010

Resultatopgørelse

| DKK 1.000 | Note | Koncernen | | | |
|--|------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 01.04.10 - 30.06.10 | 01.01.10 - 30.06.10 | 01.01.09 - 30.06.09 | 01.01.09 - 31.12.09 |
| Omsætning | | 21.222 | 42.154 | 35.260 | 76.046 |
| Ejendommenes driftsomkostninger | | -12.155 | -24.574 | -16.017 | -34.248 |
| Bruttoresultat | | 9.067 | 17.580 | 19.243 | 41.798 |
| Personaleomkostninger | | -334 | -689 | -203 | -919 |
| Administrationsomkostninger | | -1.613 | -3.250 | -2.177 | -6.207 |
| Resultat før værdireguleringer | | 7.120 | 13.642 | 16.863 | 34.672 |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder | | 0 | 0 | 0 | -4.880 |
| Nedskrivning af koncerngoodwill | | 0 | 0 | 0 | -25.529 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 0 | -13.742 | -111.676 |
| Resultat før finansielle poster | | 7.120 | 13.642 | 3.121 | -107.413 |
| Finansielle indtægter | | 34 | 38 | 202 | 432 |
| Finansielle omkostninger | | -13.434 | -25.687 | -21.524 | -44.869 |
| Resultat før skat | | -6.280 | -12.007 | -18.201 | -151.851 |
| Skat af periodens resultat | | 511 | -339 | -1.259 | 24.438 |
| Periodens resultat | | -5.768 | -12.346 | -19.460 | -127.412 |
| Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S | | -5.402 | -11.769 | -19.383 | -120.710 |
| Minoritetsinteresser | | -366 | -577 | -76 | -6.702 |
| Periodens resultat | | -5.768 | -12.346 | -19.460 | -127.412 |
| Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie) | 1 | -5,81 | -12,66 | -20,84 | -129,80 |

Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2010

Totalindkomstopgørelse

| DKK 1.000 | Koncernen | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 01.04.10 - 30.06.10 | 01.01.10 - 30.06.10 | 01.01.09 - 30.06.09 | 01.01.09 - 31.12.09 |
| Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta | 2.243 | 8.879 | 2.532 | 10.087 |
| Opløsning af valutakursreserve solgte dattervirksomheder | 0 | 0 | 0 | 4.571 |
| Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler | -1.142 | -3.730 | 3.440 | 5.154 |
| Opløsning af reserve for rentesikring vedrørende indfrieede rentesikringsaftaler | 592 | 592 | 0 | 0 |
| Amortisering af rentesikringsaftaler | 562 | 1.103 | 0 | 1.093 |
| Skat af anden totalindkomst | 169 | 689 | -859 | -1.606 |
| Anden totalindkomst for perioden efter skat | 2.425 | 7.533 | 5.114 | 19.299 |
| Periodens resultat | -5.768 | -12.346 | -19.460 | -127.412 |
| Totalindkomst for perioden | -3.344 | -4.813 | -14.346 | -108.113 |
| Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S | -3.107 | -4.175 | -14.371 | -101.725 |
| Minoritetsinteresser | -237 | -638 | 25 | -6.388 |
| Totalindkomst for perioden | -3.344 | -4.813 | -14.346 | -108.113 |

Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2010

Balance

| Aktiver | Note | Koncernen | | |
|--|------|------------------|------------------|----------------|
| | | 30.06.10 | 30.06.09 | 31.12.09 |
| DKK 1.000 | | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 975.215 | 978.607 | 896.272 |
| Udskudt skatteaktiv | | 6.275 | 0 | 5.442 |
| Koncerngoodwill | | 6.392 | 38.816 | 5.908 |
| Langfristede aktiver i alt | | 987.882 | 1.017.423 | 907.622 |
| Tilgodehavender fra udlejning | | 2.836 | 1.693 | 1.541 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 253 | 0 | 998 |
| Selskabsskat | | 0 | 7.332 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 2.667 | 3.308 | 2.269 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 3.462 | 3.454 | 1.280 |
| Likvide beholdninger | | 34.090 | 76.859 | 55.386 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 43.309 | 92.647 | 61.473 |
| Aktiver i alt | | 1.031.191 | 1.110.070 | 969.095 |

Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2010

Balance

| Egenkapital og forpligtelser DKK 1.000 | Koncernen | | |
|---|------------------|------------------|----------------|
| | 30.06.10 | 30.06.09 | 31.12.09 |
| Aktiekapital | 4.650 | 4.650 | 4.650 |
| Reserve for valutakursregulering | -14.561 | -35.655 | -23.457 |
| Reserve for rentesikring | -19.803 | -20.277 | -18.502 |
| Overkursfond | 261.067 | 261.067 | 261.067 |
| Overført resultat | -123.430 | -6.376 | -111.023 |
| Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S | 107.923 | 203.409 | 112.736 |
| Minoritetsinteresser | 0 | 5.259 | 0 |
| Egenkapital i alt | 107.923 | 208.667 | 112.736 |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser | 824.834 | 736.524 | 768.730 |
| Afledte finansielle instrumenter | 31.445 | 26.678 | 25.991 |
| Udskudt skatteforpligtelse | 23.118 | 51.521 | 21.521 |
| Modtagne deposita | 278 | 249 | 252 |
| Langfristede forpligtelser | 879.675 | 814.971 | 816.495 |
| Kortfristede finansielle gældsforpligtelser | 11.645 | 5.806 | 7.998 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.342 | 9.561 | 6.314 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 7.478 | 1.691 |
| Selskabsskat | 326 | 1 | 0 |
| Anden gæld | 10.794 | 52.285 | 14.803 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10.487 | 11.301 | 9.058 |
| Kortfristede forpligtelser | 43.593 | 86.431 | 39.865 |
| Egenkapital og forpligtelser i alt | 1.031.191 | 1.110.070 | 969.095 |

Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2010

Egenkapitalopgørelse, koncernen

| DKK 1.000 | Aktiekapital | Reserve for valutakursregulering | Reserve for rentesikring | Overkursfond | Overført resultat | Aktionærene i Scandinavian Properties A/S | Minoritetsinteresser | Egenkapital i alt |
|---|--------------|----------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|---|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2009 | 4.650 | -38.127 | -22.818 | 261.067 | 13.007 | 217.780 | 0 | 217.780 |
| Totalindkomst for året | 0 | 14.670 | 4.316 | 0 | -120.710 | -101.725 | -6.388 | -108.113 |
| Tilgang af minoritetsinteresser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.068 | 3.068 |
| Allokering af negative minoritetsinteresser | 0 | 0 | 0 | 0 | -3.320 | -3.320 | 3.320 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2009 | 4.650 | -23.457 | -18.502 | 261.067 | -111.023 | 112.736 | 0 | 112.736 |
| Totalindkomst for perioden | 0 | 8.896 | -1.301 | 0 | -11.769 | -4.175 | -638 | -4.813 |
| Allokering af negative minoritetsinteresser | 0 | 0 | 0 | 0 | -638 | -638 | 638 | 0 |
| Egenkapital 30. juni 2010 | 4.650 | -14.561 | -19.803 | 261.067 | -123.430 | 107.923 | 0 | 107.923 |
| Egenkapital 1. januar 2009 | 4.650 | -38.127 | -22.818 | 261.067 | 13.007 | 217.780 | 0 | 217.780 |
| Totalindkomst for perioden | 0 | 2.472 | 2.540 | 0 | -19.383 | -14.371 | 25 | -14.346 |
| Tilgang af minoritetsinteresser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.233 | 5.233 |
| Egenkapital 30. juni 2009 | 4.650 | -35.655 | -20.277 | 261.067 | -6.376 | 203.409 | 5.259 | 208.667 |

Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2010

Pengestrømsopgørelse

| DKK 1.000 | Koncernen | | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 01.04.10 - 30.06.10 | 01.01.10 - 30.06.10 | 01.01.09 - 30.06.09 | 01.01.09 - 31.12.09 |
| Periodens resultat | -5.768 | -12.346 | -19.460 | -127.412 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 0 | 13.746 | 111.676 |
| Nedskrivning af koncerngoodwill | 0 | 0 | 0 | 25.529 |
| Tab ved salg af dattervirksomheder | 0 | 0 | 0 | 4.880 |
| Finansielle indtægter | -34 | -38 | -202 | -432 |
| Finansielle omkostninger | 13.434 | 25.687 | 21.524 | 44.869 |
| Skat af periodens resultat | -511 | 339 | 1.259 | -24.438 |
| Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital | 7.120 | 13.642 | 16.867 | 34.672 |
| Ændring i kortfristede tilgodehavender | -881 | -2.633 | 13.982 | 39.994 |
| Ændring i kortfristede forpligtelser | -1.529 | -2.878 | 32.072 | -35.495 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 4.710 | 8.130 | 62.921 | 39.171 |
| Renteindbetalinger | 35 | 39 | 203 | 445 |
| Renteudbetalinger | -13.088 | -25.862 | -21.301 | -42.488 |
| Betalt selskabsskat | 0 | 0 | -1.274 | 3.228 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | -8.342 | -17.693 | 40.548 | 356 |
| Investeringsejendomme | -3.534 | -5.380 | -23.883 | -15.434 |
| Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje | 0 | 0 | -60.067 | -66.304 |
| Likviditetseffekt ved salg af ejendomsportefølje | 0 | 0 | 29.970 | 31.072 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -3.534 | -5.380 | -53.981 | -50.666 |
| Kapitaludvidelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Optagelse af lån | 0 | 0 | 120.531 | 261.110 |
| Byggekredit | 0 | 0 | -116.131 | -87.291 |
| Indfrielse af lån | -1.906 | -2.764 | 0 | -170.776 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modtagne deposita | 0 | 5 | -96 | -110 |
| Sikkerhedsstillelser for långivere | 6.159 | 8.813 | -42.870 | 11.430 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 4.253 | 6.055 | -38.567 | 14.363 |
| Periodens frie pengestrømme | -7.624 | -17.019 | -51.999 | -35.947 |
| Likvide beholdninger til fri disposition primo | 16.452 | 24.376 | 56.784 | 56.784 |
| Valutakursregulering | 526 | 1.996 | 693 | 3.539 |
| Likvide beholdninger til fri disposition ultimo | 9.354 | 9.354 | 5.478 | 24.376 |
| Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele. | | | | |
| Likvide beholdninger til fri disposition | 9.354 | 9.354 | 5.478 | 24.376 |
| Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v. | 24.737 | 24.737 | 71.382 | 31.010 |
| Likvide beholdninger i alt | 34.090 | 34.090 | 76.859 | 55.386 |

Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2010

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

| | Koncernen | | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 01.04.10 - 30.06.10 | 01.01.10 - 30.06.10 | 01.01.09 - 30.06.09 | 01.01.09 - 31.12.09 |
| Periodens resultat | -5.402 | -11.769 | -19.383 | -120.710 |
| Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder | 930 | 930 | 930 | 930 |
| Resultat pr. aktie, DKK | -5,81 | -12,66 | -20,84 | -129,80 |

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

Note 2 Investeringsejendomme

| DKK 1.000 | Koncernen | | |
|---|-----------|----------|----------|
| | 30.06.10 | 30.06.10 | 31.12.09 |
| Investeringsejendomme pr. 1. januar | 896.272 | 621.902 | 621.902 |
| Valutakursregulering | 73.562 | 11.513 | 55.880 |
| Tilgang i perioden | 5.380 | 23.883 | 15.434 |
| Tilgang ved virksomhedsovertagelse | 0 | 335.051 | 333.139 |
| Regulering til tidligere års tilgang ved virksomhedsovertagelse | 0 | 0 | -18.406 |
| Afgang i perioden | 0 | 0 | 0 |
| Periodens værdiregulering | 0 | -13.742 | -111.676 |
| Investeringsejendomme ved periodens slutning | 975.215 | 978.607 | 896.272 |

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Hans Thygesen gennem Kartago Development ApS (100.000 A-aktier og 54.952 B-aktier svarende til 16,7% af aktiekapitalen og 57,6% af stemmerne).

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

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

Ud over ovennævnte selskabers aktiebesiddelser, besidder bestyrelse og direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 200 stk. B-aktier med en kursværdi på DKK 26 tusind.

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

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

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

Herudover har transaktioner med selskaber kontrolleret af Hans Thygesen, der har bestemmende indflydelse, herunder Kartago Ejendomme A/S, alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale.

Scandinavian Properties A/S
Sundkrogsgade 21
DK-2100 København Ø
CVR nr.: 2898 2550

Tel.: +45 81 100 800
Fax: +45 88 536 024
Email: info@scandinavianproperties.com
Web: scandinavianproperties.com