

Scandinavian Properties A/S

Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2010



# Selskabsoplysninger

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

# Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Hovedpunkter  | 2  |
| Hoved- og nøgletal  | 3  |
| Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2010 | 4  |
| Ledelsens påtegning   | 12 |
| Resultatopgørelse   | 13 |
| Totalindkomstopgørelse                                      | 14 |
| Balance   | 15 |
| Egenkapitalopgørelse  | 17 |
| Pengestrømsopgørelse  | 18 |
| Noter   | 19 |

## Hovedpunkter

- Den positive udvikling i svensk økonomi fortsætter og i 3. kvartal 2010 steg BNP med 6,9% i forhold til samme periode i 2009. Ledelsen forventer, at den positive udvikling i svensk økonomi vil medføre en stabiliserende og stigende efterspørgsel efter butiks- og kontorarealer i 2011.
- Første forslag til lokalplanen for Angered Centrum, Gøteborg har været i offentlig høring frem til 5. oktober 2010. Det er forslået, at der opføres ca. 12.900 m<sup>2</sup> til butiksformål, ca. 10.600 m<sup>2</sup> til boligformål og ca. 2.200 m<sup>2</sup> til hotelformål på Selskabets tilbageværende grundstykke i Angered, hvilket er ca. 7.200 m<sup>2</sup> mere end tidligere forventet. Västres Gøtalnds Regionen og Gøteborg kommune skal lave uddybende undersøgelser vedrørende bl.a. jordbundsforhold, pendler-parkering og eventuelle støjgener fra den stigende trafik, hvilket medfører, at godkendelsen af den endelige lokalplan udskydes i ca. 6 måneder og forventes godkendt i 3. kvartal 2011.
- Resultatet før værdireguleringer og finansielle omkostninger udgør et overskud på DKK 18,3 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.
- Resultatet efter skat blev på DKK -20,2 mio., påvirket af høje finansieringsomkostninger. Ledelsen anser resultatet for perioden for utilfredsstillende.
- Ledelsen forventer samlede lejeindtægter for Koncernen på omkring DKK 88 mio. Forventningerne til indtægterne er steget med ca. DKK 5,0 mio., hvilket bl.a. skyldes valutakursreguleringer samtidig med, at Koncernens ejendomsskatter er steget ca. DKK 2,5 mio. og lejernes bidrag dermed stiger. Resultatet før skat og værdireguleringer forventes at udgøre et underskud før skat og værdireguleringer på omkring DKK 29 mio. Forventningerne er baseret på en valutakurs på 0,80 DKK/SEK.
- Såfremt ejendommens nuværende driftsindtjening ikke forbedres væsentligt i 4. kvartal 2010, er der risiko for en nedskrivning af ejendommenes værdi i Koncernens årsrapport for 2010.
- Ledelsen forhandler med Koncernens banker og har anmodet om henstand i en kortere periode, så Selskabet får frigivet kapital til driften. Bankerne stiller krav om en betydelig kapitaltilførsel fra Selskabets aktionærer. Såfremt det ikke lykkes at blive enig med bankerne samt fremskaffe den nødvendige kapital, kan Koncernen ikke umiddelbart honorere sine leverandører eller overholde lånebetingelser med de nuværende renter og afdrag. Koncernen kan i givet fald blive nødsaget til at tvangsrealisere en del af Koncernens aktiver, og det vil i så fald være tvivlsomt, om Selskabet kan fortsætte som "going concern".

# Hoved- og nøgletal

| Koncernen   | DKK mio.               |                        |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 01.07.10 -<br>30.09.10 | 01.01.10 -<br>30.09.10 | 01.01.09 -<br>30.09.09 | 01.01.09 -<br>31.12.09 |
| <b>Resultatopgørelse</b>  |                        |                        |                        |                        |
| Omsætning   | 25,6                   | 67,7                   | 55,5                   | 76,0                   |
| Resultat før værdireguleringer  | 4,6                    | 18,3                   | 25,9                   | 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  | -13,1                  | -38,8                  | -32,3                  | -44,4                  |
| Resultat før skat   | -8,5                   | -20,5                  | -20,2                  | -151,9                 |
| Periodens resultat  | -7,8                   | -20,2                  | -22,5                  | -127,4                 |
| Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S' andel af periodens resultat | -7,4                   | -19,2                  | -22,3                  | -120,7                 |
| <b>Balance</b>  |                        |                        |                        |                        |
| Investeringsejendomme   |                        | 1.017,0                | 1.034,8                | 896,3                  |
| Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum       |                        | 5,9                    | 359,7                  | 348,6                  |
| Langfristede aktiver  |                        | 1.031,2                | 1.075,8                | 907,6                  |
| Balancesum  |                        | 1.073,1                | 1.162,9                | 969,1                  |
| Egenkapital   |                        | 105,7                  | 217,6                  | 112,7                  |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser                             |                        | 857,6                  | 775,3                  | 768,7                  |
| Langfristede forpligtelser  |                        | 913,5                  | 858,6                  | 816,5                  |
| Kortfristede finansielle gældsforpligtelser                             |                        | 12,1                   | 8,3                    | 8,0                    |
| <b>Pengestrømme</b>   |                        |                        |                        |                        |
| Pengestrømme fra drift  | 1,3                    | -16,4                  | 40,0                   | 0,4                    |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet                                  | -0,5                   | -5,9                   | -59,7                  | -50,7                  |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet                                 | -1,6                   | 4,4                    | -20,3                  | 14,4                   |
| Pengestrømme i alt  | -0,8                   | -17,9                  | -40,0                  | -35,9                  |
| <b>Nøgletal</b>   |                        |                        |                        |                        |
| Soliditet, %  |                        | 9,9                    | 18,7                   | 11,6                   |
| Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %                      |                        | 10,4                   | 20,5                   | 12,6                   |
| Forrentning af egenkapital p.a., %                                      |                        | -73,9                  | -10,4                  | -76,8                  |
| Indre værdi pr. aktie, DKK  |                        | 113,7                  | 228,1                  | 121,2                  |
| Indtjening pr. aktie, EPS, DKK  |                        | -20,7                  | -23,9                  | -129,8                 |
| Aktiekurs, DKK  |                        | 87,0                   | 196,0                  | 171,0                  |
| Antal medarbejdere  |                        | 4                      | 1                      | 1                      |

Ved sammenligning af resultat og balance for perioden 1. januar – 30. september 2010 og 1. januar – 30. september 2009 skal tages højde for, at delårsrapporten for 2010 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Hallunda Centrum (købt 31. marts 2009), mens delårsrapporten 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 2010".

## Delårsberetning for perioden 1. januar – 30. september 2010

Resultatet efter skat for perioden blev på DKK -20,2 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 (Omnigruppen) og opbygningen af egen organisation i Sverige.

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

### Angered Centrum

Butikscentret Angered Centrum i Gøteborg er Koncernens største ejendom. Ejendommens udlejningsareal udgør ca. 43.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Af de ledige lejemål er der et butiksljemål på 400 m<sup>2</sup>, mens de resterende ca. 1.000 m<sup>2</sup> 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 2,2 mio. til tab på lejere i tredje kvartal 2010 og DKK 3,5 mio. samlet for de tre første kvartaler 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 tildeler minimum 12.500 m<sup>2</sup> byggeretter til butiks- og hotelformål samt minimum 6.000 m<sup>2</sup> byggeretter til beboelse på det tilbageværende grundareal. Salget af grundstykket på ca. 7.050 m<sup>2</sup> i Angered er betinget af udarbejdelsen og godkendelsen af en ny lokalplan for området.

Planprocessen for bydelen Angered fortsætter, og første forslag til lokalplanen for Angered Centrum har været i offentlig høring i perioden frem til 5. oktober 2010. Udkastet indeholder to alternativer til placeringen af sygehuset: Alternativ A hvor der bygges sygehus på ovenfor nævnte grundstykke og Alternativ B, hvor sygehuset bygges på kommunens eksisterende grundarealer. Ved Alternativ A er foreslået, at der opføres ca. 12.900 kvm til butiksformål, ca. 10.600 kvm til boligformål og ca. 2.200 kvm til hotelformål på Selskabets tilbageværende grundstykke i Angered, hvilket er ca. 7.200 kvm mere end tidligere forventet. VGR har besluttet at fortsætte med Alternativ A, dvs. salget af SPs grundstykke gennemføres, og der laves ikke væsentlige undersøgelser af Alternativ B. VGR og Gøteborg kommune skal lave uddybende undersøgelser vedrørende jordbundsforhold, ledningsføring, vandtilførsel, pendlerparkering og eventuelle støjgener fra den stigende trafik. De ekstra undersøgelser medfører, at den endelige lokalplan forventes godkendt i 3. kvartal 2011, hvilket er en udskydelse på ca. 6 måneder i forhold til udmeldingerne i halvårsrapporten 2010.

Herudover er Gøteborg kommunen i gang med udarbejdelsen af en ny lokalplan for nærområdet til Angered Centrum, indeholdende en svømme- og skøjtehal på i alt ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Dette lokalplansforslag forventes vedtaget i 4. kvartal 2010, således at byggeriet af svømme- og skøjtehallen kan igangsættes i første halvår 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.

Koncernen har indledt dialogen med developere og potentielle samarbejdspartnere med henblik på den fremtidige udvikling af grundarealerne i Angered. Koncernen vil dog først indgå bindende aftaler, når den endelige lokalplan foreligger.

## **Kungens Kurva, Stockholm**

Koncernens ejendom i Kungens Kurva, der har et areal på ca. 7.000 m<sup>2</sup>, er under ombygning, hvor en del af ejendommens kontorarealer konverteres til butiksarealer.

Ombygningen er sket langsommere end forventet, da en af lejerne har været henholdende i sin egen beslutningsproces og dermed har vanskeliggjort realiseringen af Koncernens ombygning. Det er imidlertid lykkedes at løse op for situationen ved, at Koncernen i 2. kvartal indgik en 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. Expert har fraflyttet lejemålet, og som kompensation har Koncernen modtaget SEK 3,9 mio., hvilket svarede 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 butikslejemål.

På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport udgør de ledige arealer ca. 2.400 m<sup>2</sup> kontor og butiksarealer (inkl. ca. 1.050 m<sup>2</sup> som Expert har betalt kompensation for) samt enkelte lager- og parkeringsarealer. De ledige arealer udgør dermed ca. 34% af ejendommens areal, og den årlige leje af dette svarer til ca. SEK 3,5 mio. Koncernen har indgået en samarbejdsaftale med to eksterne mæglere, som arbejder på at finde nye lejere. Herudover arbejder Koncernens eget personale ligeledes på at få de ledige arealer udlejet.

Ledelsen forventer, at udlejningen og ombygningen af de ledige lejemål vil blive afsluttet andet kvartal 2011, og at der i takt med at de udlejede arealer ibrugtages vil skabes en betydelig merværdi for ejendommen på sigt. Der forventes at skulle afholdes ombygningsomkostninger i størrelsesordenen SEK 3-5 mio. i forbindelse med genudlejning af lokalerne.

## **Skellefteå**

Aktiviteten i Koncernens to ejendomme i Skellefteå har været som forventet i de tre første kvartaler 2010. Ejendommen Mimer 10, der primært indeholder boliger og enkelte kontorer, er fuldt udlejet. Selskabet har som tidligere oplyst indgået en betinget aftale om salg af ejendommen Mimer 10 for SEK 23,0 mio. Salget forventes gennemført i august 2011, når betingelserne i aftalen er opfyldte.

Ejendommen Haren 10, der er en kombineret butiks-, bolig- og kontorejendom, har et samlet udlejningsareal på ca. 7.000 m<sup>2</sup>. De ledige arealer udgør ca. 950 m<sup>2</sup> (ca. 13% af ejendommens areal) og er fordelt på ca. 450 m<sup>2</sup> kontor og ca. 500 m<sup>2</sup> butik, der i alt modsvarer en årlig lejeindtægt på ca. SEK 1,2 mio. Haren 10 er centralt placeret på gågaden i Skellefteå og ledelsen forventer, at den er fuldt udlejet i 4. kvartal 2011.

## **Investea Stockholm Retail A/S - Hallunda Centrum**

Koncernen ejer ca. 84% af aktiekapitalen og ca. 91% 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 m<sup>2</sup> boliger, 10-15.000 m<sup>2</sup> butik og 10-15.000 m<sup>2</sup> kontor. Udviklingsmulighederne forventes realiseret i de kommende 2-4 år og vil kræve væsentlige investeringer.

I andet kvartal indgik Koncernen en kontrakt med Botkyrka Kommune, der lejer ca. 800 m<sup>2</sup> fra 1. januar 2011. Lokalerne skal ombygges, og Koncernens medarbejdere skal stå for byggestyringen, hvilket medfører et byggestyrringshonorar fra lejer.

Ultimo november 2010 er ca. 3.200 m<sup>2</sup> butiks-, lager og kontorarealer ledige, svarende til ca. 12,6% af det samlede udlejningsareal. Kontrakten der er indgået med Botkyrka Kommune medfører dog, at de ledige arealer pr. 1. januar 2011 udgør ca. 2.300 m<sup>2</sup> (ca. 9% af udlejningsarealet), hvor ca. 2.100 m<sup>2</sup> er butiksarealer. Genudlejningsperioden for de ledige lejemål forventes at være på ca. 6 måneder.

Koncernen har i de tre første kvartaler hensat ca. DKK 0,6 mio. 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. Derudover er der tilknyttet eksterne mæglere, som ligeledes arbejder på at få de ledige arealer udlejet. Ledelsen forventer, at den øgede indsats og positive udvikling i svensk økonomi vil resultere i, at tomgangen ultimo 2011 nedbringes til et niveau på omkring 5-7% af arealet.

Investea Stockholm Retail A/S har 19 minoritetsaktionærer, og nedenfor præsenteres kort selskabets væsentligste nøgletal for de tre første kvartaler 2010.

### Hoved- og nøgletal

| <b>Koncernen</b>  | DKK mio.               |                        |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 01.07.10 -<br>30.09.10 | 01.01.10 -<br>30.09.10 | 01.01.09 -<br>30.09.09 | 01.01.09 -<br>31.12.09 |
| <b>Resultatopgørelse</b>  |                        |                        |                        |                        |
| Omsætning   | 8,0                    | 21,6                   | 20,4                   | 27,5                   |
| Resultat før værdireguleringer                                    | 2,2                    | 8,5                    | 10,5                   | 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  | -5,0                   | -14,2                  | -12,4                  | -16,8                  |
| Resultat før skat   | -2,8                   | -5,8                   | -1,9                   | -63,6                  |
| Periodens resultat  | -2,2                   | -5,2                   | -1,7                   | -48,2                  |
| <b>Balance</b>  |                        |                        |                        |                        |
| Investeringsejendomme   |                        | 322,9                  | 344,4                  | 283,3                  |
| Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum |                        | 3,2                    | 2,7                    | 2,4                    |
| Langfristede aktiver  |                        | 322,9                  | 349,0                  | 283,3                  |
| Balancesum  |                        | 330,0                  | 361,6                  | 294,4                  |
| Egenkapital   |                        | -24,8                  | 29,4                   | -17,7                  |
| Langfristede forpligtelser  |                        | 328,4                  | 321,3                  | 303,9                  |
| <b>Nøgletal</b>   |                        |                        |                        |                        |
| Soliditet, %  |                        | -7,5                   | 8,1                    | -6,0                   |
| Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %                |                        | -7,7                   | 8,5                    | -6,2                   |
| Indre værdi pr. aktie, DKK  |                        | -0,6                   | 0,7                    | -0,4                   |
| Indtjening pr. aktie, EPS, DKK                                    |                        | -0,1                   | 0,0                    | -1,1                   |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

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 kapitalæ-

dringerne 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.

### **Finansiering og likviditet**

Koncernens lån udgør i alt ca. SEK 1,1 mia., hvor ca. SEK 1,0 mia. er fastforrentet eller sikret ved renteswapaftaler. Selskabet har i 2. kvartal 2010 delindfriet en renteswap i Skellefteå, hvilket har kostet ca. DKK 0,6 mio.

Pr. 30. september 2010 udgør Koncernens likvide beholdninger ca. DKK 35,7 mio. For at Koncernen kan fortsætte driften, optimere Koncernens ejendomme samt opbygge organisationen yderligere, vurderer Ledelsen, at Koncernen på kort sigt har brug for at få tilført kapital enten ved salg af ejendomme, ved en kapitaludvidelse eller ved optagelse af nye lån.

Som nævnt i fondsårsmeddelelse nr. 41, offentliggjort den 25. oktober 2010, er Selskabet i forhandlinger med Koncernens banker. Selskabet har anmodet bankerne om henstand i en kortere periode, så Selskabet får frigivet kapital til driften. I forbindelse med forhandlingerne har Selskabet ikke betalt ydelser på lån i oktober 2010. Ledelsen er fortsat i forhandlinger med bankerne, og bankerne har på baggrund af nuværende drøftelser stillet krav om en betydelig kapitaltilførsel fra Selskabets aktionærer.

Ledelsen arbejder på at få tilført ny kapital til Selskabet (og/eller et af datterselskaberne) og har indgået en aftale med eksterne konsulenter, som skal assistere Ledelsen med dette. Ledelsen forventer, at det bliver vanskeligt at fremskaffe betydelige beløb uden at Selskabets eksisterende aktionærer udvandes væsentligt, med mindre disse aktionærer deltager i kapitaludvidelsen. Såfremt det ikke lykkes, at blive enig med bankerne samt fremskaffe den nødvendige kapital, kan Koncernen ikke umiddelbart honorere sine leverandører. Koncernen kan blive nødsaget til at tvangsrealisere en del af Koncernens aktiver, og det vil i så fald være tvivlsomt, om Selskabet kan fortsætte som "going concern".

### **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 Koncernen har på nuværende tidspunkt ansat tre medarbejdere i Sverige og én i København. Organisationen i Sverige har kontor på ejendommen Hallunda Centrum, Stockholm, hvor medarbejderne blandt andet skal optimere udlejningen og driften af ejendommen. Ledelsen vurderer, at Koncernen derudover har brug for at styrke organisationen med én medarbejder, som har stærke kompetencer indenfor udvikling af ejendomme, samt en medarbejder, som skal have base i Gøteborg. Uagtet Koncernen har behov for at få tilført ekstra ressourcer i form af flere medarbejdere, vil der ikke blive ansat yderligere, før en varig aftale om Koncernens bankfinansiering er på plads.

Koncernens egne direkte personale- og administrationsomkostninger forventes at være ca. 10-20% højere end tidligere betalte administrationsomkostninger til eksterne samarbejdspartnere. Ledelsen vurderer dog, at der fra 2011 vil være tale om en samlet besparelse som følge af en forbedret indtjening på ejendommene.

### **Forventninger til 2010 og 2011**

Den positive udvikling i Svensk økonomi fortsætter og ifølge tal fra Statistiska Centralbyrån (SCB) steg BNP i 3. kvartal 2010 med 6,9% i forhold til samme periode i 2009, mens det private forbrug er steget med 3,5% i tredje kvartal 2010. Ledelsen forventer, at den positive udvikling i svensk økonomi vil forbedre vilkår for ejendomsbesiddere og



resultere i en stabiliserende og stigende efterspørgsel efter butiks- og kontorarealer i 2011. Dette forventes generelt at få en positiv effekt på tomgangen, lejeniveauet og ejendomspriserne mod slutningen af 2010 og i 2011.

Ledelsen forventer samlede lejeindtægter for Koncernen på omkring DKK 88 mio. Forventningerne til indtægterne er steget med ca. DKK 5,0 mio., hvilket bl.a. skyldes valutakursreguleringer samtidig med, at Koncernens ejendoms-skatte er steget ca. DKK 2,5 mio. og lejernes bidrag dermed stiger. Resultatet før skat og værdireguleringer forventes at udgøre et underskud på omkring DKK 29 mio. Forventningerne er baseret på en valutakurs på 0,80 DKK/SEK. Der er tale om en nedjustering i forhold til de udmeldte forventninger i halvårsrapporten, hvor resultatet før skat og værdireguleringer budgetterede til et tab på omkring DKK 20 - 25 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 forventer en positiv udvikling i 2011, idet udlejningssituationen løbende forbedres samtidig med at driftsomkostningerne forventes at blive reduceret betydeligt i forhold til 2010. Såfremt ejendommens nuværende driftsindtjening ikke forbedres væsentligt i 4. kvartal 2010, er der dog risiko for en nedskrivning af ejendommens værdi ved Koncernens aflæggelse af årsrapporten for 2010, der offentliggøres 31. marts 2011.

## **Resultatopgørelse**

Ved sammenligning af resultat og balance for perioden 1. januar – 30. september 2010 og 1. januar – 30. september 2009 skal tages højde for, at delårsrapporten for 2010 omfatter ejendommene Angered Centrum, Kungens Kurva, Skellefteå og Hallunda Centrum, mens delårsrapporten 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 de tre første kvartaler 2010 udgjorde DKK 67,7 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 55,5 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 delårsperioderne 2010 og 2009 er derfor ikke mulig.

Resultat før værdireguleringer udgjorde i de tre første kvartaler 2010 DKK 18,3 mio. mod DKK 25,9 mio. i samme periode sidste år. Resultat før finansielle poster udgjorde i de tre første kvartaler 2010 tilsvarende DKK 18,3 mio. Der er ikke foretaget værdiregulering af Koncernens investeringsejendomme i 2010. I de tre første kvartaler af 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 12,1 mio. i de tre første kvartaler af 2009.

Resultatet før skat udgjorde et underskud på DKK 20,5 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK 38,8 mio. De tilsvarende tal for samme periode i 2009 er et underskud på DKK 20,2 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK 32,3 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, større hensættelser til forventede tab på lejere og omkostninger i forbindelse med udskiftningen af Koncernens svenske administrator.

Periodens resultat er et underskud på DKK 20,2 mio. mod et underskud på DKK 22,5 mio. i de tre første kvartaler af 2009.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Periodens totalindkomst, DKK -7,0 mio., omfatter ud over periodens resultat på DKK -20,2 mio. også valutakursregulering ved omregning fra SEK til DKK på DKK 13,2 mio. og DKK -0,7 mio. vedrørende dagsværdiregulering og amortisering af rentesikringsaftaler samt skat. 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 -22,5 mio., valutakursregulering DKK 14,1 mio. og rentesikring DKK 2,3 mio.

## **Balance**

Den bogførte værdi af Koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 1.017,0 mio. mod DKK 896,3 mio. pr. 1. januar 2010. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 114,8 mio. og periodens tilgange DKK 5,9 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. september 2010.

De samlede aktiver er steget til i alt DKK 1.073,1 mio. den 30. september 2010 fra DKK 969,1 mio. ved årets begyndelse, påvirket af styrkelsen af SEK overfor DKK.

Den 30. september 2010 udgjorde egenkapitalen DKK 105,7 mio. svarende til en soliditet på 9,9%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 112,7 mio. Egenkapitalen er blevet reduceret med periodens totalindkomst på DKK -7,0 mio.

Koncernens investeringer og indtægter er i SEK. Tilsvarende er Koncernens finansiering denomineret i SEK. Herved afdækkes Koncernens valutarisiko i forhold til Koncernens funktionelle valuta. Koncernens aktier er denomineret i DKK, egenkapitalen i DKK er således behæftet med en risiko for en dansk baseret investor. Kursen på SEK/DKK udgjorde pr. 30. september 2010 81,51.

## **Pengestrømme**

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -16,4 mio. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -5,9 mio. vedrørende tilgange på investeringsejendomme, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 4,4 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 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 2009. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger henvises til årsrapport 2009, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Fondbrådet har den 16. august 2010 truffet afgørelse om Scandinavian Properties A/S' årsrapporter for 2008 og 2009 og har påbudt 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 delårsrapporten viste sammenligningstal for 2009 er tilrettet i overensstemmelse hermed. Herudover har Fondbrådets afgørelse ikke påvirket delårsrapporten.

### **Finansiel kalender for regnskabsåret 2011**

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

|                   |  |
|-------------------|--|
| 31. marts 2011    | Årsregnskabsmeddelelse 2010  |
| 5. april 2011     | Årsrapport for 1. januar – 31. december 2010                       |
| 27. april 2011    | Ordinær generalforsamling 2011                                     |
| 31. maj 2011      | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 31. marts 2011 |
| 30. august 2011   | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 30. juni 2011  |
| 30. november 2011 | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2011  |

## 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   |
| 30. august 2010    | Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 30. juni 2010   |
| 21. september 2010 | Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling   |
| 13. oktober 2010   | Orientering om afholdt ekstraordinær generalforsamling  |
| 20. oktober 2010   | Storaktionærmeddelelse  |
| 25. oktober 2010   | Orientering og finansiering om kapitaludvidelse   |

# Ledelsens påtegning

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

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af Koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2010.

Vurderingen af Koncernens aktiver er sket under forudsætning af, at Koncernen er en "going concern", og vi gør opmærksom på, at aktiverne ved fremskyndet realisation må forventes at have en væsentlige lavere værdi.

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

Hellerup, den 30. november 2010

## Direktion

Hans Thygesen

## Bestyrelse

Kim Lautrup

Formand

Michael Hansen

Næstformand

Erik Bresling

# Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2010

## Resultatopgørelse

| DKK 1.000  | Note | Koncernen              |                        |                        |                        |
|--|------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  |      | 01.07.10 -<br>30.09.10 | 01.01.10 -<br>30.09.10 | 01.01.09 -<br>30.09.09 | 01.01.09 -<br>31.12.09 |
| <b>Omsætning</b>   |      | <b>25.566</b>          | <b>67.719</b>          | <b>55.531</b>          | <b>76.046</b>          |
| Ejendommenes driftsomkostninger  |      | -17.468                | -42.042                | -24.803                | -34.248                |
| <b>Bruttoresultat</b>  |      | <b>8.097</b>           | <b>25.677</b>          | <b>30.728</b>          | <b>41.798</b>          |
| Personaleomkostninger  |      | -1.335                 | -2.024                 | -600                   | -919                   |
| Administrationsomkostninger  |      | -2.153                 | -5.402                 | -4.238                 | -6.207                 |
| <b>Resultat før værdireguleringer</b>                                      |      | <b>4.609</b>           | <b>18.251</b>          | <b>25.890</b>          | <b>34.672</b>          |
| 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               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                                     |      | <b>4.609</b>           | <b>18.251</b>          | <b>12.148</b>          | <b>-107.413</b>        |
| Finansielle indtægter  |      | 33                     | 71                     | 699                    | 432                    |
| Finansielle omkostninger   |      | -13.175                | -38.862                | -33.047                | -44.869                |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>-8.533</b>          | <b>-20.540</b>         | <b>-20.199</b>         | <b>-151.851</b>        |
| Skat af periodens resultat   |      | 689                    | 349                    | -2.287                 | 24.438                 |
| <b>Periodens resultat</b>  |      | <b>-7.844</b>          | <b>-20.190</b>         | <b>-22.486</b>         | <b>-127.412</b>        |
| Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S                                 |      | -7.439                 | -19.209                | -22.266                | -120.710               |
| Minoritetsinteresser   |      | -405                   | -982                   | -220                   | -6.702                 |
| <b>Periodens resultat</b>  |      | <b>-7.844</b>          | <b>-20.190</b>         | <b>-22.486</b>         | <b>-127.412</b>        |
| Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie) | 1    | -8,00                  | -20,65                 | -23,94                 | -129,80                |

# Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2010

## Totalindkomstopgørelse

| DKK 1.000  | Koncernen              |                        |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | 01.07.10 -<br>30.09.10 | 01.01.10 -<br>30.09.10 | 01.01.09 -<br>30.09.09 | 01.01.09 -<br>31.12.09 |
| Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta                           | 4.361                  | 13.241                 | 14.120                 | 10.087                 |
| Opløsning af valutakursreserve solgte dattervirksomheder                         | 0                      | 0                      | 0                      | 4.571                  |
| Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler                                      | 989                    | -2.741                 | 3.143                  | 5.154                  |
| Opløsning af reserve for rentesikring vedrørende indfrieede rentesikringsaftaler | 0                      | 601                    | 0                      | 0                      |
| Amortisering af rentesikringsaftaler   | 1.132                  | 1.724                  | 0                      | 1.093                  |
| Skat af anden totalindkomst  | -779                   | 323                    | 822                    | -1.606                 |
| <b>Anden totalindkomst for perioden efter skat</b>                               | <b>5.703</b>           | <b>13.148</b>          | <b>18.085</b>          | <b>19.299</b>          |
| Periodens resultat   | -7.844                 | -20.190                | -22.486                | -127.412               |
| <b>Totalindkomst for perioden</b>  | <b>-2.141</b>          | <b>-7.042</b>          | <b>-4.401</b>          | <b>-108.113</b>        |
| Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S                                       | -5.412                 | -6.139                 | -4.180                 | -101.725               |
| Minoritetsinteresser   | 3.271                  | -904                   | -220                   | -6.388                 |
| <b>Totalindkomst for perioden</b>  | <b>-2.141</b>          | <b>-7.042</b>          | <b>-4.401</b>          | <b>-108.113</b>        |

## Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2010

### Balance

| Aktiver                                      | DKK 1.000 | Note | Koncernen        |                  |                |
|--|-----------|------|------------------|------------------|----------------|
|  |           |      | 30-09-2010       | 30-09-2009       | 31-12-2009     |
| Investeringsejendomme                        |           | 2    | 1.016.977        | 1.034.784        | 896.272        |
| Udskudt skatteaktiv                          |           |      | 7.556            | 0                | 5.442          |
| Koncerngoodwill                              |           |      | 6.662            | 41.009           | 5.908          |
| <b>Langfristede aktiver i alt</b>            |           |      | <b>1.031.195</b> | <b>1.075.793</b> | <b>907.622</b> |
| Tilgodehavender fra udlejning                |           |      | 265              | 520              | 1.541          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |           |      | 252              | 0                | 998            |
| Selskabsskat                                 |           |      | 0                | 7.064            | 0              |
| Andre tilgodehavender                        |           |      | 2.431            | 2.533            | 2.269          |
| Periodeafgrænsningsposter                    |           |      | 3.298            | 2.259            | 1.280          |
| Likvide beholdninger                         |           |      | 35.698           | 74.710           | 55.386         |
| <b>Kortfristede aktiver i alt</b>            |           |      | <b>41.944</b>    | <b>87.086</b>    | <b>61.473</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |           |      | <b>1.073.139</b> | <b>1.162.879</b> | <b>969.095</b> |



# Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2010

## Balance

| Egenkapital og forpligtelser<br>DKK 1.000         | Koncernen        |                  |                |
|---|------------------|------------------|----------------|
|   | 30-09-2010       | 30-09-2009       | 31-12-2009     |
| Aktiekapital                                      | 4.650            | 4.650            | 4.650          |
| Reserve for valutakursregulering                  | -10.147          | -24.356          | -23.457        |
| Reserve for rentesikring                          | -18.728          | -20.010          | -18.502        |
| Overkursfond                                      | 261.067          | 261.067          | 261.067        |
| Overført resultat                                 | -131.135         | -9.259           | -111.023       |
| <b>Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S</b> | <b>105.708</b>   | <b>212.092</b>   | <b>112.736</b> |
| Minoritetsinteresser                              | 0                | 5.512            | 0              |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>105.708</b>   | <b>217.605</b>   | <b>112.736</b> |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser       | 857.595          | 775.275          | 768.730        |
| Afledte finansielle instrumenter                  | 31.687           | 27.725           | 25.991         |
| Udskudt skatteforpligtelse                        | 23.914           | 55.306           | 21.521         |
| Modtagne deposita                                 | 290              | 254              | 252            |
| <b>Langfristede forpligtelser</b>                 | <b>913.486</b>   | <b>858.560</b>   | <b>816.495</b> |
| Kortfristede finansielle gældsforpligtelser       | 12.138           | 8.333            | 7.998          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 13.523           | 7.310            | 6.314          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 0                | 3.394            | 1.691          |
| Selskabsskat                                      | 1.112            | 1                | 0              |
| Anden gæld  | 14.164           | 54.799           | 14.803         |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 13.009           | 12.879           | 9.058          |
| <b>Kortfristede forpligtelser</b>                 | <b>53.945</b>    | <b>86.715</b>    | <b>39.865</b>  |
| <b>Egenkapital og forpligtelser i alt</b>         | <b>1.073.139</b> | <b>1.162.879</b> | <b>969.095</b> |

# Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2010

## Egenkapitalopgørelse, koncernen

| DKK 1.000                                   | Aktiekapital | Reserve for valutakursregulering | Reserve for rentesikring | Overkursfond   | Overført resultat | Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S | Minoritetsinteresser | Egenkapital i alt |
|---|--------------|----------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|--|----------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital 1. januar 2009</b>           | <b>4.650</b> | <b>-38.127</b>                   | <b>-22.818</b>           | <b>261.067</b> | <b>13.007</b>     | <b>217.780</b>                             | <b>0</b>             | <b>217.780</b>    |
| 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                 |
| <b>Egenkapital 31. december 2009</b>        | <b>4.650</b> | <b>-23.457</b>                   | <b>-18.502</b>           | <b>261.067</b> | <b>-111.023</b>   | <b>112.736</b>                             | <b>0</b>             | <b>112.736</b>    |
| Totalindkomst for perioden                  | 0            | 13.311                           | -226                     | 0              | -19.209           | -6.124                                     | -904                 | -7.028            |
| Allokering af negative minoritetsinteresser | 0            | 0                                | 0                        | 0              | -904              | -904                                       | 904                  | 0                 |
| <b>Egenkapital 30. september 2010</b>       | <b>4.650</b> | <b>-10.147</b>                   | <b>-18.728</b>           | <b>261.067</b> | <b>-131.135</b>   | <b>105.708</b>                             | <b>0</b>             | <b>105.708</b>    |
| <b>Egenkapital 1. januar 2009</b>           | <b>4.650</b> | <b>-38.127</b>                   | <b>-22.818</b>           | <b>261.067</b> | <b>13.007</b>     | <b>217.780</b>                             | <b>0</b>             | <b>217.780</b>    |
| Totalindkomst for perioden                  | 0            | 13.770                           | 2.808                    | 0              | -22.266           | -5.688                                     | 5.512                | -175              |
| Tilgang af minoritetsinteresser             | 0            | 0                                | 0                        | 0              | 0                 | 0  | 0                    | 0                 |
| <b>Egenkapital 30. september 2009</b>       | <b>4.650</b> | <b>-24.356</b>                   | <b>-20.010</b>           | <b>261.067</b> | <b>-9.259</b>     | <b>212.092</b>                             | <b>5.512</b>         | <b>217.605</b>    |

# Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2010

## Pengestrømsopgørelse

| DKK 1.000   | Koncernen              |                        |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 01.07.10 -<br>30.09.10 | 01.01.10 -<br>30.09.10 | 01.01.09 -<br>30.09.09 | 01.01.09 -<br>31.12.09 |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>-7.844</b>          | <b>-20.190</b>         | <b>-22.486</b>         | <b>-127.412</b>        |
| 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   | -33                    | -71                    | -699                   | -432                   |
| Finansielle omkostninger  | 13.175                 | 38.862                 | 33.047                 | 44.869                 |
| Skat af periodens resultat  | -689                   | -349                   | 2.287                  | -24.438                |
| <b>Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital</b>                                 | <b>4.609</b>           | <b>18.251</b>          | <b>25.894</b>          | <b>34.672</b>          |
| Ændring i kortfristede tilgodehavender  | 3.251                  | 618                    | 18.393                 | 39.994                 |
| Ændring i kortfristede forpligtelser  | 6.465                  | 3.587                  | 30.307                 | -35.495                |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>                                      | <b>14.326</b>          | <b>22.456</b>          | <b>74.595</b>          | <b>39.171</b>          |
| Renteindbetalinger  | 36                     | 75                     | 731                    | 445                    |
| Renteudbetalinger   | -12.973                | -38.835                | -33.985                | -42.488                |
| Betalt selskabsskat   | -86                    | -86                    | -1.346                 | 3.228                  |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>   | <b>1.303</b>           | <b>-16.390</b>         | <b>39.994</b>          | <b>356</b>             |
| Investeringsejendomme   | -538                   | -5.918                 | -10.925                | -15.434                |
| Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje  | 0                      | 0                      | -60.067                | -66.304                |
| Likviditetseffekt ved salg af ejendomsportefølje  | 0                      | 0                      | 11.265                 | 31.072                 |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>   | <b>-538</b>            | <b>-5.918</b>          | <b>-59.727</b>         | <b>-50.666</b>         |
| Kapitaludvidelse  | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Optagelse af lån  | 0                      | 0                      | 156.387                | 261.110                |
| Byggecredit   | 0                      | 0                      | -151.952               | -87.291                |
| Indfrielse af lån   | -1.695                 | -4.458                 | 0                      | -170.776               |
| Afledte finansielle instrumenter  | 0                      | 0                      | -728                   | 0                      |
| Modtagne deposita   | 0                      | 5                      | -110                   | -110                   |
| Sikkerhedsstillelser for långivere  | 80                     | 8.893                  | -23.869                | 11.430                 |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>  | <b>-1.615</b>          | <b>4.440</b>           | <b>-20.272</b>         | <b>14.363</b>          |
| <b>Periodens frie pengestrømme</b>  | <b>-849</b>            | <b>-17.868</b>         | <b>-40.004</b>         | <b>-35.947</b>         |
| Likvide beholdninger til fri disposition primo  | 9.354                  | 24.376                 | 56.784                 | 56.784                 |
| Valutakursregulering  | 1.116                  | 3.113                  | 3.939                  | 3.539                  |
| <b>Likvide beholdninger til fri disposition ultimo</b>                                    | <b>9.621</b>           | <b>9.621</b>           | <b>20.719</b>          | <b>24.376</b>          |
| Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele. |                        |                        |                        |                        |
| Likvide beholdninger til fri disposition  | 9.621                  | 9.621                  | 20.719                 | 24.376                 |
| Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.                             | 26.077                 | 26.077                 | 53.991                 | 31.010                 |
| Likvide beholdninger i alt  | 35.698                 | 35.698                 | 74.710                 | 55.386                 |

# Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2010

## Noter

### Note 1 Indtjening pr. aktie

|  | Koncernen              |                        |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | 01.04.10 -<br>30.06.10 | 01.01.10 -<br>30.06.10 | 01.01.09 -<br>30.06.09 | 01.01.09 -<br>31.12.09 |
| Periodens resultat                             | -7.439                 | -19.209                | -22.266                | -120.710               |
| Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder | 930                    | 930                    | 930                    | 930                    |
| <b>Resultat pr. aktie, DKK</b>                 | <b>-8,00</b>           | <b>-20,65</b>          | <b>-23,94</b>          | <b>-129,80</b>         |

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

### Note 2 Investeringsejendomme

| DKK 1.000  | Koncernen        |                  |                |
|--|------------------|------------------|----------------|
|  | 30-09-2010       | 30-09-2009       | 31-12-2009     |
| Investeringsejendomme pr. 1. januar                                  | 896.272          | 621.902          | 621.902        |
| Valutakursregulering   | 114.786          | 66.907           | 55.880         |
| Tilgang i perioden   | 5.918            | 10.925           | 15.434         |
| Tilgang ved virksomhedsovertagelse                                   | 0                | 348.793          | 333.139        |
| Regulering til tidligere års tilgang ved virksomheds-<br>overtagelse | 0                | 0                | -18.406        |
| Afgang i perioden  | 0                | 0                | 0              |
| Periodens værdiregulering  | 0                | -13.742          | -111.676       |
| Investeringsejendomme ved periodens slutning                         | <u>1.016.977</u> | <u>1.034.784</u> | <u>896.272</u> |

### 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 42.198 stk. B-aktier med en kursværdi på ca. DKK 1,8 mio.

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 samt afregning af sambeskatningsbidrag.



**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.dk](mailto:info@scandinavianproperties.dk)  
Web: [scandinavianproperties.dk](http://scandinavianproperties.dk)