

Scandinavian Properties A/S

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2011



Selskabsoplysninger

Selskabet	Scandinavian Properties A/S Sundkrogsgade 21 2100 København Ø
	CVR-nr: 28 98 25 50 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Erik Bresling
Bestyrelse	Kim Lautrup, formand Erik Bresling, næstformand Anders Bjerre-Poulsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2011	4
Ledelsens påtegning	7
Resultatopgørelse	8
Totalindkomstopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Hovedpunkter

- Resultatet før værdireguleringer, nedskrivning af goodwill og skat udgør et underskud på DKK 4,6 mio. Resultatet er i væsentlig grad påvirket af flere af ejendommenes høje tomgang, hensættelser til tab på debitorer, store vedligeholdelsesomkostninger og omkostninger til vinterdrift.
- Udlejningsaktiviteten i første kvartal har ikke resulteret i væsentlig genudlejning af de ledige lokaler og flere af selskabets ejendomme har fortsat en høj tomgang.
- Resultatet efter skat for perioden blev et underskud på DKK 4,9 mio. Ledelsen anser resultatet for perioden for utilfredsstillende.
- Ledelsens forventninger til 2011 er uændret i forhold til de tidligere udmeldte forventninger.

Hoved- og nøgletal

DKK mio.	1. kv. 2011	1. kv. 2010	2010
Resultatopgørelse			
Omsætning	24,4	20,9	91,6
Resultat før værdireguleringer	7,3	6,5	27,5
Nedskrivning af koncerngoodwill	0,0	0,0	-6,4
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	-104,1
Finansielle poster netto	-11,9	-12,2	-52,4
Resultat før skat	-4,6	-5,7	-135,4
Periodens resultat	-4,9	-6,6	-125,3
Balance			
Investeringsejendomme	931,5	952,2	922,9
Periodens investeringer til anskaffelsessum	0,0	1,8	8,1
Langfristede aktiver	916,0	964,0	922,9
Balancesum	974,5	1.018,9	966,8
Egenkapital	2,3	111,3	4,4
Langfristede finansielle forpligtelser	903,3	809,7	872,1
Langfristede forpligtelser	916,0	862,6	903,0
Kortfristede finansielle forpligtelser	9,2	12,5	9,2
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	-3,7	-9,4	-11,4
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0,0	-1,8	-8,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	6,8	1,8	-4,7
Pengestrømme i alt	3,2	-9,4	-24,2
Nøgletal			
Soliditet, %	0,2	10,9	0,5
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	0,2	11,7	0,5
Afkast af ejendomsporteføljen, %	4,9	3,6	4,3
Forrentning af egenkapital før skat og værdireguleringer, %	-558,5	-5,1	-42,6
Forrentning af egenkapital efter værdireguleringer, %	-558,5	-5,1	-231,3
Lånerente, %	-5,6	-6,2	-6,3
Afkastmarginal, %	-0,7	-2,6	10,7
Indre værdi pr. aktie, DKK	2,4	119,6	4,7
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	-5,0	-6,8	-132,2
Aktiekurs, DKK	14,0	159,0	24,0
Antal medarbejdere	3	1	3

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

Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2011

Scandinavian Properties A/S udviklede sig som forventet i første kvartal af 2011. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for det første kvartal af 2011 blev et underskud på DKK 4,9 mio.

Ejendommens drift

Ejendommens drift har i 1. kvartal 2011 været påvirket af manglende indtægter grundet mange ledige lokaler i Hallunda Centrum, Skellefteå og Kungens Kurva. Herudover har Koncernens driftsomkostninger været høje, som en konsekvens af høje vedligeholdelsesomkostninger samt høje el- og varmeomkostninger i årets kolde måneder. Der er ikke sket væsentlige udlejninger eller fraflytninger i 1. kvartal.

I lyset af Koncernens nuværende finansielle situation er Koncernens fokusområder i 2011

- Forbedre udlejningen i Hallunda Centrum, Kungens Kurva og Skellefteå.
- Optimere driften af ejendommene og reducere driftsomkostningerne i alle Koncernens ejendomme.

Resultatforventninger for 2011

Ledelsen fastholder forventningerne til 2011 som udmeldt i årsrapport 2010.

Koncernen har anmodet Nasdaq OMX om at få afnoteret selskabets B-aktier, og denne anmodning er under behandling. Forslag om afnotering blev godkendt på selskabets ordinære generalforsamling i april 2011.

Koncernens finansiering

Bestyrelsen og Koncernens rådgivere har gennem længere tid været i dialog med Koncernens bankforbindelser for at finde en løsning på finansieringsforholdene. Koncernen har indtil videre fået henstand til den 30. juni 2011 fra HSH Nordbank for indfrielse af lån og renteswaps, såfremt visse betingelser opfyldes, herunder at der indledes en salgsproces af ejendommen Angered Centrum. Som følge af dette har Koncernen indledt et samarbejde med den internationale mæglerkæde CB Richard Ellis, der skal gennemføre salgsprocessen.

Der henvises til afsnittet omkring koncernens finansiering i årsrapport 2010.

Koncernens likviditet

Koncernens likvide reserver er fortsat anstrengt grundet tvungen indfrielse af lån til Landsbanki Luxembourg S.A. i 2009, samt kombinationen af Koncernens høje drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, høj tomgang og tab på lejere i 2010.

Ledelsen vurderer, at Koncernen har behov for likviditet til at gennemføre sin strategi om optimering og udvikling af Koncernens ejendomme i 2011. Ledelsen vurderer derfor, at det vil være nødvendigt at frasælge enkelte af Koncernens ejendomme eller foretage en kapitaludvidelse i løbet af 2011.

Koncernen er i gang med at gennemføre et salg af ejendommen Angered Centrum, og det forventes, at der findes en køber over sommeren 2011. Ledelsen forventer ikke, at gennemførelsen af denne transaktion bidrager med likviditet til resten af Koncernen.

Mulighederne for en kapitaludvidelse vurderer Ledelsen som vanskelig, så længe der ikke er fundet en afklaring på situationen i K/S Angered. Det er derfor afgørende for Koncernen, at der opnås en samlet aftale med Koncernens banker omkring reduktion af finansieringsudgifterne og en ændring af rente- og afdragsprofilen, idet Koncernen ellers ikke har likviditet til fortsat at servicere såvel lån som den fortsatte drift.

Aktiekursen

Scandinavian Properties A/S er noteret på Nasdaq OMX København. B-aktien blev udbudt til kurs 386,0 den 15. december 2008. Aktiekursen for Scandinavian Properties A/S var den 31. marts 2011 på 14,0.

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i det første kvartal DKK 24,4 mio. mod DKK 20,9 mio. i samme periode sidste år.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde DKK 7,3 mio. mod DKK 6,5 mio. i første kvartal 2010.

Resultatet før skat for første kvartal 2011 udgjorde et underskud på DKK 4,6 mio. efter finansielle poster (netto) på negativ DKK 11,9 mio. Resultatet efter skat udgjorde et underskud på DKK 4,9 mio. De tilsvarende tal for samme periode i 2010 er resultat før skat, negativ DKK 5,7 mio., finansielle poster (netto), negativ DKK 12,2 mio., og resultat efter skat, negativ DKK 6,6 mio.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 931,5 mio. mod DKK 922,9 mio. pr. 31. december 2010. Værdien er i perioden alene påvirket af valutakursreguleringer på DKK 8,6 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. 31. marts 2011.

Ledelsens vurdering af nødvendigheden af regulering af dagsværdien for investeringsejendommene er foretaget på baggrund af de af CB Richard Ellis oplyste afkastkrav i forbindelse med den årlige vurdering ved aflæggelsen af seneste årsrapport. Dertil har ledelsen set på lejeniveauet ved CB Richard Ellis' vurdering og sammenholdt dette med de realiserede og forventede lejeindtægter for året. På baggrund af disse, og henvendelser på enkelte ejendomme, er det ledelsens vurdering at dagsværdien ikke er væsentligt ændret i forhold til seneste årsrapport, hvorfor der ikke foretages en regulering pr. 31. marts 2011. Ledelsen vurderer løbende hvorvidt markedsforhold eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investerings-ejendommene med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

De samlede aktiver andrager i alt DKK 974,5 mio. mod DKK 966,8 mio. ved årets begyndelse.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 2011 DKK 2,3 mio. svarende til en soliditet på 0,2%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 4,4 mio. Egenkapitalen er i første kvartal 2011 blevet reduceret med periodens totalindkomst på DKK 2,1 mio.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde negativ DKK 3,7 mio. Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK 0,0 mio., mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde DKK 6,8 mio.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen 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 omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2010.

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, skal henvises til årsrapport 2010, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2011

29. april 2011	Afholdelse af ordinær generalforsamling
31. maj 2011	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 31. marts 2011
30. august 2011	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. juni 2011
30. november 2011	Regnskabsmeddelelse for perioden 1. januar til 30. september 2011

Udsendte fondsbørsmeddelelser i 2011

5. januar 2011	Finansiering
12. januar 2011	Storaktionærmeddelelse
15. februar 2011	Finansiering
4. marts 2011	Finansiering
31. marts 2011	Årsregnskabsmeddelelse 2010 (meddelelse)
31. marts 2011	Årsregnskabsmeddelelse 2010
4. april 2011	Ændring af finanskalender
8. april 2011	Årsrapport 2010 (meddelelse)
8. april 2011	Årsrapport 2010
8. april 2011	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. april 2011	Orientering om generalforsamling

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2011 for Scandinavian Properties A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 31. marts 2011 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2011.

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.

København, den 31. maj 2011

Direktion

Erik Bresling

Bestyrelse

Kim Lautrup
Formand

Erik Bresling

Anders Bjerre-Poulsen

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	1. kv. 2011	1. kv. 2010	2010
Omsætning		24.406	20.931	91.566
Ejendommens driftsomkostninger		-13.028	-12.419	-52.179
Bruttoresultat		11.378	8.512	39.387
Personaleomkostninger		-718	-354	-2.075
Administrationsomkostninger		-3.342	-1.637	-9.817
Resultat før værdireguleringer			6.521	27.496
Nedskrivning af koncerngoodwill		0	0	-6.388
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0	-104.087
Resultat før finansielle poster		7.319	6.521	-82.980
Finansielle indtægter		359	4	137
Finansielle omkostninger		-12.298	-12.252	-52.567
Resultat før skat		-4.621	-5.727	-135.410
Skat af periodens resultat		-308	-851	10.085
Periodens resultat		-4.929	-6.578	-125.325
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S		-4.689	-6.367	-122.917
Minoritetsinteresser		-240	-211	-2.408
Periodens resultat		-4.929	-6.578	-125.325
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	-5,04	-6,85	-132,17

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000	1. kv. 2011	1. kv. 2010	2010
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	-161	6.637	8.960
Dagsværdiregulering af rentesikringsaftaler	5.701	-2.588	8.535
Amortisering af rentesikringsaftaler	589	540	1.719
Skat af anden totalindkomst	-155	520	-2.261
Anden totalindkomst for perioden efter skat	5.974	5.109	16.953
Periodens resultat	-4.929	-6.578	-125.325
Totalindkomst for perioden	1.046	-1.469	-108.372
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S	4.199	-1.068	-106.490
Minoritetsinteresser	-3.154	-401	-1.882
Totalindkomst for perioden	1.046	1.469	-108.372

Balance

Aktiver i DKK 1.000	Note	1. kv. 2011	1. kv. 2010	2010
Investeringsejendomme	2	931.525	952.228	922.932
Udskudt skatteaktiv		0	5.510	0
Koncerngoodwill		0	6.264	0
Langfristede aktiver i alt		931.525	964.002	922.932
Tilgodehavender fra udlejning		2.533	2.134	1.549
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	622	0
Andre tilgodehavender		3.300	2.285	7.720
Periodeafgrænsningsposter		416	3.165	1.301
Likvide beholdninger		36.758	46.678	33.338
Kortfristede aktiver i alt		43.006	54.884	43.908
Aktiver i alt		974.531	1.018.886	966.840

Passiver i DKK 1.000	Note	1. kv. 2011	1. kv. 2010	2010
Aktiekapital		4.650	4.650	4.650
Reserve for valutakursregulering		-14.658	-16.815	-14.497
Reserve for rentesikring		-4.374	-19.845	-10.509
Overkursfond		261.067	251.017	261.069
Overført resultat		-244.430	-107.740	-236.348
Aktionærerne i Scandinavian Properties A/S		2.257	111.267	4.365
Minoritetsinteresser		0	0	0
Egenkapital i alt		2.257	111.267	4.365
Langfristede finansielle gældsforpligtelser		886.094	809.712	872.101
Afledte finansielle instrumenter		17.189	30.331	21.734
Udskudt skatteforpligtelse		12.149	22.314	8.609
Modtagne deposita		599	273	588
Langfristede forpligtelser		916.031	862.630	903.032
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser		9.244	12.471	9.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.004	7.698	13.044
Selskabsskat		0	684	0
Anden gæld		22.293	12.462	26.567
Periodeafgrænsningsposter		10.702	11.675	10.673
Kortfristede forpligtelser		56.243	44.990	59.443
Passiver i alt		974.531	1.018.886	966.840

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valuta-kurs-regulering	Reserve for rentesikring	Overkurs-fond	Overført resultat	Aktionærerne i Scandina-vian Proper-ties A/S	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital 31. december 2009	4.650	-23.457	-18.502	261.069	-111.023	112.736	0	112.736
Totalindkomst for året	0	8.960	7.993	0	-125.325	-106.490	-1.882	-108.371
Allokering af negativ minoritetsinteresse	0	0	0	0	0	-1.882	1.882	0
Egenkapital 31. december 2010	4.650	-14.497	-10.509	261.069	-236.348	4.365	0	4.365
Totalindkomst for perioden	0	-161	6.135	0	-4.929	1.046	-3.154	-2.108
Allokering af negativ minoritetsinteresse	0	0	0	0	-3.154	-3.154	3.154	0
Egenkapital 31. marts 2011	4.650	14.658	-4.374	261.067	-244.431	2.256	0	2.257

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	1. kv. 2011	1. kv. 2010	2010
Periodens resultat	-4.929	-6.578	-125.325
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	104.087
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0	6.388
Finansielle indtægter	-359	-4	-137
Finansielle omkostninger	12.298	12.252	52.567
Skat af periodens resultat	308	851	-10.084
Regulering af ikke-kontante poster	0	0	152.820
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	7.319	6.521	27.496
Ændring i kortfristede tilgodehavender	4.322	-1.752	-4.492
Ændring i kortfristede forpligtelser	-3.355	-1.350	19.579
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	8.285	3.420	42.583
Renteindbetalinger	359	4	137
Renteudbetalinger	-12.298	-12.774	-52.567
Betalt selskabsskat	0	0	-1.582
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-3.654	-9.351	-11.429
Investeringsejendomme	0	-1.846	-8.129
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-1.846	-8.129
Indfrielse af lån	0	-858	-5.003
Oprullede renter	6.820	0	0
Modtagne deposita	11	5	336
Sikkerhedsstillelser for långivere	0	2.655	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	6.831	1.802	4.667
Periodens frie pengestrømme	3.177	-9.395	-24.225
Likvide beholdninger til fri disposition primo	2.328	24.376	24.376
Valutakursregulering	29	1.470	2.177
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	5.533	16.452	2.328

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

Likvide beholdninger til fri disposition	5.748	16.452	2.328
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	31.010	30.226	31.010
Likvide beholdninger i alt	36.758	46.678	33.338

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

	1. kv. 2011	1. kv. 2010	2010
Resultat, der tilfalder aktionærerne i Scandinavian Properties A/S, DKK 1.000	-4.698	-6.367	-122.917
Gennemsnitligt antal ordinære aktier i tusinder	930	930	930
Resultat pr. aktie, DKK	-5,04	-6,85	-132,17

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

Note 2 Investeringsejendomme i DKK 1.000

	1. kv. 2011	1. kv. 2010	2010
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	922.933	896.272	896.272
Valutakursregulering	8.592	54.110	122.619
Tilgang i perioden	0	1.846	8.129
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	-104.087
Investeringsejendomme ved periodens slutning	931.525	952.228	922.932

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). Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kartago Development ApS som følge af den bestemmende indflydelse opnået ved ejerskab af 57,6% af stemmerne.

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

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

Direktionens vederlag er indeholdt i administrationshonoraret, og skønnes at være DKK 0,1 mio. i perioden.

Udover ovennævnte aktiebesiddelser kontrolleret af Hans Thygesen besidder bestyrelse og direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 43.178 stk. B-aktier.

Transaktioner med selskaber kontrolleret af Hans Thygesen, har alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale, samt et mindre mellemværende.

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