



Investea Stockholm Retail A/S

Delårsrapport for perioden
1. januar – 31. marts 2008



Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Investea Stockholm Retail A/S Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup |
| | Telefon: 45 47 75 00 Telefax: 45 47 75 01 Hjemmeside: stockholmretail.investea.dk E-mail: stockholmretail@investea.dk |
| | CVR-nr.: 30 58 37 44 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte |
| Direktion | Steen Holm-Larsen |
| Bestyrelse | Hans Thygesen, formand Jørgen Hauglund Helge Højvær Larsen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg |

Hovedpunkter

- Delårets resultat efter skat blev på DKK 0,8 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.
- Kraftig vækst i butikkernes omsætning. Hallunda Centrum fastholder sin position som et af de bedste indkøbscentre i hele Stockholm regionen.
- Udlejningsaktiviteten i butikscentret er forløbet meget tilfredsstillende og bekræfter ledelsens forventninger om et fortsat gradvist stigende lejeniveau i butikscentret.
- For hele 2008 forventer ledelsen en omsætning på ca. DKK 34 mio. og et overskud før skat på ca. DKK 3,0 mio., eksklusiv værdireguleringer. I forhold til de udtrykte forventninger i Årsrapport 2007 er dette en opjustering af den forventede omsætning på DKK 1,0 mio. og en opjustering af resultat før værdireguleringer og skat på DKK 0,4 mio.



Hoved- og nøgletal

Koncernen

DKK mio.

| | 1. januar - 31. marts 2008 | 10. maj 2007 - 31. december 2007 |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|
| Resultatopgørelse | | |
| Omsætning | 8,9 | 15,8 |
| Resultat før værdireguleringer | 5,5 | 9,4 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0,0 | 20,6 |
| Finansielle poster netto | -4,4 | -8,6 |
| Resultat før skat | 1,1 | 21,4 |
| Periodens resultat | 0,8 | 12,5 |
| Balance | | |
| Investeringsejendomme | 397,1 | 394,6 |
| Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum | 0,3 | 381,4 |
| Langfristede aktiver | 402,2 | 399,7 |
| Balancesum | 423,9 | 420,4 |
| Egenkapital | 55,7 | 55,6 |
| Langfristede forpligtelser | 352,8 | 349,7 |
| Pengestrømme | | |
| Pengestrømme fra drift | 0,7 | -0,1 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -0,3 | -11,1 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -0,7 | 13,3 |
| Pengestrømme i alt | -0,3 | 2,1 |
| Nøgletal | | |
| Soliditet, % | 13,1 | 13,2 |
| Egenkapital i forhold til investeringsejendomme | 14,0 | 14,1 |
| Forrentning af egenkapital p.a., % | 5,5 | 47,2 |
| Afkastningsgrad, investeringsejendomme, % | 5,8 | 5,1 |
| Indre værdi pr. aktie | 1,3 | 1,3 |
| Indtjening pr. aktie, EPS | 0,07 | 0,62 |
| Aktiekurs 31. marts | 1,75 | 1,85 |
| Antal medarbejdere | 1 | 1 |

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

Delårsberetning for perioden 1. januar 2008 – 31. marts 2008

Hallunda Centrum – kraftig vækst i butikkernes omsætning

Hallunda Centrum fastholder sin position som et af de bedste indkøbscentre i hele Stockholm-regionen.

Ifølge den netop offentliggjorte markedsanalyse om detailhandelsudviklingen i Stockholm-området, udarbejdet af det svenske Handels Utrednings Institut, fortsætter lejernes omsætning i Hallunda Centrum med at stige markant. Butikscenrets lejere har i 2007 oplevet den tredjebedste udvikling i hele regionen med en omsætningsstigning på 24,8% i forhold til 2006, hvilket er markant mere end gennemsnittet for regionen på 5,7%.

Markedsanalysen omfatter 36 indkøbscentre fordelt over hele regionen, der sammenlagt omsatte for mere end SEK 30 mia. 2007 var dermed endnu et rekordår for svensk detailhandel.

Den positive udvikling i den svenske detailhandel, der forventes at fortsætte i 2008, og den meget signifikante stigning i Hallunda Centrum vil skabe yderligere fokus på butikscenret som et meget attraktivt handelsområde og dermed forøget efterspørgsel fra potentielle lejere, hvilket vil øge butikscenrets indtægtsgrundlag og understøtte den påtænkte udvidelse af cenret.

Butikscenrets lejere

Udlejningsaktiviteten i butikscenret er forløbet meget tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne, hvilket bekræfter ledelsens forventninger om et fortsat gradvist stigende lejeniveau i butikscenret.

Siden årsskiftet har der ikke været større udskiftninger blandt butikscenrets lejere. De største detailhandelslejere er fortsat Fria Handlare AB og Lidl, og de største kontorlejere Stockholms Län, Försäkringskassen og Botkyrka kommune. Blandt de mindre lejere er der alene sket mindre ændringer som led i den almindelige optimering af udlejningssituationen.

Som følge af en beslutning truffet af de svenske konkurrencemyndigheder har et af butikscenrets større detailhandelslejemål, som tidligere har været udlejet til Netto og nu ICA, været uden erhvervsmæssig aktivitet i en periode. Lejer har i perioden fortsat sine lejebetalinger i overensstemmelse med lejekontrakten, der udløber i 2012. Herudover skal lejer betale en merleje, så længe butiksklokalet er tomt. Selskabet har indledt forhandlinger med lejer om en eventuel førtidig afvikling af lejemålet mod økonomisk kompensation. Sideløbende forhandler selskabet med potentielle nye lejere til lejemålet, og baseret herpå, og den generelt store efterspørgsel efter ledige lokaler i butikscenret, er det ledelsens vurdering, at udlejning til en ny lejer vil være hensigtsmæssig for butikscenret og værdiskabende for selskabet.

Som led i optimeringen har selskabet i første kvartal gradvist nedbragt butikscenrets tomgangsareal og det er ledelsens forventning, at lejeindtægterne kan øges yderligere i 2008.

Forventninger til 2008

Ledelsen forventer, at butikscentrets positive udvikling vil fortsætte i 2008.

For 2008 forventer ledelsen en omsætning på ca. DKK 34 mio. og et overskud før skat på ca. DKK 3,0 mio., eksklusiv værdireguleringer.

I forhold til de udtrykte forventninger i Årsrapport 2007 er dette en opjustering af omsætningsforventningen på DKK 1,0 mio. og en opjustering af resultat før værdireguleringer og skat på DKK 0,4 mio.

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i første kvartal 2008 DKK 8,9 mio., hvori indgår et kompensationsbeløb på DKK 1,0 mio. fra en lejer i forbindelse med fraflytning af lejemaal.

Resultatet før skat udgjorde DKK 1,1 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -4,4 mio.

Periodens resultat efter skat udgjorde DKK 0,8 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendom.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendom er steget med afholdte omkostninger til forbedringer, DKK 0,3 mio. og valutakursreguleringer på DKK 2,1 mio. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommen er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en vurdering af dagsværdien pr. 31. marts 2008 af eksterne valuarer.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 423,9 mio.

Egenkapitalen udgjorde DKK 55,7 mio. svarende til en soliditet på 13,1%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 55,6 mio.

Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens resultat DKK 0,8 mio. og med DKK 0,3 mio. i valutakursregulering. Herudover er egenkapitalen negativt påvirket af rentesikring på DKK 0,9 mio., vedrørende udviklingen i markedsværdien af renteswaps.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK 0,7 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -0,3 mio., vedrører omkostninger afholdt til forbedringer af investeringsejendommen, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK -0,7 mio., vedrører forøgelse af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af delårsrapporten.

Regnskabspraksis

Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse og pengestrømsopgørelse.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2007.

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 2007, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 31. marts 2008 for Investea Stockholm Retail A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis. Der skal henvises til årsrapport 2007, hvoraf det fremgår, at den anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 31. marts 2008 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2008

Hellerup, den 29. maj 2008

Direktion:

Steen Holm-Larsen
Adm. direktør

Bestyrelse:

Hans Thygesen
Bestyrelsesformand

Jørgen Hauglund

Helge Højvær Larsen

Resultatopgørelse

1. januar - 31. marts 2008

DKK 1.000

| | Koncern | |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|
| | 1. januar - 31. marts 2008 | 10. maj 2007 - 31. december 2007 |
| Omsætning | 8.895 | 15.796 |
| Ejendommenes driftsomkostninger | -3.137 | -5.847 |
| Bruttoresultat | 5.758 | 9.949 |
| Personaleomkostninger | -38 | -150 |
| Administrationsomkostninger | -210 | -429 |
| Resultat før værdireguleringer | 5.510 | 9.370 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 20.609 |
| Resultat før finansielle poster | 5.510 | 29.978 |
| Finansielle indtægter | 15 | 505 |
| Finansielle omkostninger | -4.461 | -9.113 |
| Resultat før skat | 1.064 | 21.370 |
| Skat af periodens resultat | -296 | -8.845 |
| Periodens resultat | 768 | 12.525 |
| Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie) | 0,07 | 0,62 |

Balance

Aktiver

DKK 1.000

| | Koncern | |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|
| | 31. marts 2008 | 31. december 2007 |
| Investeringsejendomme | 397.071 | 394.600 |
| Koncerngoodwill | 5.096 | 5.069 |
| Langfristede aktiver i alt | 402.167 | 399.669 |
| Tilgodehavender fra udlejning | 8.529 | 8.601 |
| Selskabsskat | 143 | 176 |
| Andre tilgodehavender | 594 | 558 |
| Periodeafgrænsningsposter | 1.147 | 519 |
| Likvide beholdninger | 11.293 | 10.901 |
| Kortfristede aktiver i alt | 21.704 | 20.755 |
| Aktiver i alt | 423.872 | 420.423 |

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000

| | Koncern | |
|--|----------------|-------------------|
| | 31. marts 2008 | 31. december 2007 |
| Aktiekapital | 44.444 | 44.444 |
| Reserve for værdiregulering af investeringsejendomme | 14.838 | 14.838 |
| Reserve for valutakursregulering af dattervirksomheder | -396 | -684 |
| Reserve for rentesikring | -2.424 | -1.519 |
| Overkursfond | 801 | 801 |
| Overført resultat | -1.545 | -2.313 |
| Egenkapital i alt | 55.719 | 55.567 |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser | 307.171 | 305.507 |
| Afledte finansielle instrumenter | 3.378 | 2.110 |
| Udskudt skatteforpligtelse | 42.095 | 41.941 |
| Modtagne deposita | 156 | 155 |
| Langfristede forpligtelser | 352.799 | 349.712 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.417 | 850 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.228 | 1.124 |
| Anden gæld | 5.012 | 5.749 |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.697 | 7.421 |
| Kortfristede forpligtelser | 15.353 | 15.144 |
| Egenkapital og forpligtelser i alt | 423.872 | 420.423 |

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK 1.000

| | Aktie- kapital | Reserve for værdiregulering af investerings- ejendomme | Reserve for valutakurs- regulering af datter- virksomheder | Reserve for rentesikring | Over- kursfond | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------|---|--|-----------------------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2008 | 44.444 | 14.838 | -684 | -1.519 | 801 | -2.313 | 55.567 |
| Valutakursregulering udenlandske dattervirksomheder | 0 | 0 | 302 | 0 | 0 | 0 | 302 |
| Dagsværdiregulering af renteswaps | 0 | 0 | 0 | -1.257 | 0 | 0 | -1.257 |
| Skat af egenkapitalposter | 0 | 0 | -14 | 352 | 0 | 0 | 338 |
| Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden | 0 | 0 | 288 | -905 | 0 | 0 | -617 |
| Periodens resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 768 | 768 |
| Periodens indkomst i alt | 0 | 0 | 288 | -905 | 0 | 768 | 152 |
| Egenkapital 31. december 2007 | 44.444 | 14.838 | -396 | -2.424 | 801 | -1.545 | 55.719 |

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

| | Koncern | |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|
| | 1. januar - 31. marts 2008 | 10. maj 2007 - 31. december 2007 |
| Periodens resultat | 768 | 12.525 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | -20.609 |
| Finansielle indtægter | -15 | -505 |
| Finansielle omkostninger | 4.461 | 9.113 |
| Skat af periodens resultat | 296 | 8.845 |
| Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital | 5.510 | 9.370 |
| Ændring i kortfristede tilgodehavender | 156 | -1.211 |
| Ændring i kortfristede forpligtelser | -428 | -1.693 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 5.238 | 6.466 |
| Renteindbetalinger | 15 | 490 |
| Renteudbetalinger | -4.587 | -7.081 |
| Betalt selskabsskat | 0 | -1 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 665 | -126 |
| Investeringsejendomme | -321 | -1.278 |
| Køb af investeringsejendomme ved køb af ejendomsselskab | 0 | -9.826 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -321 | -11.104 |
| Kapitaludvidelse | 0 | 45.086 |
| Optagelse af lån | 0 | 179.235 |
| Indfrielse af lån | 0 | -205.860 |
| Sikkerhedsstillelser for långivere | -662 | -5.173 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -662 | 13.287 |
| Årets frie pengestrømme | -318 | 2.057 |
| Likvide beholdninger primo | 2.057 | 0 |
| Likvide beholdninger til fri disposition ultimo | 1.739 | 2.057 |
| Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncern- og årsregnskabet's øvrige bestanddele. | | |
| Likvide beholdninger til fri disposition | 1.739 | 2.057 |
| Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v. | 9.553 | 8.843 |
| Likvide beholdninger i alt | 11.293 | 10.901 |