



Investea Stockholm Retail A/S

Delårsrapport for perioden
1. januar - 31. marts 2009



Selskabsoplysninger

Selskabet	Investea Stockholm Retail A/S Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup CVR-nr.: 30583744 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Andreas Grønbæk
Bestyrelse	Hans Thygesen, formand Helge Højvær Larsen Johannes Røvsing
Revision	PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2009	4
Ledelsens påtegning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Hovedpunkter

- Resultatet efter skat for perioden 1. januar – 31. marts 2009 blev et underskud på DKK 0,5 mio.
- Udlejningsaktiviteten i butikscentret har været stabil. Nyudlejningen af lokaler forventes at tiltrække nye kunder til Hallunda Centrum og dermed bidrage til øget omsætning i butikscentret.
- Hallunda Centrum fastholder et højt antal besøgende og i 1. kvartal 2009 besøgte ca. 1,0 mio. centret.
- Tidsmæssig forskydning i udlejningen af de ledige arealer, større lejerbatter samt lavere lejerbidrag til fællesomkostninger end tidligere forventet medfører en reduktion i den budgetterede lejeindtægt på ca. DKK 2,4 mio. i 2009.
- For hele 2009 forventer ledelsen en omsætning på ca. DKK 27,6 mio. og et overskud før skat på ca. DKK 0,7 mio., eksklusiv værdireguleringer. I forhold til de udtrykte forventninger i Årsrapport 2008 er dette en nedjustering af den forventede omsætning på DKK 2,4 mio. og en nedjustering af resultat før værdireguleringer og skat på ca. DKK 2,4 mio.
- Med virkning fra 31. marts 2009 har Investea Sweden Properties A/S erhvervet 81,24% af selskabets aktiekapital fra Investea A/S.

Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.		
	1. januar - 31. marts 2009	1. januar - 31. marts 2008	1. januar - 31. december 2008
Resultatopgørelse			
Omsætning	6,3	8,9	33,3
Resultat før værdireguleringer	3,3	5,5	20,7
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	-24,6
Finansielle poster netto	-4,0	-4,4	-18,2
Resultat før skat	-0,7	1,1	-22,1
Periodens resultat	-0,5	0,8	-13,3
Balance			
Investeringsejendomme	320,1	397,1	319,8
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	0,1	0,3	1,3
Langfristede aktiver	324,4	402,2	324,2
Balancesum	339,7	423,9	340,2
Egenkapital	27,9	55,7	29,1
Langfristede forpligtelser	302,5	352,8	301,7
Pengestrømme			
Pengestrømme fra drift	-1,6	0,7	6,1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-0,1	-0,3	-1,3
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0,9	-0,7	-5,0
Pengestrømme i alt	-0,8	-0,3	-0,2
Nøgletal			
Soliditet, %	8,21	13,15	8,57
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	8,71	14,03	9,11
Forrentning af egenkapital p.a., %	-1,89	5,52	-31,43
Indre værdi pr. aktie, DKK	0,63	1,25	0,66
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	-0,01	0,02	-0,30
Aktiekurs, DKK	1,50	1,75	1,50
Antal medarbejdere	1	1	1

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

Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2009

Udlejningssituationen og butikscentrets lejere

Hallunda Centrum fastholder et højt antal besøgende og i 1. kvartal 2009 besøgte ca. 1,0 mio. centret. Udlejningsaktiviteten i butikscentret har været stabil i årets første kvartal, og ved kvartalets udgang udgjorde tomgangsprocenten målt på leje ca. 12%. Genudlejningen i første kvartal 2009 har været lidt langsommere end tidligere antaget, hvilket blandt andet skyldes en lidt større tidsmæssig forskydning end forventet mellem fraflytning og genudlejning af lokaler ligesom indretning af nyudlejede lokaler har taget lidt længere tid end forventet. Selskabets ledelse samarbejder vedvarende med butikscentrets kommercielle manager, Omnigruppen, om optimering af selskabets drift og har intensiveret bestræbelserne på genudlejningen af de ledige lokaler.

Tomgangen relaterer sig primært til tre butiksljemål på i alt 2.430 m², heriblandt lejemålet som Alanza Møbler skulle overtage, jf. årsrapporten 2008. Kontrakten med Alanza Møbler er blevet annulleret, da de ønskede at beholde deres oprindelige lejemål, og der samtidig var andre interesserede lejere til lejemålet. For ovennævnte ledige lejemål på 2.430 m² er der indgået lejekontrakter med henholdsvis Eurostore (Alanza Møbblers lejemål), Swe Trade Star AB og Fitness 24 Seven AB. Der er indgået en 10-årig kontrakt med Fitness 24 Seven AB, der er en landsdækkende fitnesskæde med omkring 30 centre i 16 byer.

Ledelsen vurderer, at ovennævnte lejere understøtter centrets lejermiks og specielt fitnesskæden forventes at tiltrække nye kunder til centret, hvilket vil resultere i en positiv effekt på de øvrige butikker. Ovennævnte lejere forventes at flytte ind i perioden frem til 1. september, hvorefter tomgangsniveauet forventes at udgøre ca. 3%. Udlejningen af de nævnte arealer medfører investeringer i indretning og opgradering af lejemålene på ca. DKK 1,4 mio., som ikke tidligere har været indeholdt i budgettet.

Butikscentrets største detailhandelslejere er: VI Superstore, Lidl (begge supermarkedskæder) og Systembolaget, og de største kontorlejere er: Stockholms Län Landsting, Försäkringskassen i Stockholm, Arbetsformidlingen og Botkyrka kommun.

Udvidelsen af butikscentret

Selskabet har igennem længere tid haft et tæt samarbejde med Botkyrka Kommun om udvikling af butikscentret og nærområdet i tilknytning hertil. I efteråret 2008 offentliggjorde kommunen en detailplan for det centrale Hallunda, der er i offentlig høring indtil maj 2009.

Hovedformålet med planen er at skabe et nyt og spændende byrum i og omkring butikscentret, som fremadrettet skal fastholde Hallunda Centrum som en betydelig og central handelsplads i kommunen, hvor lokalbefolkningen kan handle og mødes. Planen giver blandt andet mulighed for udbygning af butikscentret og nærområdet med op til 45.000 m², fordelt på boliger, butikker og kontorer. Detailplanen forventes endeligt vedtaget i 2011 og byggeriet kan derefter forventes påbegyndt.

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

Finansiering

Ledelsen vurderer, at selskabet foreløbig er relativt upåvirket af den globale finanskriser, da refinansieringsrisikoen på kort og mellemlang sigt er begrænset.

Selskabets ejendom er finansieret ved egenkapital og banklån med fast og variabel rente, som er rentesikret, samt et obligationslån, der først udløber i 2026. Banklånene skal delvis refinansieres tidligst i efteråret 2010 og 2012 i forbindelse med lånenes ordinære udløb.

Første tranche under banklånet forrentes med en fast rente og anden tranche med en variabel rente, som er rentesikret frem til lånets udløb i 2012. Renten på obligationslånet, som er markedsrenten med tillæg af en marginal på 1%, er ikke rentesikret og selskabet drager derfor stor fordel af den fortsat faldende markedsrente i Sverige. Lånet forrentes p.t. med en rente på mindre end 3,5% (inklusive marginalen).

Investea Sweden Properties A/S bliver ny majoritetsaktionær

Med virkning fra 31. marts 2009 har Investea Sweden Properties A/S erhvervet 4.444.444 stk. A-aktier samt 31.661.668 stk. B-aktier i selskabet fra Investea A/S. Investea Sweden Properties A/S ejer dermed 81,2% af aktiekapitalen og besidder 90,1% af stemmerne i selskabet. Investea A/S besidder mere end 50 % af stemmerne i Investea Sweden Properties A/S, hvorfor der er tale om en overdragelse af aktier i selskabet internt i Investea A/S-koncernen.

Investea Sweden Properties A/S investerer i ejendomme med god beliggenhed og udviklingspotentiale i dynamiske svenske byer. Koncernen har investeret i ejendomme i Stockholm, Gøteborg og Skellefteå. Koncernen blev noteret på NASDAQ OMX København i december 2008. Porteføljens største ejendom er bydelscenteret Angered Centrum i Gøteborg med et areal på over 43.000 m² og en samlet årlig leje på over SEK 56 mio. Porteføljens øvrige ejendomme er beliggende i attraktive områder i Stockholm og Skellefteå. Generelt er ejendommene kendetegnet ved betydelige udviklingsmuligheder.

Ledelsen anser Investea Sweden Properties A/S' erhvervelse af aktiemajoriteten som en væsentlig styrkelse af selskabets finansielle position. Derudover vil der kunne skabes væsentlige synergieffekter med Investea Sweden Properties A/S' øvrige aktiviteter på det svenske marked til fordel for selskabet, ligesom det vil styrke selskabet i forbindelse med gennemførelsen af de forventede udviklingsplaner.

Forventninger til 2009

Ledelsen forventer, at den positive udvikling i butikscentrets antal besøgende fortsætter i resten af 2009, hvilket gradvist vil medføre et stigende indtægtsgrundlag i 2009. Det nuværende tomgangs niveau på ca. 12% forventes nedbragt i løbet af 2. og 3. kvartal til ca. 3%. Ledelsen forventer således en samlet lejeindtægt på ca. DKK 27,6 mio. og et overskud før skat på ca. DKK 0,7 mio., eksklusiv værdireguleringer. I forhold til de udtrykte forventninger i Årsrapport 2008 er dette en nedjustering af den forventede omsætning på DKK 2,4 mio. og en nedjustering af resultat før værdireguleringer og skat på ca. DKK 2,4 mio.

Ledelsens forventninger er naturligvis påvirket af den svækkede svenske krone, forskydning i udlejningen af de ledige arealer, større lejerabatter samt lavere lejerbidrag til fællesomkostninger end tidligere forventet. Forventningerne er baseret på SEK-kurs på 68.

I samarbejde med den nye majoritetsaktionær vil ledelsen i løbet af 2009 undersøge mulighederne for at afnotere selskabet fra NASDAQ OMX First North København. Eventuelle omkostninger og besparelser i forbindelse med en eventuel afnotering er ikke indeholdt i budgettet.

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i det første kvartal af 2009 DKK 6,3 mio. mod DKK 8,9 mio. i samme periode i 2008. Der er således tale om et kraftigt fald i omsætningen. Opgjort i SEK udgjorde omsætningen i 1. kvartal 2009 83,0% af omsætningen i første kvartal 2008 og 92,1% af omsætningen i 4. kvartal 2008. Udviklingen i lejersituationen er nærmere beskrevet ovenfor.

Resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 3,3 mio. mod DKK 5,5 mio. i første kvartal 2008.

Resultatet før skat udgjorde et underskud på DKK 0,7 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -4,0 mio. I den tilsvarende periode i 2008 udgjorde resultat før skat et overskud på DKK 1,1 mio.

Periodens resultat efter skat udgjorde DKK -0,5 mio. mod DKK 0,8 mio. i første kvartal 2008.

Det negative resultat skyldes til dels en tidsmæssig forskydning i udlejningen af de ledige arealer, større lejerabatter samt lavere lejerbidrag til fællesomkostninger end tidligere budgetteret. Resultatet er desuden påvirket negativt af, at omkostningerne i 1. kvartal er højere end de øvrige kvartaler, da der i denne periode er ekstra høje omkostninger til el og varme.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 320,1 mio. mod DKK 319,8 mio. pr. 1. januar 2009. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 0,2 mio. og periodens tilgang på DKK 0,1 mio. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i over-

ensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 31. marts 2009.

De samlede aktiver andrager i alt DKK 339,7 mio.

Egenkapitalen udgjorde DKK 27,9 mio. svarende til en soliditet på 8,2%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 29,1 mio.

Egenkapitalen er blevet reduceret med periodens underskud DKK 0,5 mio. og med DKK 0,7 mio. vedrørende yderligere negativ udvikling i markedsværdi af renteswaps. Periodens valutakursregulering direkte på egenkapitalen udgjorde DKK 0,0 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. 31. marts 2009 68,08.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -1,6 mio. mod DKK 0,7 mio. i første kvartal 2008. Dette skyldes primært forringelsen i periodens resultat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -0,1 mio., mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde DKK 0,9 mio., der skyldes en reduktion 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 er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2008. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter.

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 2008, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiel kalender for regnskabsåret 2009

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

27. august 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2009
26. november 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2009

Ledelsens påtegning

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

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

Hellerup, den 29. maj 2009

Direktion

Andreas Grønbæk

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Helge Højvær Larsen

Johannes Roving

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Koncernen		
	1. januar - 31. marts 2009	1. januar - 31. marts 2008	1. januar - 31. december 2008
Omsætning	6.349	8.895	33.302
Ejendommenes driftsomkostninger	-2.920	-3.137	-11.555
Bruttoresultat	3.428	5.758	21.747
Personaleomkostninger	-38	-38	-150
Administrationsomkostninger	-102	-210	-925
Resultat før værdireguleringer	3.288	5.510	20.672
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-24.596
Resultat før finansielle poster	3.288	5.510	-3.924
Finansielle indtægter	2	15	330
Finansielle omkostninger	-4.019	-4.461	-18.513
Resultat før skat	-729	1.064	-22.106
Skat af periodens resultat	190	-296	8.795
Periodens resultat	-538	768	-13.311
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	-0,01	0,02	-0,30

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009

Balance

Aktiver	Koncernen		
	31. marts 2009	31. marts 2008	31. december 2008
DKK 1.000			
Investeringsejendomme	320.074	397.071	319.788
Koncerngoodwill	4.372	5.096	4.370
Langfristede aktiver i alt	324.446	402.167	324.158
Tilgodehavender fra udlejning	433	8.529	254
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	221
Selskabsskat	359	143	359
Andre tilgodehavender	614	594	156
Periodeafgrænsningsposter	1.377	1.147	870
Likvide beholdninger	12.513	11.293	14.185
Kortfristede aktiver i alt	15.296	21.704	16.046
Aktiver i alt	339.742	423.872	340.204

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009

Balance

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000	Koncernen		
	31. marts 2009	31. marts 2008	31. december 2008
Aktiekapital	44.444	44.444	44.444
Reserve for valutakursregulering	-6.668	-396	-6.685
Reserve for rentesikring	-9.358	-2.424	-8.635
Overkursfond	801	801	801
Overført resultat	-1.325	13.293	-786
Egenkapital i alt	27.894	55.719	29.139
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	264.085	307.171	263.822
Afledte finansielle instrumenter	12.420	3.378	11.432
Udskudt skatteforpligtelse	25.890	42.095	26.323
Modtagne deposita	142	156	141
Langfristede forpligtelser	302.537	352.799	301.719
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.458	1.417	1.964
Gæld til tilknyttede virksomheder	1	1.228	0
Anden gæld	3.877	5.012	7.382
Periodeafgrænsningsposter	3.975	7.697	0
Kortfristede forpligtelser	9.311	15.353	9.346
Egenkapital og forpligtelser i alt	339.742	423.872	340.204

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009

Egenkapitalopgørelse, koncernen (1. januar 2008 - 31. marts 2009)

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2008	44.444	-684	-1.519	801	12.525	55.567
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	-6.001	0	0	0	-6.001
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-9.613	0	0	-9.613
Skat af egenkapitalposter	0	0	2.497	0	0	2.497
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	-6.001	-7.116	0	0	-13.117
Årets resultat	0	0	0	0	-13.311	-13.311
Årets indkomst i alt	0	-6.001	-7.116	0	-13.311	-26.428
Egenkapital 1. januar 2009	44.444	-6.685	-8.635	801	-786	29.139
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	17	0	0	0	17
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-981	0	0	-981
Skat af egenkapitalposter	0	0	258	0	0	258
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	17	-723	0	0	-706
Periodens resultat	0	0	0	0	-538	-538
Periodens indkomst i alt	0	17	-723	0	-538	-1.245
Egenkapital 31. marts 2009	44.444	-6.668	-9.358	801	-1.325	27.894

Egenkapitalopgørelse, koncernen (1. januar 2008 - 31. marts 2008)

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2008	44.444	-684	-1.519	801	12.525	55.567
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	302	0	0	0	302
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-1.257	0	0	-1.257
Skat af egenkapitalposter	0	-14	352	0	0	338
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	288	-905	0	0	-617
Årets resultat	0	0	0	0	768	768
Årets indkomst i alt	0	288	-905	0	768	152
Egenkapital 31. marts 2008	44.444	-396	-2.424	801	13.293	55.719

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen		
	1. januar - 31. marts 2009	1. januar - 31. marts 2008	1. januar - 31. december 2008
Periodens resultat	-538	768	-13.311
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	24.596
Finansielle indtægter	-2	-15	-330
Finansielle omkostninger	4.019	4.461	18.513
Skat af periodens resultat	-190	296	-8.795
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	3.288	5.510	20.672
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-922	156	6.842
Ændring i kortfristede forpligtelser	17	-428	-3.205
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.383	5.238	24.310
Renteindbetalinger	2	15	242
Renteudbetalinger	-3.968	-4.587	-18.724
Betalt selskabsskat	0	0	228
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.583	665	6.056
Investeringsejendomme	-98	-321	-1.277
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-98	-321	-1.277
Modtagne deposita	0	0	8
Sikkerhedsstillelser for lågivere	859	-662	-5.018
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	859	-662	-5.010
Periodens frie pengestrømme	-821	-318	-230
Likvide beholdninger primo	1.543	2.057	2.057
Valutakursregulering	1	0	-284
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	723	1.739	1.543
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.			
Likvide beholdninger til fri disposition	723	1.739	1.543
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for lågivere m.v.	11.790	9.553	12.642
Likvide beholdninger i alt	12.513	11.293	14.185

Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009

Noter

DKK 1.000	Koncernen		
	1. januar - 31. marts 2009	1. januar - 31. marts 2008	1. januar - 31. december 2008
Note 1 Indtjening pr. aktie			
Periodens resultat	-538	768	-13.311
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	44.444	44.444	44.444
Resultat pr. aktie, DKK	-0,01	0,02	-0,30

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

Note 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen		
	31. marts 2009	31. marts 2008	31. december 2008
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	319.788	394.600	394.600
Valutakursregulering	188	2.150	-51.493
Tilgang i perioden	98	321	1.277
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	-24.596
Investeringsejendomme ved periodens slutning	320.074	397.071	319.788

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Investea A/S, der gennem sin besiddelse af 4.444.444 A-aktier og 31.661.668 B-aktier har 81,24% af aktiekapitalen og 90,13% af stemmerne. Investea har efter udløbet af 1. kvartal 2009 overdraget samtlige aktier til Investea Sweden Properties A/S.

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

Project Consult ApS, der er kontrolleret af Helge Højkær Larsen, ejer 4.444.444 B-aktier, svarende til 10,00% af aktiekapitalen og 5,26% af stemmerne.

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

Ud over ovennævnte aktiebesiddelse i Investea A/S og Project Consult ApS har bestyrelse og direktion samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, ingen aktier i selskabet.

Transaktioner med Investea A/S koncernen, der har bestemmende indflydelse, har alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale, samt et mindre mellemværende.

Investea Stockholm Retail A/S
Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup
CVR nr.: 3058 3744

Tel.: +45 45 47 75 00
Fax: +45 45 47 75 01
Email: stockholmretail@investea.dk
Web: stockholmretail.investea.dk

