

Ejendomsobligation AngeredC A/S

Tuborg Havnevej 19

2900 Hellerup

Tlf. 45 47 75 00

Telefax 45 47 75 01

Bankforbindelse:

Danske Bank

Holmens Kanal 2

DK-1090 København K

CVR nr. 28 98 25 50

KØBENHAVN FONDSBØRS

Hellerup, den 31. august 2007

Halvårsrapport for 1. halvår 2007

Bestyrelsen i Ejendomsobligation AngeredC A/S har i dag afholdt bestyrelsesmøde, hvor koncernens halvårsrapport for perioden 1. januar 2007 – 30. juni 2007 blev behandlet. Halvårsrapporten vedlægges.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til bestyrelsen ved Michael Hansen på telefon 45 47 75 00.

Resume

- Resultat før skat og værdiregulering for 1. halvår 2007 udgør et overskud på DKK 1,4 mio. mod DKK 1,3 mio. i første halvår 2006.
- Driften er forløbet tilfredsstillende og planmæssigt.
- I første halvår af 2007 er igangsat en investering vedrørende udvidelse og ombygning af butikscen-
tret Angered Centrum. Den samlede investering forventes at løbe op i 100 mio. kr. Butikscen-
tret forventes færdigudbygget i slutningen af 2008.
- Den i fondsbørsmeddelelse nr. 2007/2 forventede førtidsindfrielse af obligationslånet forventes nu
gennemført i 4. kvartal 2007 med tillæg af vedhængende renter fra sidste terminsdato.
- Ejendommens bogførte værdi 30. juni 2007 udgør DKK 362,9 mio. Der er ikke foretaget værdiregu-
leringer i perioden.
- Forventningen til resultat før skat og værdireguleringer for hele 2007 er et overskud på DKK 3,2
mio.

Hoved- og nøgletal

	2007	2006	2006
DKK 1.000	6 mdr.	6 mdr.	12 mdr.
Lejeindtægter	17.100	16.263	32.963
Driftsomkostninger	-7.170	-6.562	-14.334
Bruttoresultat	9.929	9.700	18.629
Administrationsomkostninger	-916	-950	-830
Resultat før værdireguleringer	9.014	8.751	17.799
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	0	0	23.786
Resultat før finansielle poster	9.014	8.751	41.585
Finansielle poster, netto	-7.636	-7.497	-15.049
Resultat før skat	1.378	1.254	26.536
Skat af periodens resultat	-405	-355	-7.424
Periodens resultat	973	899	19.112
Anlægsaktiver	362.850	323.704	358.825
Likvide beholdninger	13.648	16.494	13.553
Andre omsætningsaktiver	10.704	16.384	18.557
Aktiver i alt	387.203	356.582	390.936
Egenkapital	36.746	17.694	37.738
Hensatte forpligtelser	12.659	3.837	12.569
Kreditinstitutter	254.932	263.480	263.599
Obligationsgæld	57.225	52.500	57.225
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (efter skat) p.a.	5,2%	10,6%	70,8%
Soliditet	9,5%	5,0%	9,7%
Indre værdi per aktie	36,7	17,7	37,7
Resultat pr. aktie	1,0	0,9	19,1
Aktieudbytte	0,0%	0,0%	0,0%
Børskurs ultimo, 8AngeredC 15, fondskode DK0030011218	100,90	101,00	100,90
Antal medarbejdere	0	0	0

De anførte nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings „Anbefalinger & Nøgletal 2005“.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for AngeredC koncernen omfattende Ejendomsobligation AngeredC A/S og datterselskaber for perioden 1. januar 2007 – 30. juni 2007.

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsvejledninger samt de krav som OMX Københavns Fondsbørs i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for selskaber, der har obligationer til notering.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom halvårsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme koncernens økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af koncernens aktiviteter for perioden 1. januar 2007 – 30. juni 2007.

Halvårsrapporten er ikke revideret.

København, den 31. august 2007

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Hans Thygesen
formand

Jørgen Hauglund

Michael Hansen

Ledelsesberetning

Formål

Ejendomsobligation AngeredC A/S's formål er direkte og indirekte via datterselskaber at eje ejendomme i Sverige samt at foretage udlån til finansiering af koncernens ejendomsinvesteringer.

Som et led i fremskaffelse af finansiering til køb af AngeredC ejendommen, har selskabet udstedt fastforrentede ejendomsobligationer med en kupon på 8% p.a. for et beløb på i alt nominelt DKK 52,5 mio. Obligationerne er noteret på OMX Københavns Fondsbørs og er udstedt med en løbetid på 10 år.

Aktiviteter

Selskabet har, gennem sine datterselskaber, siden efteråret 2005 ejet Angered Centrum, der er et stort regionalt butikscenter i den nordøstlige del af Göteborg indeholdende butikker og en række kommunale servicefunktioner.

Angered Centrum har opfyldt ledelsens forventninger til første halvår af 2007. Koncernen ser et stort potentiale i butikscentret, og flere udviklingsprojekter er enten allerede i gang eller planlægges. En del af butiksområdet er ved at blive udvidet og forbedret. Dette projekt omfatter en opgradering af det nuværende ICA Kvantum til et ICA Maxi Stormarknad, den største butikskategori i ICA-butikskonceptet, samt bedre parkerings- og adgangsmuligheder. Byggeriet startede i marts 2007 og forventes færdiggjort ved udgangen af 2008. Det aktuelle udviklingsprojekt omfatter en investering på ca. DKK 100 mio., hvilket betyder, at selskabets samlede investering i Angered Centrum er DKK 400 mio. Det forventes, at det færdige projekt vil styrke butikscentrets position som det foretrukne sted til indkøb og kommunale servicefunktioner i den nordøstlige del af Göteborg. Ud over den aktuelle investering i Angered Centrum deltager selskabet i et projekt med Göteborg kommune og det lokale byråd i Angered vedrørende en yderligere udvidelse af butikscenteret. Der er planer om at bygge et nyt lokalt hospital ved Angered Centrum ved siden af butikscenteret. En foreløbig plan for opførelsen af det nye hospital er allerede godkendt i byrådet i Göteborg kommune, og projektet er ved at blive detailplanlagt, hvilket kommunen og selskabet finansierer i fællesskab. På grundlag af et foreløbigt overslag forventes det nye lokale hospital at omfatte en investering for selskabet på SEK 200-400 mio. I lyset af de store nuværende og fremtidige investeringer i Angered Centrum overvejer selskabet muligheder for at indbyde nye finansielle partnere til at bidrage med egenkapital og fremmedkapital til den fortsatte udvikling af Butikscenteret. Angered Centrum finansieres i dag dels med erhvervsobligationer noteret på OMX Københavns Fondsbørs og dels med egenkapital og banklån. I forbindelse med det igangværende ICA-projekt vil der blive etableret en ny permanent finansieringsstruktur. I denne forbindelse har selskabet i Fondsbørsmeddelelse nr. 2007/2 meddelt, at selskabet forventer at tilbagebetale obligationslånet i 2007.

Ejendomsobligation AngeredC A/S er et 100% ejet datterselskab af Investea A/S.

Økonomisk udvikling

Periodens resultat andrager et overskud på DKK 1,4 mio. før skat mod DKK 1,3 mio. i første halvår 2006. Periodens resultat efter skat udgør et overskud på DKK 1,0 mio. mod DKK 0,9 mio. i samme periode sidste år.

Lejeindtægterne for første halvår 2007 udgør DKK 17,1 mio. mod DKK 16,3 mio. Stigningen er i overensstemmelse med de tidligere udmeldte forventninger for hele regnskabsåret 2007.

Ejendomsadministration, herunder lejeopkrævning m.v., samt selskabsadministration er forløbet tilfredsstillende. Der er imidlertid i perioden blevet konstateret et behov for en hensættelse til tab på debitorer på DKK 0,5 mio. primært vedrørende en enkelt større lejer. Ledelsen har iværksat skridt til at reducere den fremtidige risiko for tab på lejerestancer.

Der er ikke foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld i halvårsrapport for 1. halvår 2007, hvilket også var tilfældet i halvårsrapport for 1. halvår 2006. Værdireguleringerne i årsrapporten for 2006 udgjorde netto en indtægt på DKK 23,8 mio.

Resultat før finansielle poster udgør i perioden DKK 9,0 mio. mod DKK 8,8 mio. i samme periode sidste år.

Finansielle poster netto udgjorde en udgift på DKK 7,6 mio. i de første 6 måneder af 2007 mod en udgift på DKK 7,5 mio. i samme periode 2006. Merudgiften kan relateres til den stigende rente. En mindre del, ca. 16%, af den langfristede gæld udgøres af variabelt forrentede lån

Bestyrelsen anser under de givne forhold det opnåede resultat som tilfredsstillende.

Investeringsejendommene er pr. 30. juni 2007 optaget til en værdi på DKK 362,7 mio. mod DKK 358,8 mio. pr. 31. december 2006. Værdiforøgelsen er udtryk for tilgange vedrørende det igangværende udviklingsprojekt, DKK 12,9 mio., samt en negativ valutakursregulering af ejendommens bogførte værdi i SEK, DKK 8,8 mio.

Likvide beholdninger udgør 30. juni 2007 DKK 13,6 mio. mod DKK 13,6 mio. ved årets begyndelse og DKK 16,5 mio. den 30. juni 2006.

Egenkapitalen udgør 30. juni 2007 DKK 36,7 mio. mod DKK 37,7 mio. ved årets begyndelse. Egenkapitalen er forøget med periodens resultat, DKK 1,0 mio., og reduceret med DKK 2,0 mio. i valutakursreguleringer vedrørende udenlandske datterselskaber.

Gæld til kreditinstitutter udgør DKK 254,9 mio. pr. 30. juni 2007 mod DKK 263,6 mio. pr. 31. december 2006. Reduktionen i gælden kan henføres til planmæssige afdrag, SEK 2,7 mio. eller DKK 2,2 mio., og en urealiseret valutakursgevinst på DKK 6,5 mio.

Selskabet har udstedt obligationer for DKK 52,5 mio. på OMX Københavns Fondsbørs, 8% AngeredC, 2015, fondskode DK0030011218. Obligationerne blev oprindeligt udbudt til kurs 100,00 ved udstedelsen den 17. november 2005. Årlig rentebetaling sker den 15. oktober.

I forbindelse med det igangværende udviklingsprojekt vil der blive etableret en ny permanent finansieringsstruktur. I denne forbindelse har selskabet i Fondsbørsmeddelelse nr. 2007/2 meddelt, at selskabet forventer at tilbagebetale obligationslånet i 2007. Det er endnu ikke besluttet om førtidsindfrielsen vil finde sted før eller efter den 16. oktober 2007. Det er endnu ikke besluttet, om førtidsindfrielsen vil finde sted før eller efter den 16. oktober 2007. I overensstemmelse med obligationsvilkårene i det offentliggjorte prospekt af 16. no-

vember 2005 vil førtidsindfrielse før 16. oktober 2007 skulle ske til kurs 109, mens førstidsindfrielse på eller efter denne dato skal ske til kurs 108. I begge tilfælde tillægges vedhængende renter fra sidste terminsdato.

Halvårsrapporten for 1. halvår 2007 er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2006.

Risikofaktorer

Selskabets ledelse vil løbende overvåge de risici, som koncernen står overfor, og søge at sikre en afdækning heraf, under hensyntagen til selskabets overordnede målsætning omkring værdiskabelse til selskabets aktionærer.

Ejendommenes værdi er direkte afhængig af, at lejeindtægter indgår som forventet. Det er ledelsens vurdering, at risikoen for, at lejerne ikke kan opfylde lejeforpligtelserne p.t. er lille, og at genudlejningsmulighederne fortsat er gunstige.

En ændring i selskabets finansieringsrente vil kunne påvirke resultatet i negativ eller positiv retning. Ledelsen har imødegået denne risiko ved at fastlåse renten på 1. prioritet i indtil 2010. Renten på obligationslånet er fast indtil 2015.

Valutarisikoen er i al væsentlighed relateret til det forhold, at obligationslånet optages i DKK, mens nettoindtjeningen oppebæres i SEK. En styrkelse af DKK vil derfor medføre højere finansieringsomkostninger, målt i SEK, og en tilsvarende svagere indtjening. Ledelsen vurderer, at valutarisikoen er begrænset.

Forventninger til helårsresultatet

Ledelsen har tidligere, i årsrapporten for 2006, udtrykt sine forventninger for 2007: Lejeindtægter i niveauet DKK 33,8 mio. og et resultat før værdireguleringer og skat på DKK 4,2 mio. Med baggrund i den økonomiske udvikling i 1. halvår 2006 som beskrevet ovenfor, korrigeres forventningerne for 2006 som følger: Lejeindtægterne forventes at udgøre ca. DKK 34,1 mio., og resultatet før værdireguleringer og skat forventes at udgøre DKK 3,3 mio.

Ledelsens forventninger til drift og aktivitet i 2007 er således stort set uændret. Driften i 2007 vil i mindre omfang blive påvirket af den igangværende udbygning af butikscentret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt kunne påvirke vurderingen af selskabets økonomiske stilling.