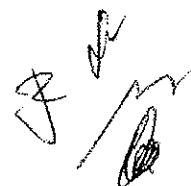


Årsredovisning
för
Rodamco Sverige AB

556201-8654

Räkenskapsåret

2008



Styrelsen för Rodamco Sverige AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Årsredovisningen är upprättad i tusenstals svenska kronor, tkr.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Rodamco Sverige AB äger direkt och indirekt aktier och andelar i bolag som äger och förvaltar köpcentrumanläggningar. Några av de större anläggningarna är Solna Centrum, Täby Centrum och Forum Nacka.

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster till övriga bolag i Rodamco Sverige AB-koncernen. Avsikten är att även fortsättningsvis bedriva verksamheten på ett likartat sätt och i en omfattning som åtminstone uppgår till nuvarande nivå.

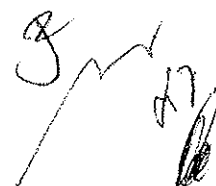
Verksamhet under året

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat under verksamhetsåret och verksamheten förväntas utvecklas i samma omfattning kommande år.

Ägarförhållanden

Rodamco Sverige AB är ett helägt dotterbolag till Rodamco Northern Europe AB, org.nr 556583-3612. Sistnämnda bolag ägs till 100% av Rodamco Europe N.V., org.nr 242 886 96, med säte i Rotterdam, Nederländerna. Moderbolag för hela koncernen är Unibail-Rodamco SA, org.nr 682 024 096 RCS, med säte i Paris, Frankrike.

Flerårsöversikt (tkr)	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	156 888	116 875	102 129	77 290	62 698
Rörelseresultat	0	0	11	70	12
Resultat efter finansiella poster	106 545	68 005	-31 116	27 908	-12 144
Årets resultat	80 369	46 144	-24 455	21 056	-8 692
Synligt eget kapital	1 965 530	1 952 470	1 962 539	1 969 498	1 966 802
Balansomslutning	9 657 381	9 236 936	8 742 401	6 627 234	7 128 748



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 331 711
lämnade koncernbidrag	-67 309 200
årets vinst	80 368 648
	16 391 159

disponeras så att

i ny räkning överföres 16 391 159

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 93 485 000 kr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 67 309 200 kr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Företagets resultat och ställning samt jämförelsesiffror i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

✓

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Nettoomsättning		156 888	116 876
Kostnad för sålda tjänster	1	-151 117	-113 254
BRUTTORESULTAT	2	5 771	3 622
Centrala kostnader för administration och marknadsföring	1, 3	-5 771	-3 622
RÖRELSERESULTAT	4	0	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	25 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	428 581	370 183
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 831	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-348 867	-302 880
Resultat efter finansiella poster		106 545	68 005
Resultat före skatt		106 545	68 005
Övriga skatter	9	-26 176	-21 861
Årets resultat		80 369	46 144

Balansräkning

Not

2008-12-31

2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för utveckling av programvaror	10	4 702	6 053
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 702	6 053

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	11	3 182	3 669
Summa materiella anläggningstillgångar		3 182	3 669

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12, 13	1 232 426	1 174 860
Fordringar hos koncernföretag	14	4 983 226	5 917 859
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	0	23
Uppskjuten skattefordran	16	145	145
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 215 797	7 092 887
Summa anläggningstillgångar		6 223 681	7 102 609

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		29	1 551
Fordringar hos koncernföretag		3 169 442	2 096 702
Aktuella skattefordringar		364	219
Övriga fordringar		13 160	7 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	125 742	8 149
Summa kortfristiga fordringar		3 308 737	2 113 650

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		124 963	20 677
		3 433 700	2 134 327

SUMMA TILLGÅNGAR

9 657 381

9 236 936

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Eget kapital vid räkenskapsårets början		1 648 267	1 648 267
Reservfond		300 872	300 872
		1 949 139	1 949 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-63 977	-42 813
Årets resultat		80 369	46 144
		16 392	3 331
Summa eget kapital		1 965 531	1 952 470
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut	20	4 890 860	5 665 481
Skulder till koncernföretag	21	1 891 778	150 000
Summa långfristiga skulder		6 782 638	5 815 481
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 150 000
Leverantörsskulder		1 997	297
Skulder till koncernföretag		705 814	230 425
Övriga skulder		3 094	3 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	198 307	85 182
Summa kortfristiga skulder		909 212	1 468 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 657 381	9 236 936
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	23		
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag		2 942 018	1 841 702
		2 942 018	1 841 702

Kassaflödesanalys	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		106 544	68 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-513	2 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		106 031	70 374
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 522	-938
Förändring av korta koncernfordringar		-1 072 740	-2 051 701
Förändring av kortfristiga fordringar		-123 869	-3 687
Förändring av leverantörsskulder		1 700	-3 311
Förändring av korta koncernskulder		475 389	171 933
Förändring av kortfristiga skulder		-1 036 860	449 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 648 827	-1 367 950
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-3 434
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 000	-2 275
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-57 567	-11 786
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		3 376	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 191	-17 495
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-774 622	0
Ökning av långfristiga skulder		0	67 427
Förändring av långfristiga koncernfordringar		934 633	1 582 891
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-93 485	-78 074
Förändring av långa koncernskulder		1 741 778	-182 047
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 808 304	1 390 197
Årets kassaflöde		104 286	4 752
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		20 677	15 925
Likvida medel vid årets slut		124 963	20 677

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Rodamco Sverige AB upprättar inte någon egen koncernredovisning utan hänvisar till den koncernredovisning som upprättas av Unibail-Rodamco.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivning har gjorts med hänsyn tagen till respektive anskaffningstidpunkt. ADB-utrustning skrivs av med 33%, inventarier med 20% på anskaffningsvärdet.

Utgifter för utveckling av programvaror

Utgifter som är direkt sammankopplade med identifierbara och unika programvaror som kontrolleras av koncernen och som har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostanden, balanseras som immateriell tillgång. Direkta kostnader inkluderar personalkostnader för programutvecklande personal och en rimlig andel av relevanta indirekta kostnader. Avskrivning kommer att ske linjärt med 20% per år från och med att tillgången tas i bruk.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd 2001:1 Inkomstskatter. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justering avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värderingar av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominellt belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas därmed även sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I företaget redovisas på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.



Rodamco Sverige AB
Org.nr 556201-8654

8 (16)

Koncernförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Rodamco Northern Europe AB, org. nr 556583-3 612, med säte i Stockholm. Moderbolaget i hela koncernen är Unibail-Rodamco SA org.nr 682 024 086 RCS med säte i Paris, Frankrike.

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Unibail-Rodamco SA, organisationsnummer 682 024 086 RCS med säte i Paris, Frankrike upprättar koncernredovisning.

Övrigt

Avsättning för förlustrisker avseende kundfordringar har skett efter individuell prövning.


Utländsk valuta

Tillgångar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs.

Finansiell riskhantering

För vidare information om bolagets policy för finansiell riskhantering hänvisas till Unibail-Rodamco SA koncernens årsredovisning, vilken publiceras på www.unibail.com.

/

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Noter

Not 1 Avskrivningar enligt plan på materiella och immateriella tillgångar

	2008	2007
Kostnader för sålda tjänster	-2 734	-2 296
Centrala kostnader för administration och marknadsföring	-104	-72
	-2 838	-2 368

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2008	2007
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	28,78 %	25,60 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	94,46 %	95,80 %

Not 3 Arvode till revisorer

	2008	2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers, revision	-1 082	-1 136
Öhrlings PricewaterhouseCoopers, övrigt	0	-284
Ernst & Young, revision	-535	0
Ernst & Young, övrigt	-20	0
	-1 637	-1 420

Arvode för revision av samtliga bolag inom Rodamco Sverige koncernen faktureras från och med 2003 från revisionsbyrån direkt till moderbolaget Rodamco Sverige AB.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2008	2007
Medelantalet anställda		
Kvinnor	46	36
Män	27	24
	73	60
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-2 165	-3 888
Tantem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	-756	
Övriga anställda	-34 792	-27 976
	-37 713	-31 864

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-749	-738
Pensionskostnader för övriga anställda	-4 810	-3 378
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-13 192	-11 649
	-18 751	-15 765

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

-56 464 **-47 629**

Uppllysning om sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i procent av total arbetstid	1,09 %	1,77 %
Andel sjukfrånvaro med sammanhängande tid över 60 dagar	0 %	32,78 %
Andel sjukfrånvaro för kvinnor	1,56 %	2,59 %
Andel sjukfrånvaro för män	0,26 %	0,53 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 29 år eller yngre	0,27 %	0 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	1,07 %	2,04 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	1,63 %	1,55 %

Där ingen uppgift om sjukfrånvaro finns, lämnas ej uppgiften då den kan hänföras till enskild individ.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Avtal om avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller en uppsägningstid av 12 månader om Bolaget önskar göra uppsägning respektive sex månader för VD om denne önskar säga upp sig.

Uppsäges avtalet från Bolagets sida ska VD erhålla dels lön under uppsägningstiden, dels erhålla ett avgångsvederlag motsvarande ytterligare 12 månadslöner.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2008	2007
Erhållna utdelningar	25 000	0
	25 000	0

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2008	2007
Erhållna utdelningar	0	83
Ränteintäkter koncern	466 963	383 182
Nedskrivningar	-17 575	-19 176
Resultat från SWAP kontrakt	-24 158	6 095
Övrigt	3 352	0
	428 582	370 184

Bolaget innehar valuta- och ränteswapar med ett marknadsvärde som uppgår till 40 129 049 kr, vilket inte beaktats i redovisningen.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Ränteintäkter	1 831	702
	1 831	702

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008	2007
Räntekostnader till koncernföretag	-69 977	-28 786
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-278 890	-274 093
	-348 867	-302 879

Not 9 Skatt på årets resultat

	2008	2007
Skatt på koncernbidrag	-26 176	-21 861
	-26 176	-21 861

Not 10 Utgifter för utveckling av programvaror

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 756	3 322
Inköp		3 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 756	6 756
Ingående avskrivningar	-702	0
Årets avskrivningar	-1 351	-702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 053	-702
Utgående redovisat värde	4 703	6 054

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 621	10 347
Inköp	916	2 274
Omklassificeringar	84	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 621	12 621
Ingående avskrivningar	-8 952	-7 287
Årets avskrivningar	-1 487	-1 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 439	-8 953
Utgående redovisat värde	3 182	3 668

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 174 860	1 112 686
Inköp	57 567	11 786
Korrigerering av aktier i Pankrac		50 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 232 427	1 174 860
Utgående redovisat värde	1 232 427	1 174 860

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Rodamco AB	100%		78	728 400
Rodamco Centerpool AB	100%		1 000	
Eurostop KB	100%			
Eurostop AB	100%		1 000	
Rodamco Forum Nacka KB	100%			
Rodamco Nacka AB	100%		1 000	
Rodamco Täby Centrum KB	100%			
Rodamco Täby AB	100%		1 000	
Rodamco Arninge KB	100%			
Piren AB	100%		2 500	164 261
Rodamco Holding AB	100%		1 000	
Rodamco Solna Centrum AB	100%		5 000	
Park Parkering AB	100%		1 000	
Rodamco Tummlaren AB	100%		1 000	
Rodamco Projekt AB	100%		1 000	
Rodamco Helsingborg KB	100%			
Rodamco Nova Lund KB	100%			
Rodamco Garage AB	100%		1 000	
Rodamco Hallunda Centrum HB	100%			
Rodamco Management AB	100%		40 000	6 570
Rodamco Fisketorvet AB	100%		1 000	100
Rodamco Tyresö Centrum AB	100%		50 000	120 841
Rodamco Väsby Centrum AB	100%		750	75
Rodamco Invest AB	100%		750	75
Rodamco Nova Lund 3 AB	100%		100	100
Rodamco Expand AB	100%		100	100
Rodamco Pankrac AS	100%			199 797
Eurostop Holding AB	100%		100	100
Rodamco Nova Lund 2 AB	100%		100	281
Rodamco Eneby AB	100%		1 000	11 786
Summa				1 232 486

4

	Org.nr	Säte
Rodamco AB	556151-6633	Täby
Rodamco Centerpool AB	556117-1694	Täby
Eurostop KB	916609-1349	Täby
Eurostop AB	556108-0267	Täby
Rodamco Forum Nacka KB	916403-9720	Täby
Rodamco Nacka AB	556111-1401	Täby
Rodamco Täby Centrum KB	902002-9717	Täby
Rodamco Täby AB	556207-1471	Täby
Rodamco Arninge KB	969676-7491	Täby
Piren AB	556097-1235	Täby
Rodamco Holding AB	556175-8813	Täby
Rodamco Solna Centrum AB	556051-3268	Täby
Park Parkering AB	556482-7797	Täby
Rodamco Tummlaren AB	556188-4247	Täby
Rodamco Projekt AB	556413-0309	Täby
Rodamco Helsingborg KB	969682-3112	Täby
Rodamco Nova Lund KB	969686-5030	Täby
Rodamco Garage AB	556340-1941	Täby
Rodamco Hallunda Centrum HB	916614-2076	Täby
Rodamco Management AB	556088-0774	Täby
Rodamco Fisketorvet AB	556174-5934	Täby
Rodamco Tyresö Centrum AB	556322-9136	Täby
Rodamco Väsby Centrum AB	556668-1382	Täby
Rodamco Invest AB	556668-1374	Täby
Rodamco Nova Lund 3 AB	556680-7748	Täby
Rodamco Expand AB	556683-3694	Täby
Rodamco Pankrac AS	27372537	Tjeckien
Eurostop Holding AB	556715-1807	Täby
Rodamco Nova Lund 2 AB	556661-4060	Täby
Rodamco Eneby AB	556717-6788	Täby

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 917 859	7 551 138
Avgående fordringar	-934 633	-1 633 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 983 226	5 917 859
Utgående redovisat värde	4 983 226	5 917 859

if

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23	23
Försäljningar/utrangeringar	-23	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	23
Utgående redovisat värde	0	23

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145	145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145	145
Utgående redovisat värde	145	145

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda räntor	117 554	4 304
Övrigt	8 188	3 845
	125 742	8 149

Not 18 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 41 206 671

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 648 267	300 872	-42 813	46 144
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			46 144	-46 144
Koncernbidrag			-93 485	
Skatteeffekter koncernbidrag			26 176	
Årets resultat				80 369
Belopp vid årets utgång	1 648 267	300 872	-63 978	80 369

41 206 671 aktier med kvotvärde 40

1

Not 19 Checkräkningskredit

	2008-12-31	2007-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	4 890 860	5 665 481
	4 890 860	5 665 481

Not 21 Skulder till koncernföretag

	2008-12-31	2007-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 891 778	150 000
	1 891 778	150 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	183 420	73 410
Övrigt	14 891	11 772
	198 311	85 182

Not 23 Not för ställda säkerheter

Bland borgensförbindelserna finns två lån upptagna av Rodamco Täby Centrum KB om 1 231 000 tkr respektive Rodamco Solna Centrum AB om 1 182 000 tkr och där pantbrev i fastigheterna är ställda som säkerheter.

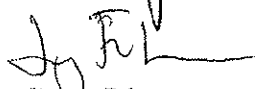
Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

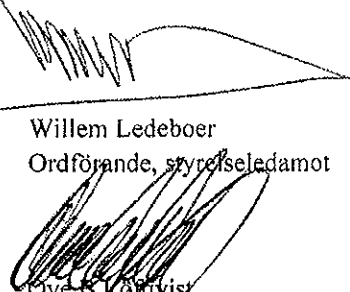
	2008-12-31	2007-12-31
Avskrivningar	2 838	2 368
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-3 352	0
	-514	2 368


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 7 april 2009


Hårs Johansson
Verkställande direktör

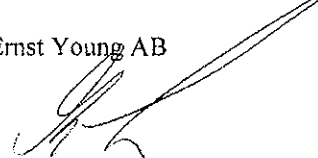

Jörgen Fritz
Styrelseledamot


Willem Ledeboer
Ordförande, styrelseledamot


Ove B. Carlqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 april 2009

Ernst Young AB


Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Rodamco Sverige AB

Org.nr 556201-8654

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Rodamco Sverige AB för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

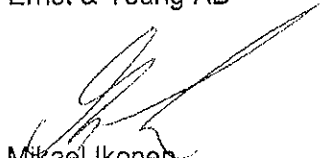
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2009

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

VAT. reg. no 556201-8654

RODAMCO SVERIGE AB

The Board and Executive Director of Rodamco Sverige AB herewith submit the following

ANNUAL REPORT FOR 2008

BOARD OF DIRECTORS' REPORT

INFORMATION ON BUSINESS

Rodamco Sverige AB has direct and indirect holdings in companies which owns and manages shopping centers. Some of the larger facilities are Solna Centrum, Täby Centrum and Forum Nacka.

Parent Company provides corporate services to other companies in the Rodamco Sverige AB group.

ACTIVITIES DURING THE YEAR

No events of material importance occurred during the fiscal year and business is expected to evolve in the same scale next year.

GROUP

Rodamco Sverige AB, VAT. reg. no. 556201-8654, is a subsidiary of Rodamco Northern Europe AB, VAT. reg. no. 556583-3612. The latter company is 100 % owned by Rodamco Europe N.V., VAT. reg. no. 24288696, (RE), domiciled in Rotterdam, the Netherlands. The parent company for the whole group is Unibail-Rodamco SA, VATorate reg. no. 682 024 086 RCS, with its registered office in Paris, France.

Rodamco Sverige AB does not draw up its own consolidated accounts, reference is instead made to the consolidated accounts drawn up by Rodamco Europe N.V.

Revenue, earnings and financial position

Amounts in SEK 000s

	2008	2007	2006	2005	2004
Net revenue	156 888	116 875	102 129	77 290	62 698
Operating profit/loss	0	0	11	70	12
Profit/loss after financial items	106 545	68 005	-31 116	27 908	-12 144
Net profit/loss	80 369	46 144	-24 455	21 056	-8 692
Reported equity	1 965 530	1 952 470	1 962 539	1 969 498	1 966 802
Balance sheet total	9 657 381	9 236 936	8 742 401	6 627 234	7 128 748

RODAMCO SVERIGE AB
 VAT reg. no. 556201-8654

Proposed appropriation of profit

The Board and Executive Director propose that the funds at the disposal of the Annual General Meeting

	SEK
Profit brought forward	3 331 711
Group contribution	-67 309 200
Net profit/loss for the year	<u>80 368 648</u>
Total, SEK	16 391 159

be appropriated as follows:

to be carried forward to a new account	<u>16 391 159</u>
Total, SEK	16 391 159

The board's expressing over the suggested dividend

The Board considers that the proposal complies with the rule in ABL 17 Chapter 3§ 2-3 pcs. in accordance with the following statement:

Group contributions have been provided, under condition to AGM approval, with SEK 93 485 000, which led to unrestricted equity at the balance sheet date, after taking into account the tax effect, being reduced by SEK 67 309 200.

The Board's view is that the proposed dividend, in the form of Group contribution, does not prevent the company from fulfilling its obligations in the short or long term, nor to carry out necessary investments.

The company's earnings for fiscal 2008 and financial position at December 31st 2008 are shown by the following profit and loss accounts, balance sheets and supplementary disclosures.

PROFIT & LOSS ACCOUNTS (SEK 000s)	Note	2008	2007
Net revenue		156 888	116 875
<u>Cost of services sold</u>	1	<u>-151 117</u>	<u>-113 253</u>
GROSS PROFIT	2	5 771	3 622
Central administrative and marketing expenses	1,3	<u>-5 771</u>	<u>-3 622</u>
OPERATING PROFIT	4	0	0
Result from financial items			
Result from shares in Group companies	5	25 000	--
Result from other securities and receivables held as fixed assets	6	428 581	370 183
Other interest income and similar profit/loss items	7	1 831	702
<u>Interest expense and similar profit/loss items</u>	8	<u>-348 867</u>	<u>-302 880</u>
Net financial items		106 545	68 005
PROFIT/LOSS AFTER FINANCIAL ITEMS		106 545	68 005
<u>Tax on profit for the year</u>	9	<u>-26 176</u>	<u>-21 861</u>
NET PROFIT/LOSS FOR THE YEAR		80 369	46 144

BALANCE SHEETS (SEK 000s)

ASSETS	Note	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
FIXED ASSETS			
Intangible fixed assets			
Expenditure for program development	10	4 702	6 053
Total intangible fixed assets		4 702	6 053
Tangible fixed assets			
Equipment	11	3 182	3 670
Total tangible fixed assets		3 182	3 670
Financial fixed assets			
Shares in Group companies	12,13	1 232 426	1 174 860
Receivables from Group companies	14	4 983 226	5 917 859
Other securities held as fixed assets	15	0	23
Other long-term receivables	16	145	145
Total financial fixed assets		6 215 797	7 092 887
Total fixed assets		6 223 681	7 102 610
CURRENT ASSETS			
Current receivables			
Accounts receivable		29	1 551
Receivables from Group companies		3 169 442	2 096 702
Tax receivable		364	219
Other receivables		13 160	7 029
Prepaid expenses and accrued income	17	125 742	8 149
Total current receivables		3 308 737	2 113 650
Cash and bank balances		124 963	20 677
Total current asset		3 433 700	2 134 327
TOTAL ASSETS		9 657 381	9 236 937

BALANCE SHEETS (SEK 000s)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
Equity	18		
Restricted equity			
Share capital		1 648 267	1 648 267
Statutory reserve		300 872	300 872
		1 949 139	1 949 139
Unrestricted equity			
Retained earnings		-63 977	-42 813
Net profit/loss		80 369	46 144
		16 392	3 331
Total equity		1 965 531	1 952 470
LONG-TERM LIABILITIES	19		
Liabilities to credit institutions	20	4 890 860	5 665 481
Liabilities to Group companies	21	1 891 778	150 000
Total long-term liabilities		6 782 638	5 815 481
CURRENT LIABILITIES			
Liabilities to credit institutions		0	1 150 000
Accounts payable		1 997	297
Liabilities to Group companies		705 814	230 425
Other liabilities		3 094	3 081
Accrued expenses and prepaid income	22	198 307	85 182
Total current liabilities		909 212	1 468 985
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		9 657 381	9 236 936
MEMORANDUM ITEMS			
Pledged assets and contingent liabilities			
Shares in Group companies		None	None
Receivables from Group companies		None	None
Contingent liabilities			
Guarantees for Group companies	23	2 942 018	1 841 702

CASH FLOW STATEMENT (SEK 000s)

	Note	2008	2007
Cash flow from operations during the year			
Profit/loss after financial items		106 544	68 005
Adjustment for posts not included in cash flow	24	-513	2 369
Cash flow from current operations before changes in working capital		106 031	70 374
<i>Changes in working capital</i>			
Changes in account receivables		1 522	-938
Changes in receivables from Group companies	-1 072 740		-2 051 701
Changes in current receivables	-123 869		-3 687
Changes in accounts payables	1 700		-3 311
Changes in liabilities to Group companies	475 389		171 933
Changes in current liabilities	-1 036 860		449 380
Cash flow from current operations		-1 648 827	-1 367 950
Investing activities			
Investment in intangible fixed assets		0	-3 434
Investment in tangible fixed assets		-1 000	-2 275
Investment in financial fixed assets		-57 567	-11 786
Sales of financial fixed assets		3 376	0
Cash flow from investing activities		-55 191	-17 495
Financing activities			
Decrease in longterm liabilities		-774 622	0
Dividend to shareholder		0	67 427
Change in longterm receivables from Group companies		934 633	1 582 891
Group contribution granted		-93 485	-78 074
Change in longterm liabilities to Group companies		1 741 778	-182 047
Cash flow from financing activities		2 582 926	1 322 770
CHANGE IN CASH AND BANK BALANCES			
Cash and bank balances, Jan. 1		20 677	15 925
Cash and bank balances, Dec. 31		899 585	-46 750

SUPPLEMENTARY INFORMATION TO THE ANNUAL ACCOUNTS, 2008

Accounting principles

The annual report was prepared in accordance with the Annual Accounts Act and the general recommendations of the Swedish Accounting Standards Board.

Consolidated accounts

Rodamco Sverige AB does not draw up its own consolidated accounts, reference is instead made to the consolidated accounts drawn up by Unibail-Rodamco SA.

Fixed asset

Fixed assets are carried at cost less accumulated depreciation and any impairment.

Depreciation is made on straight-line basis over the expected useful life to take account of significant residual value. Depreciation according to plan is applied as follows: EDP equipment, 33 %; equipment, 20 %, of the acquisition value.

Depreciation takes into account the particular acquisition date.

Expenditure for development of program products

Expenditure that are direct linked with identifying only and unique program products that be checked of the group and that has plausible economic advantages that after a year exceed the cost to be balanced as immateriell access.

Direct costs include personnel costs for program development personnel and a reasonable proportion of relevant access to be taken in use.

Indirect costs. Writing off will happen linearly with 20% a year as from that the access to be taken in use.

Miscellaneous

Receivables are reported in the amounts expected to be received.

Income tax

Income is reported in line with BFNAR 2001:1. Reported income tax includes tax to be paid or received for the particular year, adjusted for previous years, current tax and changes in deferred tax. The valuation of all tax liabilities/tax receivables is done at nominal values and in line with the tax rules and tax rates that have been decided or have been announced and are most likely to be enforced. In the case of items reported in the profit and loss account, the concomitant tax effects are also reported in the profit and loss account. The tax effects of items reported directly against equity are reported against equity.

Deferred tax is reported in accordance with the balance sheet method on all temporary items that arise between reported values of assets and liabilities and their value for tax purposes.

Deferred tax receivables pertaining to loss carry-forwards or other future deductions for tax purposes are reported when it is likely that the deduction can be made against surpluses in the foreseeable future.

The company reported, because of the relationship between accounting and taxation, the deferred tax liability on untaxed reserves as part of the untaxed reserves.

Information on the Parent Company

The company is a subsidiary of Rodamco Northern Europe AB, VATorare reg. no. 556583-3612, with its registered office in Stockholm. The Parent Company for the entire Group is Unibail-Rodamco SA VAT reg. no. 682 024 086 RCS, with its registered office in Paris, France.

Other

Provision for loss risk on accounts receivable has been made after an individual assessment.

Foreign currency

Assets and liabilities in foreign currency are translated at the closing rate.

Financial risk management

For further information on the company's policy for financial risk management we refer to Unibail-Rodamco SA Group's financial statements, which are published on www.unibail.com

NOTES (Amounts in SEK 000s)

Note 1 Depreciation according to plan

	2008	2007
Costs of goods sold	-2 734	-2 296
Central administrative and marketing expenses	-104	-72
Total	-2 838	-2 368

Note 2 Information on purchases and sales within the Group

The company's sales and purchases within the Group in relation to the company's total sales and purchases amounts to 94,46 % (95,80 %) and 28,78 %, respectively (25,60 %)

Note 3 Auditors' fees

	2008	2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers, audit	-1 082	-1 136
Öhrlings PricewaterhouseCoopers, consulting	0	-284
Ernst & Young AB, audit	-535	0
Ernst & Young AB, consulting	-20	0
Total	-1 637	-1 420

As of 2006, auditing fees for all companies in the Rodamco Sverige Group are invoiced from the auditing firm directly to the Parent Company, Rodamco Sverige AB.

Note 4 Personnel, contd.

<i>Average employee</i>	2008	2007
Women	46	36
Men	27	24
Total	73	60

<i>Reported wages/salaries and remuneration</i>	2008	2007
Board and Chief Executive	-2 165	-3 888
Bonuses and similar compensation to the Board and Chief Executive	-756	0
Other employees	-34 792	-27 976
Total	-37 713	-31 864

<i>Payroll overhead</i>	2008	2007
Pension costs, Board and Chief Executive	-749	-738
Pension costs, other employees	-4 810	-3 378
Employer's fees and payroll tax	-13 192	-11 649
Total salaries, benefits, social and pension costs	-18 751	-15 765

<i>Information on illness absenteeism</i>	2008	2007
Total illness absenteeism	1,09%	1,77%
Percentage of illness absenteeism pertaining to absenteeism during a consecutive period of 60 days or more	0,00%	32,78%
Illness absenteeism for women	1,56%	2,60%
Illness absenteeism for men	0,26%	0,53%
Illness absenteeism for employees aged 29 and younger	0,27%	0,00%
Illness absenteeism for employees aged 30 - 49	1,07%	2,04%
Illness absenteeism for employees aged 50 or more	1,63%	1,55%

Where no indication of illness is noted, the information is not provided as it can be traced to one individual.

<i>Distribution of company management by gender</i>	2008	2007
Proportion of men on the board	100%	100%
Proportion of men among other senior executives	100%	100%

Terms and conditions of employment for the Chief Executive

The Chief Executive is entitled to a notice period of 12 months if the company wishes to serve notice, and to 6 months should the Chief Executive wish to serve notice.

If the employment contract is terminated by the company, the CE is entitled to salary during the notice period, and also to severance pay equal to an additional 12 months.

Note 5	Result from shares in Group companies	2008	2007
		25 000	0
	Total	25 000	0

Note 6	Result from other securities and receivables held as fixed assets	2008	2007
	Dividend from other securities held as fixed assets	0	83
	Interest expense from Group companies	466 963	383 182
	Write-downs of shares in Rodamco Invest AB	-17 575	-19 176
	Interest received swap contracts	-24 158	6 095
	Other	3 352	0
	Total	428 582	370 184

Company holds currency and interest rate swaps with a market value amounting to 40 129 049 kr, which is not reflected in the statement.

Note 7	Other interest income and similar profit/loss items	2008	2007
	Interest income	1 831	702
	Total	1 831	702

Note 8	Interest expense and similar profit/loss items	2008	2007
	Interest expense to Group companies	-69 977	-28 786
	Other interest expense and similar profit/loss items	-278 890	-274 093
	Total	-348 867	-302 879

Note 9	Tax on profit for the year	2008	2007
	-Tax on Group contributions	-26 176	-21 861
	Reported tax expense	-26 176	-21 861

Note 10	Expenditure for research of program	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
	Accumulated acquisition value, Jan. 1	6 755	3 321
	Investment	0	3 434
	Accumulated acquisition value, Dec. 31	6 755	6 755
	Accumulated depreciation value, Jan. 1	-702	0
	Depreciation	-1 351	-702
	Accumulated depreciation value, Dec. 31	-2 053	-702
	Planned residual value, expenditure for research of program	4 702	6 053

Note 11	Equipment	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
	Acquisition value, 1 Jan.	12 621	10 347
	Sales / scrapping	--	--
	Investment	916	2 274
	Reclassification	84	0
	Accumulated acquisition value, 31 Dec.	13 621	12 621
	Depreciation, 1 Jan.	-8 953	-7 287
	Sales / scrapping	--	--
	Depreciation for the year	-1 487	-1 666
	Accumulated depreciation, 31 Dec.	-10 440	-8 953
	Planned residual value, equipment	3 181	3 668

Note 12 Shares in Group companies

Shares in Group companies	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
Accumulated acquisition value, 1 Jan.	1 174 860	1 112 686
Re-classification of receivables	56 566	--
Correction shares Pancrac		50 388
Acquisition of Group companies		11 786
Accumulated acquisition value, 31 Dec.	1 231 426	1 174 860

Note 13 Shares in Group companies confd.

Company name	VAT. reg. no.	Reg. office	Number of shares	Reg. office	Book value
<u>Rodamco AB</u>	556151-6633	Täby	78	Täby	728 400
<u>-Rodamco Centerpool AB</u>	556117-1694	Täby	1 000	Täby	
<u>--Eurostop KB</u>	916609-1349	Täby		Täby	
<u>--Eurostop AB</u>	556108-0267	Täby	1 000	Täby	
<u>--Rodamco Forum Nacka KB</u>	916403-9720	Täby		Täby	
<u>--Rodamco Nacka AB</u>	556111-1401	Täby	1 000	Täby	
<u>--Rodamco Täby Centrum KB</u>	902002-9717	Täby		Täby	
<u>--Rodamco Täby AB</u>	556207-1471	Täby	1 000	Täby	
<u>--Rodamco Arninge KB</u>	969676-7491	Täby		Täby	
<u>Piren AB</u>	556097-1235	Täby	2 500	Täby	164 261
<u>-Rodamco Holding AB</u>	556175-8813	Täby	1 000	Täby	
<u>-Rodamco Solna Centrum AB</u>	556051-3268	Täby	5 000	Täby	
<u>--Park Parkering AB</u>	556482-7797	Täby	1 000	Täby	
<u>-Rodamco Tumflaren AB</u>	556188-4247	Täby	1 000	Täby	
<u>--Rodamco Projekt AB</u>	556413-0309	Täby	1 000	Täby	
<u>--Rodamco Helsingborg KB</u>	969682-3112	Täby		Täby	
<u>--Rodamco Nova Lund KB</u>	969686-5030	Täby		Täby	
<u>-Rodamco Garage AB</u>	556340-1941	Täby	1 000	Täby	
<u>-Rodamco Hallunda Centrum HB</u>	916614-2076	Täby		Täby	
<u>Rodamco Management AB</u>	556088-0774	Täby	40 000	Täby	6 569
<u>Rodamco Fiskeforvet AB</u>	556174-5934	Täby	1 000	Täby	100
<u>Rodamco Tyresö Centrum AB</u>	556322-9136	Täby	50 000	Täby	120 842
<u>Rodamco Väsby Centrum AB</u>	556668-1382	Täby	750	Täby	75
<u>Rodamco Invest AB</u>	556668-1374	Täby	750	Täby	75
<u>Rodamco Nova Lund 3 AB</u>	556680-7748	Täby	100	Täby	100
<u>Rodamco Expand AB</u>	556683-3694	Täby	100	Täby	100
<u>Rodamco Pancrac AS</u>	CZ. 273 72 537	Czech Republic		Czech Republic	199 737
<u>Eurostop Holding AB</u>	556715-1807	Täby	100	Täby	100
<u>Rodamco Nova Lund 2 AB</u>	556661-4060	Täby	100	Täby	281
<u>Rodamco Enchy AB</u>	556717-6788	Täby	1 000	Täby	11 786
Total					1 232 426

Note 14 Receivables from Group companies

Receivables from Group companies	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
Accumulated acquisition value, Jan. 1	5 917 859	7 551 138
Amortisation, outgoing receivables	-934 633	-1 633 279
Accumulated acquisition value, Dec. 31	4 983 226	5 917 859

Note 15 Other securities held as fixed assets

Other securities held as fixed assets	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
Accumulated acquisition value, Jan. 1	23	23
Net disposals	-23	--
Accumulated acquisition value, Dec. 31	0	23

Note 16 Deferred tax receivable

	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
Accumulated acquisition value, Jan. 1	145	145
Accumulated acquisition value, Dec. 31	145	145

Deferred tax receivable pertaining to loss carry-forwards for tax purposes

Note 17 Prepaid expenses and accrued income

	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
Prepaid interest	117 554	4 304
Other items	8 188	3 845
Total	125 742	8 149

Note 18 Change in equity

No of shares: 41 206 671	<i>Share capital</i>	<i>Statutory reserve</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Net income</i>
Balance, Jan. 1	1 648 267	300 872	-42 813	46 144
Appropriation of previous year's profit/loss			46 144	-46 144
Group contribution granted			-93 485	
Tax effect of Group contribution			26 176	
Net profit/loss for the year				80 369
Balance, Dec. 31	1 648 267	300 872	-63 978	80 369

Number of shares, 41.206.671, par value of SEK 40.00 each

Note 19 Bank overdraft

	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
The amount granted of overdraft facilities amounting to	300 000	300 000
Total	300 000	300 000

Note 20 Liabilities to credit institutions

	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
Liabilities due between 1 and 5 years	4 890 860	5 665 481
Total	4 890 860	5 665 481

Note 21 Liabilities to Group companies

	Dec. 31 2008	Dec. 31 2007
Liabilities due between 1 and 5 years	1 891 778	150 000
Total	1 891 778	150 000

Note 22 Accrued expenses and prepaid income

	<u>Dec. 31 2008</u>	<u>Dec. 31 2007</u>
Accrued interest expenses	183 420	73 410
Other items	14 891	11 772
Total	198 311	85 182

Note 23 Guarantees for Group companies

Guarantees include two loans raised by Rodamco Täby Centrum KB amounting to TSEK 1 231 000 and Rodamco Solna Centrum AB amounting to TSEK 1 182 0000 and for which a mortgage on the property is provided as security.

Note 24 Adjustment for posts not included in cash flow

	<u>Dec. 31 2008</u>	<u>Dec. 31 2007</u>
Depreciation	2 838	2 368
Gain on sales of fixed assets	-3 352	0
Total	-514	2 368

Täby, April 30 2009

Lars Johansson

K. Willem Ledeboer

Jörgen Fritz

Owe B Löfqvist

Our audit report was submitted on

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Authorised Public Accountant

Managing Directors' Statement

The Management Board of Rodamco Sverige AB hereby confirms that the best of its knowledge, the annual accounts provide a fair view, according to Swedish GAAP, of the assets, liabilities, the financial position and profit or loss of Rodamco Sverige AB.

Täby April, 27 2009

The Board of Management of Rodamco Sverige AB

Willem Ledebøer, Chairman of the Board
Lars Johansson, Managing Director Nordic
Jörgen Fritz, Director Finance Nordic
Owe B. Löfqvist, Director Investment Management Nordic

