



Investea Stockholm Retail A/S

Årsregnskabsmeddelelse 2008
for perioden 1. januar – 31. december 2008



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	Side 3
2008 i hovedpunkter	Side 4
Hoved- og nøgletal	Side 5
Ledelsesberetning	Side 6
Udlejningssituationen og butikscentrets lejere	Side 6
Spændende udviklingsplaner i tæt samarbejde med kommunen	Side 7
Finansiering	Side 7
Investea har konsolideret sin ejerandel og har indledt forhandlinger om salg	Side 7
Ny bestyrelse i 2008	Side 8
Forventninger til 2009	Side 8
Strategi	Side 8
Regnskabsberetning	Side 9
Efterfølgende begivenheder	Side 11
Selskabsmeddelelser	Side 12
Finanskalender	Side 12
Ledelsespåtegning	Side 13
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2008	Side 14
Balance pr. 31. december 2008	Side 15
Egenkapitalopgørelse	Side 17
Pengestrømsopgørelse	Side 19
Udvalgte noter	Side 20

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Investea Stockholm Retail A/S
Tuborg Havnevej 19
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30583744

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion:

Steen Holm-Larsen

Bestyrelse:

Hans Thygesen, formand

Jørgen Hauglund

Helge Højkær Larsen

Revision:

PricewaterhouseCoopers

Stormgade 50

6700 Esbjerg

2008 i hovedpunkter

- Årets resultat før værdireguleringer og skat blev på et overskud på DKK 2,5 mio. i overensstemmelse med tidligere udmeldinger.
- Årets resultat efter skat for 2008 blev på DKK -13,3 mio. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende. Årets resultat er belastet af en negativ værdiregulering på selskabets ejendom på DKK -24,6 mio., der ultimo regnskabsåret er værdireguleret til markedsværdien.
- Selskabets ejendom, butikscentret Hallunda Centrum, er i regnskabet optaget til markedsværdien på DKK 319,8 mio. fastsat af uafhængig valuar primo 2009.
- Udlejningsaktiviteten i butikscentret har generelt set været stabilt i årets løb. Ved udgangen af 2008 kan der dog konstateres en stigning i tomgangsprocenten, som stort set udlignes i første halvår af 2009.
- Selskabet har fortsat et tæt og tilfredsstillende samarbejde med Botkyrka Kommun vedrørende eventuel udvidelse af butikscentret og nærområdet. Detailplanen er offentliggjort og forventes vedtaget med forventet mulig byggestart i 2011.
- Selskabet er i al væsentlighed foreløbigt upåvirket af den globale finanskriser, da 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 tidligst refinansieres delvist i 2010 henholdsvis 2012 i forbindelse med deres ordinære udløb.
- Majoritetsaktionæren, Investea A/S, har indledt forhandlinger om salg af aktier i selskabet til et andet børsnoteret selskab inden for Investea-koncernen.

Denne årsregnskabsmeddelelse er et uddrag af selskabets reviderede årsrapport med revisionspåtegning uden forbehold. Årsrapporten inklusive alle noter foreligger i uge 17 og vil være tilgængelig på selskabets hjemmeside www.stockholmretail.investea.dk, Nasdaq OMX First North, og på selskabets adresse: c/o Investea A/S, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup.

Hoved- og nøgletal

Koncernen	2007	2008
DKK mio.		
Resultatopgørelse		
Omsætning	15,8	33,3
Resultat før værdireguleringer	9,4	20,7
Værdiregulering af investeringsejendomme	20,6	-24,6
Finansielle poster netto	-8,6	-18,2
Resultat før skat	21,4	-22,1
Årets resultat	12,5	-13,3
Balance		
Investeringsejendomme	394,6	319,8
Årets investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	381,4	1,3
Langfristede aktiver	399,7	324,2
Balancesum	420,4	340,2
Egenkapital	55,6	29,1
Langfristede forpligtelser	349,7	301,7
Pengestrømme		
Pengestrømme fra drift	-0,1	6,1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-11,1	-1,3
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	13,3	-5,0
Pengestrømme i alt	2,1	-0,2
Nøgletal		
Soliditet, %	13,2	8,6
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	14,1	9,1
Forrentning af egenkapital p.a., %	47,2	-31,4
Afkastningsgrad, investeringsejendomme p.a., %	5,1	6,1
Indre værdi pr. aktie	1,25	0,66
Indtjening pr. aktie, EPS	0,62	-0,30
Aktiekurs 31. december	1,85	1,50
Antal medarbejdere	1	1

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005". Der henvises til note 1, Anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årets resultat efter skat for 2008 blev på DKK -13,3 mio., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

Årets omsætning på DKK 33,3 mio. og årets resultat før værdireguleringer og skat på DKK 2,5 mio. blev som forventet. Årets resultat er imidlertid væsentligt påvirket af en negativ værdiregulering på ejendommen på DKK -24,6 mio. og er dermed noget ringere end det budgetterede overskud før skat (eksklusive værdireguleringer) på DKK 2,5 mio. for 2008.

Butikscentret er i regnskabet for 2008 optaget til en markedsværdi på DKK 319,8 mio., eller SEK 470 mio. svarende til et fald på 6% i forhold til markedsværdien primo 2008 på SEK 500 mio. Herudover er ejendommens værdi i DKK væsentlig negativt påvirket af den svækkede svenske krone pr. ultimo 2008.

Markedsværdien er fastsat af den uafhængige valuar, Newsec Advice AB, primo 2009 og svarer til et afkastkrav på 5,5% af ejendommens nettolejeindtægt, hvilket afkastkrav er 23 basispoint højere end afkastkravet primo 2008. Det er en generel og global tendens, at investorenes afkastkrav er steget i kølvandet på den globale finanskrisen, men den nuværende markedsværdi af selskabets ejendom vidner dog om, at det svenske marked forekommer mere stabilt og ikke så hårdt ramt sammenlignet med mange andre europæiske ejendomsmarkeder.

Udlejningssituationen og butikscentrets lejere

Udlejningsaktiviteten i butikscentret har generelt set været stabil i årets løb. Ved årets udgang kan der dog konstateres en utilfredsstillende stigning i tomgangsprocenten målt på areal på ca. 11,1% af det samlede udlejningsareal, som dog primært relaterer sig til et større butikslokale samt to mindre butikslokaler. Genudlejningen i 2008 er forløbet lidt langsommere end antaget, hvilket blandt andet beror på lidt større tidsmæssig forskydning end forventet mellem fraflytning, herunder omflytninger blandt de eksisterende lejere, og genudlejning af lokaler ligesom indretning af nyudlejede lokaler har taget lidt længere tid end forventet. Selskabets ledelse samarbejder vedvarende med butikscentrets kommercielle manager, Omniagruppen, om optimering af selskabets drift og har intensiveret bestræbelserne på genudlejningen af de ledige lokaler. Baseret på nyligt indgåede kontrakter vil tomgangsprocenten således blive reduceret til ca. 2-3% i løbet af 1. halvår 2009.

I 2008 er indgået en del nye lejekontrakter, hvoraf den væsentligste vedrører genudlejning af et tomt lejemål, som tidligere har været udlejet til ICA og har været uden erhvervsmæssig aktivitet i en længere periode. Lokalet er genudlejet til Alanza Möbler på en 5-årig lejekontrakt med en årlig nettoprisindekseret leje på SEK 1.376.755, hvortil kommer lejers betaling af fællesudgifter og ejendomsskatter. Møbelbutikken har hidtil lejet et mindre lokale i butikscentret, men har som følge af vækst i omsætningen ønsket yderligere salgsareal. Det er ledelsens vurdering, at genudlejningen i 2008 og omallokeringen af den pågældende lejer samlet set vil understøtte lejermixet i butikscentret, og ledelsens fortsatte forventninger om et gradvist stigende lejeniveau.

Butikscentrets største detailhandelslejere er: VI Superstore, Lidl (begge supermarkeder), Alanza Möbler og Systembolaget, og de største kontorlejere: Stockholm Läns Landsting, Försäkringskassen i Stockholm, Arbetsformidlingen og Botkyrka Kommun.

Spændende udviklingsplaner i tæt samarbejde med kommunen

Selskabet har igennem længere tid haft et tæt samarbejde med Botkyrka Kommun om udvikling af butikscentret og nærområdet i tilknytning hertil. 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.

I foråret 2008 udskrev selskabet og kommunen en fælles arkitektkonkurrence om den påtænkte udvidelse og byfornyelse af området. Det vindende forslag blev udvalgt i sommeren 2008, og i efteråret 2008 offentliggjorde kommunen en detailplan for det centrale Hallunda baseret på vinderforlaget. Detailplanen skal i offentlig høring indtil maj 2009.

Planen indeholder spændende udviklingsmuligheder og giver blandt andet mulighed for udbygning af butikscentret og nærområdet med op til 45.000 m², fordelt på boliger, butikker og kontorer. Planen indeholder tillige opførelse af et nyt torv i tilknytning til butikscentret, en general opgradering af gangbroen mellem butikscentret og tunnelbanen samt flytning og opgradering af busterminalen tillige med andre infrastrukturelle tiltag, der blandt andet har til formål at binde butikscentret sammen med det nærliggende Folkets Hus og Riksteatern.

I planen indgår også et interessant forslag til opførelse af boliger, der kan bygges på butikscentrets nuværende tag samt et 25 etagers beboelseshus, som kommer til at fungere som et landemærke med eksponering mod E4 motorvejen, der er en af Sveriges vigtigste trafikårer.

Detailplanen forventes endeligt vedtaget i 2011 og byggeriet kan derefter forventes påbegyndt. Selskabet vil i løbet af 2009 udarbejde konkrete planer for fremtidige investeringer i butikscentret.

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 finanskrise, 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). I note 22 til regnskabet findes yderligere oplysninger om selskabets lån og vilkårene herfor.

Investea har konsolideret sin ejerandel og har indledt forhandlinger om salg

I løbet af 2008 har selskabets A-aktionær og selskabsadministrator, Investea A/S, forøget sin ejerandel af selskabets B-aktiekapital, og besidder nu 31.661.668 B-aktier og 4.444.444 A-aktier og derved 81,24% af den samlede aktiekapital og 90,13% af stemmerne i selskabet.

Selskabet er bekendt med, at Investea A/S har indledt forhandlinger med et andet børsnoteret selskab inden for Investea-koncernen om dette selskabs eventuelle overtagelse af Investea A/S' A-aktier og B-aktier, og dette selskab i givet fald ud fra blandt andet omkostningsmæssige hensyn vil afsøge muligheden for at søge selskabet afnoteret fra Nasdaq OMX First North. Forhandlingerne forventes afsluttet inden for kort tid.

Ledelsen anser Investea A/S' konsoliderende opkøb og en eventuel afhændelse til det børsnoterede selskab, der har fokus på svenske butiksejendomme med udviklingspotentiale, som en væsentlig styrkelse. Herigennem vil der kunne skabes væsentlige synergieffekter med Investea-koncernens øvrige aktiviteter på det svenske marked til fordel for selskabet, ligesom det vil styrke selskabet i forbindelse med gennemførelse af de forventede udviklingsplaner til gavn for aktionærerne.

Ny bestyrelse i 2008

I 2008 valgtes på den ordinære generalforsamling en ny bestyrelse, bestående af Hans Thygesen, Jørgen Hauglund og Helge Højvær Larsen. Bestyrelsen konstituerede sig med Hans Thygesen som formand.

Forventninger til 2009

Ledelsen forventer, at den positive udvikling i butikscentret fortsætter med et gradvist stigende indtægtsgrundlag i 2009, hvor ledelsen således forventer en samlet lejeindtægt på ca. DKK 30 mio. og et overskud før skat på ca. DKK 3,3 mio., eksklusiv værdireguleringer. Resultatet svarer til en forbedring på DKK 0,85 mio. i forhold til indeværende regnskabsår. Ledelsens forventninger er naturligvis påvirket af den svækkede svenske krone. Forventningen er baseret på SEK-kurs på 68.

Strategi

Den påtænkte udvikling af nærområdet og butikscentret nyder stor lokal bevågenhed med en stærk politisk interesse for at implementere planerne helt eller delvis. Ledelsen har derfor fortsat store forventninger til den fremtidige udvikling, som efter ledelsens vurdering vil give butikscentret et markant løft og væsentlig større synlighed og forventeligt en deraf følgende større kundetilstrømning til området. De påtænkte planer vil yderligere cementere butikscentrets nuværende position som et attraktivt handelsområde, og tiltrække flere potentielle lejere og kunder i Stockholm-regionen med forøget indtjening for selskabet til følge. Hel eller delvis implementering af udviklingsplanerne forudsætter væsentlige investeringer fra selskabets side, og ledelsen vil derfor i løbet af 2009 udarbejde konkrete planer og forslag til et investeringsprogram.

Ledelsen vurderer, at butikscentrets nuværende lejeniveau er på niveau med eller lidt under den gældende markedsleje, der vil muliggøre gradvise stigninger i lejeniveauet i forbindelse med genudlejninger i 2009. Ydermere er det ledelsens vurdering, at den forøgede opmærksomhed omkring Hallunda Centrum, som en betydelig fremtidig handelsplads, må forventes at medføre et opadgående pres på butiksløjen i området og dermed stigende ejendomspriser for velbeliggende butiksejendomme som i Hallunda Centrum.

Der er derfor ledelsens samlede vurdering, at den positive udvikling i Hallunda Centrum kan forventes at fortsætte fremover, da der er et lejestigningspotentiale fra optimering af eksisterende

lejemål og genudlejning samt ved den påtænkte udbygning af butikscenteret og den generelle opgradering af infrastrukturen omkring butikscenteret.

Regnskabsberetning

Selskabets andet regnskabsår omfatter perioden 1. januar – 31. december 2008. Første regnskabsår omfattede perioden 10. maj – 31. december 2007.

Årsregnskabsmeddelelsen er et uddrag af den reviderede årsrapport, som er forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Resultatopgørelse

Omsætning

Omsætningen udgjorde i 2008 DKK 33,3 mio. mod DKK 15,8 mio. i 2007. Den væsentligste forklaring til stigningen er, at koncernen overtog butikscenteret Hallunda Centrum den 30. juni 2007. Driften i 2007 omfatter således alene 6 måneder.

I omsætningen i 2008 indgår et kompensationsbeløb på DKK 2,3 mio. fra en lejer i forbindelse med fraflytning af lejemål. Tilsvarende var der i 2007 indtægtsført DKK 2,2 mio. i bod.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet udgjorde DKK 21,7 mio. efter driftsomkostninger på DKK 11,6 mio. mod et bruttoresultat på DKK 9,9 mio. og driftsomkostninger på DKK 5,8 mio. sidste år. Afkastningsgrad, investeringsejendomme udgjorde således 6,1% i 2008 mod 5,1% sidste år. Butikscenteret er værdiansat til et afkastkrav på 5,5%.

Resultatet før værdireguleringer var DKK 20,7 mio. mod DKK 9,4 mio. i 2007 (30. juni - 31. december 2007).

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster udgjorde et underskud på DKK 3,9 mio. mod et overskud på DKK 30,0 mio. i 2007. Værdireguleringen af butikscenteret i 2008 er negativ med DKK 24,6 mio., mens værdien af butikscenteret i 2007 blev positivt reguleret med DKK 20,6 mio.

Resultat før skat

Resultatet før skat udgjorde i DKK -22,1 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -18,2 mio. mod DKK 21,4 mio. (finansielle poster, netto: DKK -8,6 mio.) sidste år.

Selskabets finansiering er optaget med både fast og variabel rente. Den variable rente er, når bortses fra obligationslån på SEK 50,0 mio. afdækket ved rentesikringsaftale. I 4. kvartal 2008 har långiver for koncernens variabelt forrentede banklån forhøjet lånets margin, afledt af långivers egne forøgede låneomkostninger. Merudgiften i 2008 har udgjort DKK 0,2 mio. Lånemarginalen er reduceret igen i 2009, men er endnu ikke nået ned på det oprindelige niveau.

Resultat efter skat

Årets resultat efter skat i 2008 er et underskud på DKK 13,3 mio. mod et overskud på DKK 12,5 mio. i 2007.

Årets skat i koncernen er positivt påvirket af, at selskabsskatteprocenten i Sverige fra 2009 nedsættes fra 28% til 26,3%. Denne ændring medfører, at der er indtægtsført DKK 2,5 mio. vedrørende reduktion af udskudt skat fra tidligere år. Sidste års skat var påvirket negativt af ikke fradragsberettigede transaktionsomkostninger ved køb af kapitalandele i dattervirksomheder.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Balance

Aktiver

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver udgjorde DKK 324,2 mio. og består af investeringsejendommen, der er optaget til en markedsværdi på DKK 319,8 mio. og af koncerngoodwill på DKK 4,4 mio.

Investeringsejendommens markedsværdi ved årets begyndelse var DKK 394,6 mio. Med fradrag af årets negative værdiregulering og valutakursreguleringer på henholdsvis DKK 24,6 DKK og DKK 51,5 mio. og med tillæg af en mindre tilgang på ejendommen på DKK 1,3 mio. udgør butikscentrets værdi DKK 319,8 mio. Værdiansættelsen af butikscentret Hallunda Centrum er foretaget af en uafhængig ekstern valuar, Newsec Advice AB, se i øvrigt note 3 til årsregnskabet.

Kortfristede aktiver

De kortfristede aktiver udgjorde ultimo 2008 DKK 16,0 mio. og omfatter primært likvide beholdninger på DKK 14,2 mio. Kortfristede aktiver er reduceret med DKK 4,7 mio. i forhold til sidste år, idet likvide beholdninger er øget, mens tilgodehavender fra udlejning er reduceret kraftigt som følge af ændringer i huslejefaktureringen, hvor fakturaer vedrørende kommende perioders udlejning nu dateres i 2009.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 340,2 mio. mod DKK 420,4 mio. ultimo 2007. Reduktionen vedrører primært negativ værdiregulering og valutakursregulering af investeringsejendomme.

Passiver

Egenkapital

Egenkapitalen udgjorde DKK 29,1 mio. svarende til en soliditetsgrad på 8,6%.

1. januar 2008 udgjorde egenkapitalen DKK 55,6 mio. Egenkapitalen er efterfølgende negativt påvirket med årets resultat, DKK 13,3 mio., valutakursregulering, DKK 6,0 mio., og rentesikring DKK 7,1 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. Egenkapitalen er således i året væsentligt negativt påvirket som følge af svækkelsen af SEK overfor DKK.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Gældforpligtelser

Gældforpligtelser omfattede ved regnskabsårets udløb langfristede finansielle gældsforpligtelser på DKK 263,8 mio. mod DKK 305,5 mio. ultimo 2007. Reduktionen kan alene tilskrives valutakursudviklingen. Af disse finansielle gældsforpligtelser forfalder DKK 108,9 mio. i 2010 og DKK 122,5 mio. i 2012.

Afledte finansielle instrumenter udgjorde DKK 11,4 mio. mod DKK 2,1 mio. sidste. Posten udgøres af markedsværdien af rentesikringsaftaler, hvorved lånerenten fastlåses på 1. prioritetslånets anden tranche.

Den udskudte skat er reduceret fra DKK 41,9 mio. ved årets begyndelse til DKK 26,3 mio. som følge af valutakursreguleringer, ændringer i skattesats i Sverige, samt årets udskudte skat. Årets udskudte skat er en indtægt, primært som følge af årets negative værdiregulering af investerings-ejendomme.

De kortfristede forpligtelser udgjorde ultimo 2008 DKK 9,3 mio. mod DKK 15,1 mio. sidste år. I sidste års forpligtelser indgik DKK 7,4 mio. vedrørende forudfaktureret husleje. Som omtalt under tilgodehavender, forudfaktureres husleje ikke længere. Pr. 31. december 2008 har koncernen til gengæld modtaget DKK 4,1 mio. i forudbetalinger fra lejere.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet før ændring i driftskapital har udgjort DKK 20,7 mio. mod DKK 9,4 mio. sidste år. Efter ændring i driftskapital og pengestrømme fra finansielle poster og skat udgør årets pengestrømme fra driftsaktivitet DKK 6,1 mio. I 2007 udgjorde det tilsvarende tal DKK -0,1 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -1,3 mio. vedrørende tilgange på investeringsejendomme. Pengestrømme fra investeringsaktivitet i 2007, DKK -11,1 mio., vedrørte primært køb af kapitalandele i dattervirksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK -5,0 mio., vedrørte en forøgelse af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere, mens posten i 2007, DKK 13,3 mio., også vedrørte kapitaludvidelse og refinansiering af investeringsejendommen i dattervirksomheden i forbindelse med overtagelsen.

Efterfølgende begivenheder

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

Selskabsmeddelelser

31. marts 2008	Årsrapport 2007
17. april 2008	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
30. april 2008	Orientering om afholdt generalforsamling
30. maj 2008	Delårsrapport for perioden 1. januar – 31. marts 2008
16. juni 2008	Storaktionærmeddelelse
19. juni 2008	Storaktionærmeddelelse
25. juni 2008	Storaktionærmeddelelse
27. juni 2008	Storaktionærmeddelelse
29. august 2008	Halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2008
26. september 2008	Vedr. offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2008
28. november 2008	Finanskalender for regnskabsårene 2008-2009
28. november 2008	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2008
27. februar 2009	Forhandlinger om overdragelse af aktier i Investea Stockholm Retail A/S
13. marts 2009	Ændring af finanskalender for regnskabsårene 2008 og 2009

Finanskalender

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

21. april 2009	Årsrapport 2008
30. april 2009	Ordinær generalforsamling
29. maj 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 31. marts 2009
27. august 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2009
26. november 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2009

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2008 for Investea Stockholm Retail A/S, omfattende ledelsesberetning, ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og andre noter for såvel koncernen som for moderselskabet.

Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og at de udøvede regnskabsmæssige skøn er forsvarlige. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af koncernens og moderselskabets resultat og pengestrømme for regnskabsåret 2008.

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

Hellerup, den 20. marts 2009

Direktion

Steen Holm-Larsen

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Jørgen Hauglund

Helge Højkær Larsen

Årsregnskab 2008

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2008

	Koncernen		Moderselskabet	
	1. januar - 31. december 2008	10. maj - 31. december 2007	1. januar - 31. december 2008	10. maj - 31. december 2007
DKK 1.000				
Omsætning	33.302	15.796	0	0
Ejendommenes driftsomkostninger	-11.555	-5.847	0	0
Bruttoresultat	21.747	9.949	0	0
Personaleomkostninger	-150	-150	-53	-150
Administrationsomkostninger	-925	-429	-683	-279
Resultat før værdireguleringer	20.672	9.370	-736	-429
Værdiregulering af investeringsejendomme	-24.596	20.609	0	0
Resultat før finansielle poster	-3.924	29.978	-736	-429
Finansielle indtægter	330	505	802	508
Finansielle omkostninger	-18.513	-9.113	-1.514	-147
Resultat før skat	-22.106	21.370	-1.448	-69
Skat af årets resultat	8.795	-8.845	413	17
Årets resultat	-13.311	12.525	-1.035	-51
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	-0,30	0,62		

Årsregnskab 2008

Balance pr. 31. december 2008

Aktiver DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Investeringsejendomme	319.788	394.600	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	34.617	34.617
Udlån til dattervirksomheder	0	0	9.409	10.123
Koncerngoodwill	4.370	5.069	0	0
Langfristede aktiver i alt	324.158	399.669	44.026	44.740
Tilgodehavender fra udlejning	254	8.601	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	221	0	227	0
Selskabsskat	359	176	361	177
Andre tilgodehavender	156	558	80	80
Periodeafgrænsningsposter	870	519	90	79
Likvide beholdninger	14.185	10.901	44	1.395
Kortfristede aktiver i alt	16.046	20.755	802	1.730
Aktiver i alt	340.204	420.423	44.829	46.470

Årsregnskab 2008

Balance

Egenkapital og forpligtelser DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Aktiekapital	44.444	44.444	44.444	44.444
Reserve for valutakursregulering	-6.685	-684	0	0
Reserve for rentesikring	-8.635	-1.519	0	0
Overkursfond	801	801	0	0
Overført resultat	-786	12.525	-286	749
Egenkapital i alt	29.139	55.567	44.159	45.194
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	263.822	305.507	0	0
Afledte finansielle instrumenter	11.432	2.110	0	0
Udskudt skatteforpligtelse	26.323	41.941	0	0
Modtagne deposita	141	155	0	0
Langfristede forpligtelser	301.719	349.712	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.964	850	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.124	378	1.012
Anden gæld	7.382	5.749	292	264
Periodeafgrænsningsposter	0	7.421	0	0
Kortfristede forpligtelser	9.346	15.144	670	1.276
Egenkapital og forpligtelser i alt	340.204	420.423	44.829	46.470

Årsregnskab 2008

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. maj 2007	0	0	0	0	0	0
Valutakursregulering omregning til præsentrationsvaluta	0	-721	0	0	0	-721
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-2.110	0	0	-2.110
Skat af egenkapitalposter	0	37	591	0	0	628
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	-684	-1.519	0	0	-2.203
Årets resultat	0	0	0	0	12.525	12.525
Årets indkomst i alt	0	-684	-1.519	0	12.525	10.322
Stiftelse	4.444	0	0	3.556	0	8.000
Kapitalforhøjelse	40.000	0	0	32.000	0	72.000
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse, optagelse til handel på First North m.v.	0	0	0	-34.914	0	-34.914
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	159	0	159
Egenkapital 1. januar 2008	44.444	-684	-1.519	801	12.525	55.567
Valutakursregulering omregning til præsentrationsvaluta	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 31. december 2008	44.444	-6.685	-8.635	801	-786	29.139

Årsregnskab 2008

Egenkapitalopgørelse, moderselskabet

DKK 1.000	Aktiekapital	Overkursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. maj 2007	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-51	-51
Stiftelse	4.444	3.556	0	8.000
Kapitalforhøjelse	40.000	32.000	0	72.000
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse, optagelse til handel på First North m.v.	0	-34.914	0	-34.914
Skat af egenkapitalposter	0	159	0	159
Overkursfond til overført resultat	0	-801	801	0
Egenkapital 31. december 2007	44.444	0	749	45.194
Årets resultat	0	0	-1.035	-1.035
Egenkapital 31. december 2008	44.444	0	-286	44.159

Årsregnskab 2008

Pengestrømsopgørelse

	Koncernen		Moderselskabet	
	1. januar - 31. december 2008	10. maj - 31. december 2007	1. januar - 31. december 2008	10. maj - 31. december 2007
DKK 1.000				
Årets resultat	-13.311	12.525	-1.035	-51
Værdiregulering af investeringsejendomme	24.596	-20.609	0	0
Finansielle indtægter	-330	-505	-802	-508
Finansielle omkostninger	18.513	9.113	1.514	147
Skat af årets resultat	-8.795	8.845	-413	-17
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	20.672	9.370	-736	-429
Ændring i kortfristede tilgodehavender	6.842	-1.211	-238	-159
Ændring i kortfristede forpligtelser	-3.205	-1.693	-607	1.276
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	24.310	6.466	-1.580	688
Renteindbetalinger	242	490	802	508
Renteudbetalinger	-18.724	-7.081	-2	0
Betalt selskabsskat	228	-1	228	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.056	-126	-552	1.196
Investeringsejendomme	-1.277	-1.278	0	0
Køb af investeringsejendomme ved køb af ejendomsselskab	0	-9.826	0	0
Køb af dattervirksomheder	0	0	0	-34.617
Udlån til dattervirksomheder	0	0	-799	-10.271
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.277	-11.104	-799	-44.888
Kapitaludvidelse	0	45.086	0	45.086
Optagelse af lån	0	179.235	0	0
Indfrielse af lån	0	-205.860	0	0
Modtagne deposita	8	0	0	0
Sikkerhedsstillelser for långivere	-5.018	-5.173	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-5.010	13.287	0	45.086
Årets frie pengestrømme	-230	2.057	-1.350	1.395
Likvide beholdninger primo	2.057	0	1.395	0
Valutakursregulering	-284	0	0	0
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	1.543	2.057	44	1.395
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncern- og årsregnskabet's øvrige bestanddele.				
Likvide beholdninger til fri disposition	1.543	2.057	44	1.395
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	12.642	8.843	0	0
Likvide beholdninger i alt	14.185	10.901	44	1.395

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Investea Stockholm Retail A/S for 2008 (koncernen og moderselskabet) aflægges i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven, samt de krav, som følger af IFRS-bekendtgørelsen.

Årsrapporten er tillige udarbejdet i overensstemmelse med IFRS som vedtaget af IASB.

Årsrapporten for 2008 aflægges i DKK 1.000.

Nye standarder og fortolkningsbidrag

Følgende standarder og fortolkningsbidrag, som pr. balancedagen er godkendt af EU og endnu ikke trådt i kraft, er ikke taget i anvendelse før ikrafttrædelsesdatoen:

- IFRS 8, som kræver en fastlæggelse af segmenter og segmentoplysninger baseret på den interne ledelsesrapportering, er en ændring af den nuværende IAS 14, hvor segmentoplysninger er baseret på forskellige forretningsområder og geografi.

Følgende standarder og fortolkningsbidrag, som pr. balancedagen er godkendt af EU og endnu ikke trådt i kraft, er ikke taget i anvendelse før ikrafttrædelsesdatoen:

- Ændringer til IAS 1 vedrørende præsentation af årsrapporten. Anvendelse af den ændrede standard vil alene medføre ændringer til årsrapportens præsentation.
- Ændringer til IAS 23, som kræver, at låneomkostninger indgår i kostprisen for aktiver med en længere produktionstid. Anvendelse af den ændrede standard vil alene medføre forskydninger mellem værdiregulering af investeringsejendomme og finansielle poster.

Regnskabsgrundlag

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip, bortset fra investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Investea Stockholm Retail A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag tillagt de omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill testes årligt for værdiforringelse. Første nedskrivningstest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier og den opgjorte kostpris for virksomheden. Hvis dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser efter revurdering fortsat overstiger kostprisen, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, akkumulerede valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Salgssummen måles til dagsværdien af det modtagne vederlag.

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta og præsentrationsvaluta

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterede virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Den funktionelle valuta for alle virksomheder i koncernen er SEK.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som revurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på revurderingstidspunktet.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet overvejende har danske aktionærer.

Resultatopgørelserne indregnes i koncernregnskabet til gennemsnitlige valutakurser for året, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den pågældende overtagne virksomhed og omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursdifferencer, opstået ved omregning af balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurs til balancedagens valutakurs, indregnes direkte på egenkapitalen under reserve for valutakursregulering. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte på egenkapital, ligeledes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som i balancen. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig af-dækning, og i så fald af karakteren af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Poster i resultatopgørelsen

Omsætning

Lejeindtægter på udviklings- og investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommenes driftsomkostninger.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes løn- og personaleomkostninger, der er afholdt til ledelse og administration af selskabet.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme, der opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af låneomkostninger til kreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Moderselskabet er sambeskattet med Investea A/S.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Poster i balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Se note 3 for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommens driftsomkostninger.

Bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme, måles til kostpris.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme, som forventes solgt, reklassificeres til "Investeringsejendomme til salg".

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udlån til dattervirksomheder

Udlån til dattervirksomheder måles til amortiseret kostpris i moderselskabets regnskab, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Koncerngoodwill

Koncerngoodwill består af et positivt forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare nettoaktiver i det erhvervede selskab.

Koncerngoodwill måles til historisk kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Gevinster og tab ved afhændelse af enhed inkluderer den regnskabsmæssige værdi af koncerngoodwill vedrørende den afhændede enhed.

Koncerngoodwill allokeres til pengestrømsfrembringende enheder med henblik på nedskrivningstest.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Nedskrivning af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af langfristede aktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning eller dagsværdiregulering. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af aktivets dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdien. Ved opgørelse af kapitalværdien tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi ved hjælp af en diskonteringsfaktor, der afspejler dels aktuelle markedsvurderinger af den tidsmæssige værdi af penge og dels de særlige risici, der er tilknyttet aktivet, og som der ikke er reguleret for i de skønnede fremtidige pengestrømme.

Såfremt aktivets genindvindingsværdi skønnes at være mindre end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien.

Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætninger for den opgjorte genindvindingsværdi forhøjes aktivets regnskabsmæssige værdi til det korrigerede skøn af genindvindingsværdien, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivet ville have haft, hvis nedskrivningen ikke var foretaget.

Nedskrivningstest omfatter ikke investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er konstateret, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring og med oprindelige forfaldsperioder på maksimalt tre måneder.

Egenkapital

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen.

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Finansielle gældsforpligtelser omfatter obligationslån med tilknyttet gevinstdeling og førtidsindfrielsespræmie. Ved opgørelse af amortiseret kostpris indgår forventninger om betaling af gevinstdeling ved udløb. Førtidsindfrielsespræmier, der ikke er udskilt som selvstændige afledte finansielle instrumenter, indgår ved opgørelsen af den amortiserede kostpris i det omfang, obligationslån forventes indfriet før udløb.

Lån klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gælds metode.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen og at beløbets størrelse kan måles pålideligt.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat før skat.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrøm til investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide beholdninger i pengestrømsopgørelsen omfatter indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring, som ikke er stillet til sikkerhed.

Likvide beholdninger i balancen omfatter både likvide beholdninger til fri disposition og likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Nøgletal

Soliditet	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Investeringssejendomme ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkastningsgrad, investeringsejendomme	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af investeringsejendomme}}$
Indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Antal aktier ultimo}}$
Indtjening pr. aktie	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 2 Risici

Aktiv risikostyring indgår som en del af selskabets strategi med henblik på at optimere indtjningsmulighederne. Selskabet søger i videst muligt omfang at imødegå og styre de risici, som koncernen via egne handlinger kan påvirke. Ejendomsmarkedet er konjunkturfølsomt, hvilket blandt andet kommer til udtryk ved periodisk kraftigt svingende ejendomspriser.

De overordnede rammer for selskabets risikostyring vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen på baggrund af blandt andet rapporteringen fra selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration.

Nedenfor beskrives de risici, som skønnes at kunne have negativ påvirkning på selskabets fremtidige vækst, aktiviteter, økonomiske stilling og resultat. Beskrivelsen er ikke udtømmende, og der er ikke tale om en prioriteret rækkefølge af de beskrevne risikofaktorer.

Driftsrisici

Driften af butikscentret Hallunda Centrum kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift og vedligeholdelse.

Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte samarbejdspartner.

Lejeindtægter

Investering i fast ejendom er forbundet med en udlejningsrisiko, herunder niveauet for tomgang. Udlejningsrisikoen vedrører hovedsagligt udviklingen i lejeniveau og udviklingen i tomgangsleje. Inflationsudviklingen vil også påvirke lejeindtægterne, idet størstedelen af lejekontrakterne indeholder inflationsindekseringsklausuler. Der består således en risiko for, at de realiserede lejeindtægter ikke svarer til det forventede. Sådanne afvigelser kan skyldes forhold vedrørende lejernes mulighed og evne til honorere lejeopkrævninger og udviklingen i markedslejeniveauet, der afhænger af den generelle og specifikke efterspørgsels- og udbudsudvikling for lejemål i lokalområdet.

Omkostninger ved drift og vedligeholdelse

Ledelsen vurderer, at de planlagte udgifter til drift og vedligeholdelse er tilstrækkelige til at sikre opretholdelsen af den nuværende lejeindtægt og af butikscentrets nuværende tekniske stand. Der er imidlertid risiko for, at selskabets faktiske udgifter viser sig at være højere end forventet. De faktiske udgifter til vedligeholdelse kan endvidere blive påvirket af en række eksterne forhold, herunder vejrmæssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger som led i butikscentrets løbende optimering og udviklingen i det almindelige prisniveau.

Den miljømæssige belastning fra driften af butikscentret forsøges reduceret gennem overvågning og minimering af energiforbruget, hvilket kan føre til reduktion af driftsomkostninger. Ændringer i myndighedernes krav til miljøforhold kan på den anden side føre til en forøgelse af driftsomkostningerne.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Risiko vedrørende ejendomsadministration

Selskabets evne til at administrere butikscentret effektivt vil have en betydning for udviklingen i lejeindtægterne og den planlagte optimering af butikscentret med henblik på at opnå den største mulige leje fra de erhvervede ejendomme.

Der er indgået aftale med Omnigruppen Fastighetsforvaltning AB om varetagelse af ejendomsadministrationen og kommerciel forvaltning. Omnigruppens opgaver omfatter blandt andet udlejning, lejeopkrævning, økonomisk rapportering og myndighedskontakter m.v.

Udvikling af butikscentret med nye arealer

Det er selskabets mål at bidrage til og drage fordel af Botkyrka kommunes overordnede planer med området ved Hallunda Centrum, herunder Botkyrka kommunes planer om en kommunalt finansieret indgang fra butikscenteret til Stockholms tunnelbane.

Planlægningen og gennemførelsen af udvidelsen af området og de hermed forbundne kommunale investeringer er usikker og kan blive påvirket af faktorer udenfor koncernens kontrol. Risikofaktorer i forbindelse med udvidelsen af butikscenteret omfatter blandt andet en risiko for, at Botkyrka kommune indstiller planerne med området omkring butikscenteret, en risiko for, at der ikke findes investorer til en udvidelse af butikscenteret eller en risiko for, at selskabet ikke kan rejse den fornødne kapital til udvidelsen af butikscenteret, såfremt koncernen erhverver rettighederne til at udbygge området. Hertil kommer developerrisikoen i forbindelse med en eventuel udbygning af butikscenteret.

Kreditrisiko

Koncernen har ingen særlig koncentration af kreditrisici. Kreditrisici vedrører tilgodehavender hos lejere og andre kortfristede aktiver, herunder likvide beholdninger. Risikostyring finder sted på koncernniveau i overensstemmelse med ledelsens retningslinjer.

Retningslinjerne omfatter kreditgodkendelse af nye lejere og løbende overvågning af tilgodehavender. Rapportering til ledelsen foregår månedligt.

Der er foretaget nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang, selskabet forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er ikke i året konstateret tab, men alene hensat til reservation herfor. Det vurderes, at de foretagne tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil blive udlignet.

Markedsrisici

Værdien af butikscentret er dels afhængig af dets kommercielle drift og indtjening, dels af udviklingen og prissætningen på investeringsejendomme generelt i Sverige. Den generelle prissætning på investeringsejendomme påvirkes af en lang række faktorer, blandt hvilke kan nævnes: Aktuell inflation og forventninger til fremtidig inflation, aktuelt renteniveau og forventninger til fremtidigt renteniveau, fremtidige ejendomsinvestorerens krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomsstyper, efterspørgslen efter lokaler, befolkningsudviklingen generelt og i lokalområdet, den generelle samfundsøkonomiske udvikling, herunder specielt den økonomiske vækst, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i det svenske privatforbrug, udviklingen i detailbutikkernes omsætning og indtjening.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Valutarisiko

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i SEK. Koncernens egenkapital og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret overfor en ændring i valutakursen. Effekten af ændringer i valutakurser er vist i note 28, valutaeksponering.

Renterisiko

I finansiering af investeringen i butikscentret indgår lån hos kreditinstitutioner med en hovedstol på SEK 340 mio. og obligationslån med en hovedstol på SEK 50 mio.

Lån hos kreditinstitutioner omfatter et lån på SEK 160 mio. med en fast rente på 4,7% p.a. frem til oktober 2010 samt et variabelt forrentet lån på SEK 180 mio., hvor renten ved hjælp af rentesikringsaftaler er fastlåst til p.t. 7,2% p.a. i 5 år frem til juli 2012. Långiver har i 4. kvartal 2008 varslet en forhøjelse af lånets margin, afledt af långivers egne forøgede låneomkostninger, og renten er således 0,6% højere end ved udløbet af sidste regnskabsår.

Obligationslånet er variabelt forrentet. Denne renterisiko er ikke afdækket.

Renteniveau og renteafdækning er vist i note 22, Finansielle gældsforpligtelser og note 23, afledte finansielle instrumenter.

Ledelsen vurderer, at ovennævnte afdækning af renterisiko må anses som passende. Renteafdækningen skal ses i sammenhæng med de kontraktlige forhold for fastlæggelse af afkastet af investeringsejendomme, hvor ikke mindst lejekontrakter med en vis løbetid er et vigtigt element.

Når lånene udløber, vil der i forbindelse med refinansieringen være risiko for, at der kan ske ændringer i de samlede renteudgifter afhængigt af det generelle renteniveau på tidspunktet for refinansiering.

Refinansierings- og likviditetsrisici

Ledelsen overvåger likviditetsstyringen for at sikre, at selskabet har de fornødne likvide beholdninger og lånefaciliteter til at servicere nuværende og fremtidige forpligtelser, herunder betaling af rente og afdrag til långivere.

Note 27 viser en oversigt over indregnede finansielle instrumenter.

Lån fra kreditinstitutioner til selskabets investering i butikscentret udløber i henholdsvis 2010 og 2012. I forbindelse med en refinansiering af lånene kan der opstå en risiko for, at butikscentrets markedsværdi på refinansieringstidspunktet er faldet i forhold til anskaffelsessummen.

Et fald i butikscentrets markedsværdi kan påvirke mulighederne for og i givet fald de vilkår, på hvilke butikscentret kan refinansieres.

På grund af værdistigning på investeringsejendommen forventes refinansieringsrisikoen begrænset grundet øget friværdi.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Ledelsen vurderer i lyset af butikscentret nuværende værdiansættelse, at det vil være muligt i 2010 og 2012 at forlænge eller refinansiere de eksisterende lånefaciliteter.

Til lån hos kreditinstitutioner og obligationslånet er der knyttet en række betingelser (covenants) til finansielle nøgletal for selskabet og butikscentret, der løbende skal være opfyldt.

Såfremt lånene opsiges som følge af misligholdelse, skal lånene refinansieres eller butikscentret helt eller delvist afhændes, hvilket vil påføre selskabet en række omkostninger samt risikoen for, at butikscentret i forbindelse med en tvangsrealisation sælges til værdier, der ligger under den værdi butikscentret ville kunne indbringe ved et almindeligt salg på det frie marked.

Ledelsen vurderer, at det vil være muligt at opfylde alle covenants i låneaftalerne gennem hele lånenes løbetid.

Politiske risici vedrørende dansk og svensk skatte- og afgiftslovgivning

Selskabet er underlagt de til enhver tid gældende love vedrørende skatter og afgifter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at ændringer i skatte- og/eller afgiftslovgivningen ikke forekommer, herunder ændringer i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Sverige. Væsentlige ændringer i lov eller praksis vedrørende skatter og afgifter vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling og resultat, herunder dets muligheder for indirekte salg af butikscentret, der under visse omstændigheder kan forbedre selskabets provenu ved salget.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 3 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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.

Ledelsen vurderer følgende anvendte regnskabspraksis som mest væsentlig for selskabet.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Ledelsen vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den valgte regnskabspraksis kan have væsentlig betydning for resultatopgørelse og balance, da udsving i dagsværdien i regnskabsåret vil påvirke målingen af investeringsejendomme i balancen og vil blive ført i resultatopgørelsen.

Alternativt kunne investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af afskrivninger med heraf følgende påvirkning af balance og resultat af af- og nedskrivninger.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af investeringsejendommernes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2008 er vurderet af det uafhængige valuarfirma Newsec Advice AB.

Der er ved fastlæggelsen af dagsværdien blandt andet anvendt følgende metoder:

- Kapitaliseret indtjeningsværdi for hver ejendom, hvor en ejendoms værdi fastlægges ud fra det forventede normaliserede driftsoverskud og et afkastkrav
- Diskontering af fremtidige cash flow

Beregningen af dagsværdien bygger således på skøn over den fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

I forhold til sidste år er afkastkravet steget fra 5,35% af driftsresultatet til 5,53%. I lyset af den nuværende økonomiske situation er valuarens skøn over tomgangsperioder og andre reduktioner af lejeindtægter forøget fra 4,5% til 9,8% af lejeindtægterne. Ligeledes er det normaliserede niveau for driftsomkostninger forøget med 9% til dækning af afledte omkostninger vedrørende reservationerne i lejeindtægter.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Valuarens vurdering af reservationer for tomgang og omkostninger overstiger ledelsens forventninger markant. Baseret på nyligt indgåede kontrakter vil tomgangsprocenten således blive reduceret til ca. 2-3% i løbet af første halvår 2009. Disse reservationer kan således opfattes som en markedsræssig påvirkning af værdiansættelsen på lige linje med stigningen i afkastkravet.

Ændringen i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er således påvirket af en positiv udvikling i lejeindtægter, en negativ udvikling i afkastkrav og i markedsforventninger til behovet for reservationer til tomgang og ekstra omkostninger.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2008 værdiansat til SEK 470,0 mio. (2007: SEK 500,0 mio.) eller DKK 319,8 mio. (2007: DKK 394,6 mio.).

Skat

Selskabet har skattepligtige aktiviteter i både Danmark og Sverige, og der beregnes aktuel skat af forventede danske og svenske skattepligtige indkomster. Såfremt skattemyndighederne ved en gennemgang af selskabets selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der ske ændring af den tidligere beregnede skat.

Herudover beregnes udskudt skat på baggrund af en vurdering af den fremtidige aktuelle skat, der skal betales vedrørende poster i regnskabet. Vurderingen bygger på forventninger om fremtidige skattepligtige resultater og skatteplanlægningsstrategier, herunder forventninger til exit-strategier. Fremtidige ændringer i lovgivningen omkring selskabsskat og andre ændringer i de nævnte forventninger, herunder om salget finder sted som salg af aktier eller som salg af enkelte ejendomme, kan således medføre, at den fremtidige betalbare skat kan afvige væsentligt fra den beregnede udskudte skat.

Beregningen af årets skat fremgår af note 10 og udskudt skat er vist som en langfristet forpligtelse i note 24.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 4 Segmentoplysninger

Selskabet har alene investeret i butikscentret Hallunda Centrum i Stockholm.

Selskabet har derfor kun et forretningsmæssigt segment og et geografisk segment.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 12 Indtjening pr. aktie

	Koncernen	
	1. januar - 31. december 2008	10. maj - 31. december 2007
Årets resultat	-13.311	12.525
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder (365 dage)	44.444	20.286
Resultat pr. aktie, DKK	-0,30	0,62

Der er ikke udstedt egenkapitalinstrumenter med udvædende effekt. Udvaldet indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 13 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Investeringsejendomme 1. januar 2008	394.600	0	0	0
Valutakursregulering	-51.493	-7.439	0	0
Tilgang i årets løb	1.277	1.278	0	0
Tilgang i årets løb ved virksomhedsovertagelse	0	380.152	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Årets værdiregulering	-24.596	20.609	0	0
Investeringsejendomme 31. december 2007	319.788	394.600	0	0

Investeringsejendomme omfatter butikscentret Hallunda Centrum i Botkyrka kommune, der er en af de største kommuner i Stockholmsregionen. Investeringsejendomme er værdiansat af det uafhængige valuarfirma Newsec Advice AB blandt andet på baggrund af en diskontering af fremtidige cash flow, som beskrevet i note 3. Værdien af investeringsejendomme svarer til et afkastkrav på 5,53% (2007: 5,35%). Årets værdiregulering udgør på denne baggrund DKK -24,6 mio. (2007: DKK 20,6 mio.).

I værdiansættelsen af investeringsejendomme indgår værdien af uudnyttede byggegrunde inklusiv byggemuligheder / byggeretter med DKK 15,6 mio. (2007: DKK 15,8 mio.). Når bortses fra disse svarer værdien af investeringsejendomme til et afkastkrav på 5,82% (2007: 5,58%).

Ændringer i skøn over afkastkrav vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen. Nedenfor er vist påvirkningen på investeringsejendommenes værdi som følge af ændringer i afkastkrav. Samtidig er vist den tilsvarende påvirkning som følge af ændringer i lejeindtægternes størrelse.

Ændring i afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastkrav	5,03%	5,53%	6,03%
Dagsværdi i DKK tusind	351.567	319.788	293.278
Ændring i værdi i DKK tusind	31.779	0	-26.510
Ændring i lejeindtægter	-5,00%	Basis	5,00%
Lejeindtægter i DKK tusind	27.683	29.140	30.597
Dagsværdi i DKK tusind	294.737	319.788	344.839
Ændring i værdi i DKK tusind	-25.051	0	25.051

Pr. 31. december 2008 har koncernen ingen ikke-fuldførte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Der er ikke indregnet renter i kostprisen på investeringsejendomme vedrørende årets tilgange.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser DKK 263,4 mio., jf. note 22. Koncernens investeringsejendom omfatter alene erhvervslejemål, der udlejes til kontor og butik på sædvanlige vilkår. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne udgør 2 år og 1 måned (2007: 2 år og 7 måneder).

De akkumulerede minimumslejeudgifter i uopsigelighedsperioden kan vises således:

inden 1 år	24.900	27.322	0	0
Mellem 1 og 5 år	36.893	44.811	0	0
Efter 5 år	201	0	0	0
	61.994	72.133	0	0

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 14 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af K/S Stockholm III - Hallunda og 100% af Komplementarselskabet Stockholm III - Hallunda ApS. Den regnskabsmæssige værdi indeholder koncerngoodwill opstået ved tilkøb af dattervirksomheder med DKK 5,1 mio. (2007: DKK 5,1 mio.). Den indre værdi af disse selskaber udgør DKK 15,5 mio. pr. 31. december 2008. Genindvindingsværdien, opgjort som salgsværdien af dattervirksomheder, vurderes at overstige kostprisen. I opgørelsen af salgsværdien indgår værdien af investeringsejendomme til den målte dagsværdi, jf. note 13, kursværdien af udskudt skat, og i opgørelsen fragår koncerngoodwill, jf. i øvrigt note 16.

DKK 1.000	Moderselskabet	
	2008	2007
Kapitalandele i dattervirksomheder 1. januar 2008	34.617	0
Tilgang i årets løb	0	34.617
Afgang i årets løb	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december 2008	34.617	34.617

Note 16 Koncerngoodwill

DKK 1.000	Koncernen	
	2008	2007
Koncerngoodwill 1. januar 2008	5.069	0
Valutakursregulering	-699	-76
Tilgang i årets løb	0	5.144
Afgang i årets løb	0	0
Koncerngoodwill 31. december 2008	4.370	5.069

Koncerngoodwill vedrører købet af butikscentret Hallunda Centrum ved overtagelse af K/S Stockholm III - Hallunda i 2007 og vedrører en kursværdiansættelse af udskudt skat i det overtagne selskab.

På baggrund af nedskrivningstest foretaget på værdien af kapitalandele i dattervirksomheder, jf. note 14, er der ikke fundet anledning til at revurdere værdiansættelsen af koncerngoodwill.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 22 Finansielle gældsforpligtelser

Koncernen optager som udgangspunkt lån med fast eller variabel rente og indgår renteswaps (variabel til fast) i henhold til den fastlagte renterisikoprofil, hvorved en afpasset del af lånerenten fastlåses i fastrenteperiodens eller renteswappens løbetid.

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Langfristede banklån	229.802	266.047	0	0
Langfristede obligationslån	34.020	39.460	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	0	0	0	0
Finansielle gældsforpligtelser i alt	<u>263.822</u>	<u>305.507</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Finansielle gældsforpligtelser er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 317,8 mio., jf. note 13.

Obligationslån, SEK 50,0 mio., eller DKK 34,0 mio. har tilknyttet gevinstdeling. Lånet er afdragsfrit indtil 30. juni 2017. Gevinstdelingen udgør 25% af det akkumulerede resultat pr. 31. december 2026. Ved førtidsindfrielse skal ligeledes betales en penalty på 2% af lånets originale hovedstol for hvert år indfrielsen sker før 31. december 2026. Forpligtelse vedrørende gevinstdeling i målingen af gældsforpligtelsen, der opgøres til amortiseret kostpris. Ved udløbet af 2008 vurderes denne forpligtelse at være af uvæsentlig størrelse.

Forfaldstider for langfristede finansielle gældsforpligtelser inklusiv forventede renter kan vises således:

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Forfald mellem et og to år	121.932	17.540	0	0
Forfald mellem to og fem år	139.602	319.401	0	0
Forfald efter mere end fem år	43.581	72.491	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	<u>305.115</u>	<u>409.432</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Alle finansielle gældsforpligtelser er optaget i SEK.

Lån er optaget til amortiseret kostpris. Dagsværdien af langfristede finansielle gældsforpligtelser svarer i al væsentlighed til den nominelle værdi. For lån med variabel rente er diskonteringselementet uvæsentligt, da lånene er rentefastsat umiddelbart før balancedagen. Lån med fast rente kan i henhold til låneaftale kun førtidsindfries til minimum kurs 100.

Lån med variabel rente på lån er i stort omfang afdækket gennem indgåelse af rentesikringsaftaler, jf. note 23. Rentesatser pr. 31. december 2007 på koncernens finansielle forpligtelser kan herefter vises således:

DKK 1.000	Hovedstol	Udløb	Rente p.a.
	Codan, fast rente	108.864	11.11.10
Codan, STIBOR 3 M plus margin, rente afdækket ved rentesikringsaftale	122.472	17.07.12	7,245%
Obligationslån, STIBOR 6 M plus margin	34.020	31.12.26	6,293%

Alle finansielle gældsforpligtelser er optaget i SEK.

En stigning i STIBOR-renten med 1% point vil medføre forøgede årlige renteudgifter med DKK 0,3 mio. (2007: DKK 0,4 mio.).

Koncernen har ingen ubenyttede lånefaciliteter pr. 31. december 2008.

Årsregnskab 2008

Udvalgte noter

Note 22 Finansielle gældsforpligtelser, fortsat

Koncernen har iværksat rutiner til at sikre sig, at der altid er de fornødne lånefaciliteter tilstede til investeringer i investeringsejendomme, samt at renterisici om fornødent afdækkes i overensstemmelse med koncernens finansieringsstrategi.

Koncernens lån hos kreditinstitutter skal refinansieres i 2010 og 2012, jf. ovenfor. Såfremt lånene til den tid ikke kan refinansieres, vil det have væsentlig indflydelse på koncernens økonomiske stilling.

Note 28 Valutaeksponering

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i SEK. Koncernens egenkapital og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret overfor en ændring i valutakursen. En stigning / et fald i valutakursen på SEK med 5% ville alt andet lige have medført, at årets resultat ville være blevet svækket/forbedret med henholdsvis DKK 591 tusind og DKK 647 tusind og at egenkapitalen ville blive forøget/reduceret med DKK 973 tusind.

Note 33 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 (2007: 12,59%) og 90,13% af stemmerne (2007: 53,99%). Investea A/S har i 2008 forøget sin aktiebeholdning med 30.511.668 B-aktier.

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

Project Consult ApS, der er kontrolleret af Helge Højkær Larsen, der er indtrådt i bestyrelsen i 2008, ejer 4.444.444 B-aktier, svarende til 10,00% af aktiekapitalen og 5,26% af stemmerne.

Aflønning af bestyrelse og direktion fremgår af note 5.

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 er følgende:

DKK 1.000	Koncernen		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Honorar i forbindelse med optagelse til handel på First North	0	2.160	0	2.160
Honorar i forbindelse med køb af dattervirksomheder	0	31.771	0	31.771
Honorar i forbindelse med køb af dattervirksomheder, vedrørende ejendomskøb	0	9.983	0	9.983
Administrationsaftale	204	90	204	50
Renteswap, indgået med HSH Nordbank via Investea, løbende ydelse	13	-254	0	0
Renteswap, indgået med HSH Nordbank via Investea, negativ markedsværdi	11.432	2.110	0	0
Mellemværende, aktiv, rentesats 5%	221	0	227	0
Mellemværende, gæld, rentesats 5%	0	1.124	0	865