



Investea Stockholm Retail A/S
Halvårsrapport
for perioden 1. januar - 30. juni 2009



Selskabsoplysninger

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

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Halvårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2009	4
Ledelsens påtegning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Hovedpunkter

- Resultatet efter skat for perioden 1. januar – 30. juni 2009 blev et underskud på ca. DKK 0,9 mio. Ledelsen anser resultatet for perioden for utilfredsstillende.
- Hallunda Centrum fastholder et højt antal besøgende i første halvår 2009, idet ca. 2,0 mio. besøgte centret.
- Med virkning fra 31. marts 2009 har Investea Sweden Properties A/S erhvervet 81,24% af selskabets aktiekapital fra Investea A/S.
- Udlejningsaktiviteten i butikscentret har generelt været stabil i årets første halvår, idet der er indgået en række nye lejekontrakter. Andet. kvartal 2009 har dog oplevet en stigende tomgang, større lejerestancer og enkelte lejere er gået konkurs.
- Flere ledige arealer, tidsmæssig forskydning i udlejningen af de ledige arealer, større lejerabatter, tab på lejere, lavere lejerbidrag til fællesomkostninger samt større vedligeholdelsesomkostninger end tidligere forventet medfører en reduktion i den budgetterede lejeindtægt.
- For hele 2009 forventer ledelsen en omsætning på ca. DKK 27,0 mio. og et underskud før skat på ca. DKK 1,1 mio., eksklusiv værdireguleringer. I forhold til de udtrykte forventninger i første kvartalsrapport 2009 er dette en nedjustering af den forventede omsætning på DKK 0,6 mio. og en nedjustering af resultat før skat på ca. DKK 1,8 mio., eksklusiv værdireguleringer.

Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.			
	1. april - 30. juni 2009	1. januar - 30. juni 2009	1. januar - 30. juni 2008	1. januar - 31. december 2008
Resultatopgørelse				
Omsætning	6,9	13,3	16,6	33,3
Resultat før værdireguleringer	3,4	6,7	10,5	20,7
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	0,0	-24,6
Finansielle poster netto	-4,0	-8,0	-8,9	-18,2
Resultat før skat	-0,5	-1,3	1,7	-22,1
Periodens resultat	-0,4	-0,9	1,2	-13,3
Balance				
Investeringsejendomme		325,9	394,4	319,8
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum		2,2	0,7	1,3
Langfristede aktiver		330,3	401,8	324,2
Balancesum		343,3	412,0	340,2
Egenkapital		28,0	59,8	29,1
Langfristede forpligtelser		305,8	348,6	301,7
Pengestrømme				
Pengestrømme fra drift	-1,2	-2,8	-2,6	6,1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2,1	-2,2	-0,7	-1,3
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2,6	3,4	2,8	-5,0
Pengestrømme i alt	-0,7	-1,5	-0,5	-0,2
Nøgletal				
Soliditet, %		8,16	14,52	8,57
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %		8,60	15,17	9,11
Forrentning af egenkapital p.a., %		-3,32	5,52	-31,43
Indre værdi pr. aktie, DKK		0,63	1,35	0,66
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK		-0,02	0,03	-0,30
Aktiekurs, DKK		1,52	1,65	1,50
Antal medarbejdere		1	1	1

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

Halvårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2009

Udlejningssituationen og butikscentrets lejere

Hallunda Centrum fastholder et højt antal besøgende og i første halvår 2009 besøgte ca. 2,0 mio. centret. Udlejningsaktiviteten i butikscentret har generelt været stabil i årets første halvår, idet der er indgået en række nye lejekontrakter med blandt andet Eurostore, Swe Trade Star AB og Fitness 24 Seven AB. Der er indgået en 10-årig kontrakt med Fitness 24 Seven AB, der er en landsdækkende fitnesskæde med omkring 30 centre i 16 byer.

Ledelsen vurderer, at ovennævnte lejere understøtter centrets lejermiks og specielt fitnesskæden forventes at tiltrække nye kunder til centret, hvilket vil resultere i en positiv effekt på de øvrige butikker. Udlejningen af de nævnte arealer medfører investeringer i indretning og opgradering af lejemålene på ca. DKK 1,8 mio., som ikke tidligere har været indeholdt i budgettet.

Genudlejningen i første halvår 2009 har været lidt langsommere end tidligere antaget, hvilket blandt andet skyldes en større tidsmæssig forskydning end forventet mellem fraflytning og genudlejning af lokaler, ligesom indretning af nyudlejede lokaler har taget lidt længere tid end forventet. Selskabets ledelse samarbejder vedvarende med butikscentrets kommercielle manager, Omnigruppen, om optimering af selskabets drift og har intensiveret bestræbelserne på genudlejningen af de ledige lokaler.

På tidspunktet for offentliggørelsen af denne rapport er ca. 1.940 m² ledige, svarende til ca. 7,4% af arealet og ca. 7,7% af lejen. 640 m² butiksareal er netop blevet ledige, idet fire lejere er blevet sat ud af deres lejemål som følge af konkurs eller længere tids manglende lejebetaling. Ledelsen forventer, at en del af disse lejemål vil blive genudlejet i løbet af de kommende 3-6 måneder, således at tomgangen ultimo 2009 vil udgøre omkring 5-6% af lejen.

Udvidelsen af butikscentret

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

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

Investea A/S og Omnigruppen har identificeret en række udviklingsmuligheder af butikscentret, herunder en udbygning af butiksarealet med ca. 8.000 m² ved trafikpladsen. Der vil i løbet af 2009 blive udarbejdet konkrete planer for fremtidige investeringer i butikscentret samt en konkretisering af kapitalbehovet ved udvikling.

delsen. En detaljeret beskrivelse af de mulige udviklingsplaner og uddybelse af tidsplanen kan ses på: www.stockholmretail.investea.dk.

Finansiering

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

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

Første tranche under banklånet forrentes med en fast rente og anden tranche med en variabel rente, som er rentesikret frem til lånets udløb i 2012. Renten på obligationslånet, som er markedsrenten med tillæg af en marginal på 1%, er ikke rentesikret og selskabet drager derfor stor fordel af den fortsat faldende markedsrente i Sverige. Lånet forrentes p.t. med en rente på mindre end 1,6% (inklusive marginalen).

Investea Sweden Properties A/S bliver ny majoritetsaktionær

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

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

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

Forventninger til 2009

Ledelsen forventer, at den positive udvikling i butikscentrets antal besøgende fortsætter i resten af 2009, hvilket gradvist vil medføre et stigende indtægtsgrundlag i 2009 og i fremtiden. Det nuværende tomgangsniveau på ca. 7,7% forventes gradvist nedbragt ultimo 4. kvartal 2009 til 5-6%. Ledelsen forventer således en

samlet lejeindtægt på ca. DKK 27,0 mio. og et underskud før skat på ca. DKK 1,1 mio., eksklusiv værdireguleringer. I forhold til de udtrykte forventninger i 1. kvartalsrapport 2009 er dette en nedjustering af den forventede omsætning på DKK 0,6 mio. og en nedjustering af resultat før værdireguleringer og skat på ca. DKK 1,8 mio.

Ledelsens forventninger er påvirket af en forventning om stigende tab på lejere, forskydning i udlejningen af de ledige arealer, flere ledige arealer, større lejerabatter samt lavere lejerbidrag til fællesomkostninger end tidligere forventet. Samtidig forventer ledelsen nu højere vedligeholdelsesomkostninger end oprindeligt forventet. Forventningerne er baseret på en SEK-kurs på 70.

I samarbejde med den nye majoritetsaktionær vil ledelsen i løbet af 2009 undersøge mulighederne for at afnotere selskabet fra NASDAQ OMX First North København. Umiddelbart efter offentliggørelsen af denne halvårsrapport vil ledelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor selskabets aktionærer vil blive informeret om mulighederne for en afnotering af selskabet. Eventuelle omkostninger og besparelser i forbindelse med en eventuel afnotering er ikke indeholdt i budgettet.

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i første halvår af 2009 DKK 13,3 mio. mod DKK 16,6 mio. i samme periode i 2008. Der er således tale om et kraftigt fald i omsætningen. Opgjort i SEK udgjorde omsætningen i første halvår 2009 ca. 80,0% af omsætningen i første halvår 2008. Udviklingen i lejersituationen er nærmere beskrevet ovenfor.

Resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 6,7 mio. mod DKK 10,5 mio. i første halvår 2008.

Resultatet før skat udgjorde et underskud på DKK 1,3 mio. efter finansielle poster, netto, DKK -8,0 mio. I den tilsvarende periode i 2008 udgjorde resultat før skat et overskud på DKK 1,7 mio.

Periodens resultat efter skat udgjorde DKK -0,9 mio. mod DKK 1,2 mio. i første halvår 2008.

Det negative resultat skyldes til dels en tidsmæssig forskydning i udlejningen af de ledige arealer, flere ledige arealer, tab på lejere, større lejerabatter samt lavere lejerbidrag til fællesomkostninger end tidligere budgetteret. Resultatet er desuden påvirket af, at omkostningerne i første halvår er højere end andet halvår, da der i denne periode er ekstra høje omkostninger til f.eks. el og varme. Samtidig har der i denne periode været højere omkostninger til vedligeholdelse end oprindeligt forventet.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 325,9 mio. mod DKK 319,8 mio. pr. 1. januar 2009. Værdien er i perioden påvirket af valutakursreguleringer på DKK 3,9 mio. og periodens tilgang på DKK 2,2 mio. Det er

ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 30. juni 2009.

De samlede aktiver andrager i alt DKK 343,3 mio.

Egenkapitalen udgjorde DKK 28,0 mio. svarende til en soliditet på 8,2%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 29,1 mio.

Egenkapitalen er blevet reduceret med periodens underskud DKK 0,9 mio. og med DKK 0,5 mio. vedrørende yderligere negativ udvikling i markedsværdi af renteswaps, valutakursregulering og beskatning af egenkapitalposter..Periodens valutakursregulering direkte på egenkapitalen udgjorde DKK 0,4 mio.

Koncernens investeringer og indtægter er i SEK. Tilsvarende er koncernens finansiering denomineret i SEK. Herved afdækkes koncernens valutarisiko i forhold til koncernens funktionelle valuta. Koncernens aktier er denomineret i DKK, egenkapitalen i DKK er således behæftet med en risiko for en dansk baseret investor. Kursen på SEK/DKK udgjorde pr. 30. juni 2009 68,87.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -2,8 mio. mod DKK -2,6 mio. i samme periode 2008. Dette skyldes forringelsen i periodens likvide resultat samt forskydninger i arbejdskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK -2,2 mio., mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde DKK 3,4 mio., der skyldes en reduktion af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for lågivere.

Efterfølgende begivenheder

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

Regnskabspraksis

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til halvårsrapporter for børsnoterede selskaber.

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

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, skal henvises til årsrapport 2008, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2009

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

26. november 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. september 2009
-------------------	---

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2009 for Investea Stockholm Retail A/S.

Halvårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til halvårsrapporter for børs-noterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Halvårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2009.

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

Hellerup, den 27. august 2009

Direktion

Andreas Grønbæk

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Helge Højvær Larsen

Johannes Rovsing

Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Koncernen			
	1. april - 30. juni 2009	1. januar - 30. juni 2009	1. januar - 30. juni 2008	1. januar - 31. december 2008
Omsætning	6.920	13.268	16.644	33.302
Ejendommenes driftsomkostninger	-3.312	-6.232	-5.559	-11.555
Bruttoresultat	3.608	7.036	11.085	21.747
Personaleomkostninger	-38	-77	-77	-150
Administrationsomkostninger	-142	-244	-495	-925
Resultat før værdireguleringer	3.428	6.716	10.514	20.672
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	-24.596
Resultat før finansielle poster	3.428	6.716	10.514	-3.924
Finansielle indtægter	1	3	19	330
Finansielle omkostninger	-3.952	-7.970	-8.881	-18.513
Resultat før skat	-522	-1.251	1.653	-22.106
Skat af periodens resultat	111	301	-463	8.795
Periodens resultat	-411	-950	1.190	-13.311
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	-0,01	-0,02	0,03	-0,30

Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009

Balance

Aktiver	Koncernen		
	30. juni 2009	30. juni 2008	31. december 2008
DKK 1.000			
Investeringsejendomme	325.878	394.427	319.788
Afledte finansielle instrumenter	0	2.308	0
Koncerngoodwill	4.423	5.058	4.370
Langfristede aktiver i alt	330.301	401.792	324.158
Tilgodehavender fra udlejning	844	1.175	254
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26	0	221
Selskabsskat	290	177	359
Andre tilgodehavender	494	956	156
Periodeafgrænsningsposter	1.931	289	870
Likvide beholdninger	9.398	7.622	14.185
Kortfristede aktiver i alt	12.982	10.219	16.046
Aktiver i alt	343.284	412.011	340.204

Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009

Balance

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000	Koncernen		
	30. juni 2009	30. juni 2008	31. december 2008
Aktiekapital	44.444	44.444	44.444
Reserve for valutakursregulering	-6.334	-782	-6.685
Reserve for rentesikring	-9.147	1.658	-8.635
Overkursfond	801	801	801
Overført resultat	-1.736	13.715	-786
Egenkapital i alt	28.029	59.836	29.139
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	267.259	304.849	263.822
Afledte finansielle instrumenter	12.266	0	11.432
Udskudt skatteforpligtelse	26.090	43.549	26.323
Modtagne deposita	143	154	141
Langfristede forpligtelser	305.758	348.552	301.719
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.296	1.727	1.964
Gæld til tilknyttede virksomheder	1	148	0
Anden gæld	2.978	1.748	7.382
Periodeafgrænsningsposter	3.222	0	0
Kortfristede forpligtelser	9.496	3.622	9.346
Egenkapital og forpligtelser i alt	343.284	412.011	340.204

Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2009	44.444	-6.685	-8.635	801	-786	29.139
Valutakursregulering omregning til præsentrationsvaluta	0	352	0	0	0	352
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-695	0	0	-695
Skat af egenkapitalposter	0	0	183	0	0	183
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	352	-512	0	0	-160
Periodens resultat	0	0	0	0	-950	-950
Periodens indkomst i alt	0	352	-512	0	-950	-1.110
Egenkapital 30. juni 2009	44.444	-6.334	-9.147	801	-1.736	28.029

DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2008	44.444	-684	-1.519	801	12.525	55.567
Valutakursregulering omregning til præsentrationsvaluta	0	-98	0	0	0	-98
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	4.413	0	0	4.413
Skat af egenkapitalposter	0	0	-1.236	0	0	-1.236
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	-98	3.177	0	0	3.080
Periodens resultat	0	0	0	0	1.190	1.190
Periodens indkomst i alt	0	-98	3.177	0	1.190	4.269
Egenkapital 30. juni 2008	44.444	-782	1.658	801	13.715	59.836

Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen			
	1. april - 30. juni 2009	1. januar - 30. juni 2009	1. januar - 30. juni 2008	1. januar - 31. december 2008
Periodens resultat	-411	-950	1.190	-13.311
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	24.596
Finansielle indtægter	-1	-3	-19	-330
Finansielle omkostninger	3.952	7.970	8.881	18.513
Skat af periodens resultat	-111	-301	463	-8.795
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	3.428	6.716	10.514	20.672
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-853	-1.774	7.258	6.842
Ændring i kortfristede forpligtelser	78	94	-10.118	-3.205
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.653	5.036	7.653	24.310
Renteindbetalinger	2	3	19	242
Renteudbetalinger	-3.850	-7.818	-10.256	-18.724
Betalt selskabsskat	0	0	0	228
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.196	-2.779	-2.583	6.056
Investeringsejendomme	-2.083	-2.181	-677	-1.277
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.083	-2.181	-677	-1.277
Modtagne deposita	0	0	0	8
Sikkerhedsstillelser for långivere	2.568	3.428	2.769	-5.018
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.568	3.428	2.769	-5.010
Periodens frie pengestrømme	-711	-1.532	-491	-230
Likvide beholdninger primo	723	1.543	2.057	2.057
Valutakursregulering	18	19	0	-284
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	30	30	1.566	1.543
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.				
Likvide beholdninger til fri disposition	30	30	1.566	1.543
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	9.368	9.368	6.056	12.642
Likvide beholdninger i alt	9.398	9.398	7.622	14.185

Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009

Noter

DKK 1.000	Koncernen			
	1. april - 30. juni 2009	1. januar - 30. juni 2009	1. januar - 30. juni 2008	1. januar - 31. december 2008
Note 1 Indtjening pr. aktie				
Periodens resultat	-411	-950	1.190	-13.311
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	44.444	44.444	44.444	44.444
Resultat pr. aktie, DKK	-0,01	-0,02	0,03	-0,30

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

Note 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen		
	30. juni 2009	30. juni 2008	31. december 2008
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	319.788	394.600	394.600
Valutakursregulering	3.909	-850	-51.493
Tilgang i perioden	2.181	677	1.277
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	-24.596
Investeringsejendomme ved periodens slutning	325.878	394.427	319.788

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Investea Sweden Properties A/S, der gennem sin besiddelse af 4.444.444 A-aktier og 31.661.668 B-aktier har 81,24% af aktiekapitalen og 90,13% af stemmerne.

Koncernens nærtstående parter omfatter moderselskabets bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har betydelig indflydelse eller kontrol. Investea A/S er således blandt nærtstående parter.

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

Aflønning af bestyrelse, investeringskomité og direktion har udgjort i alt DKK 0,1 mio. i perioden.

Ud over ovennævnte aktiebesiddelse i Investea Sweden Properties 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 har alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale, samt et mindre mellemværende.

Investea Stockholm Retail A/S

Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup
CVR nr.: 3058 3744

Tel.: +45 45 47 75 00

Fax: +45 45 47 75 01

Email: stockholmretail@investea.dk

Web: stockholmretail.investea.dk