



Årsrapport 2009 [*ei invest european retail*]

Indhold

| | |
|----|---|
| 3 | Bestyrelsens beretning |
| 7 | Hoved- og nøgletal |
| 8 | 2009 i hovedtræk |
| 10 | Foreningen ei invest <i>European retail</i> |
| 12 | Investeringsstrategi |
| 14 | Risikofaktorer |
| 16 | Corporate Governance |
| 18 | Investor information |
| 20 | Organisation og ledelse |
| 23 | Ejendomsporteføljen |
| 26 | Ledelsespåtegning |
| 27 | Den uafhængige revisors påtegning |
| 28 | Anvendt regnskabspraksis |
| 35 | Totalindkomstopgørelse |
| 36 | Balance |
| 38 | Opgørelse af investorernes formue |
| 40 | Pengestrømsopgørelse |
| 41 | Noter |
| 58 | Fondsbørsinformation |
| 59 | Selskabsoplysninger mv. |

Bestyrelsens beretning

2009 var fortsat stærkt præget af den finansielle krise og det berørte ikke mindst ejendomsbranchen. Dette har haft stor betydning for resultatet for Foreningen **ei invest european retail**.

Afkast

Foreningen **ei invest european retail** har i 2009 givet et negativt afkast på 29,6%, beregnet som den procentvise ændring i indre værdi korrigeret for udbetalt udlodning i 2009 mod et negativt afkast i 2008 på 30,8%. Et resultat som bestyrelsen anser for yderst utilfredsstillende.

Børskursen på foreningsbeviserne faldt i 2009 med 55% fra kurs 131,0 (ultimo 2008) til kurs 59,0 (ultimo 2009).

For året 2008 har Foreningen **ei invest european retail** i foråret 2009 udbetalt DKK 17 mio. i udlodning til investorerne svarende til 5,75% i forhold til den samlede foreningskapital.

Udlodning for 2009 bliver på 4,25%

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et beløb på 4,25% for året 2009 svarende til DKK 12 mio. Udlodningen udgør forrentning af Foreningens lånekapital til holdingselskabet og driftsselskaberne i henhold til de koncerninterne låneaftaler. En udlodning af nævnte størrelse er lovpåligtig.

Indre værdi

Foreningen **ei invest european retail** har i 2009 konstateret et fald i den indre værdi fra kurs 111,2 (ultimo 2008) til kurs 72,5 (ultimo 2009).

Faldet i indre værdi er således på 38,7 kurspoint, svarende til et fald på 34,8%, hvilket hovedsagelig kan henføres til:

- 1) en negativ markedsværdiregulering af ejendommene
- 2) driftsmæssigt underskud på ejendommen Gallerierne i Hillerød
- 3) udbetalt udlodning.

Det finansielle marked er fortsat præget af stor tilbageholdenhed, som, sammen med den aktuelle konjunkturaftatning, har påvirket værdien af Foreningens investeringsejendomme negativt. To gange om året vurderes ejendomsporteføljen af eksterne uvildige valuarer. På denne baggrund har bestyrelsen besluttet at nedskrive porteføljens samlede værdi med DKK 99,2 mio. i forhold til 31. december 2008 svarende til en samlet nedskrivning på 8%.

Den samlede værdi af ejendomsporteføljen pr. 31. december 2009 udgør DKK 1.168 mio. Geografisk fordeler porteføljen sig med DKK 303 mio. i Sverige, DKK 571 mio. i Finland og DKK 294 mio. i Danmark. Den procentuelle fordeling er således 25,9% i Sverige, 48,9% i Finland og 25,2% i Danmark.

Ejendomsinvesteringer

Foreningen **ei invest european retail** har ikke i 2009 foretaget opkøb af ejendomme, men har haft fokus på den eksisterende ejendomsportefølje.

Ultimo april vedtog Foreningen **ei invest european retail** bestyrelse at træde tilbage fra handlen med en ejendom i Joensuu i Finland. Annul-

leringen af handlen skyldes sælgers manglende opfyldelse af aftalegrundlaget, hvilket ikke har medført ekstra omkostninger for Foreningen ud over allerede afholdte rådgiveromkostninger. Bestyrelsen anser annulleringen af handlen som en fornuftig disposition set i forhold til den nuværende markedssituation.

Markedet for retailejendomme

Det er bestyrelsens vurdering, at den finansielle krise, kombineret med en mere tilbageholdende udlånspolitik fra långiverne, har påvirket opkøbsmulighederne på det europæiske marked. Det skønnes, at de markedsmæssige forhold ændres i de kommende par år. Bestyrelsen vil i den forbindelse arbejde på at rejse yderligere foreningskapital, således at de ejendomme, der vil passe ind i Foreningen **ei invest european retail** strategi, eventuelt kan erhverves til et attraktivt afkast. Samtidig kan der foretages investeringer i den nuværende portefølje for at forbedre driften og dermed afkastet. Det er bestyrelsens opfattelse, at markedsafkastet forventeligt vil falde i løbet af de kommende par år, hvorfor Foreningens ejendomme alt andet lige vil opleve positive værdireguleringer.

Årsresultatet

Koncernen opnåede i 2009 et bruttoresultat før værdireguleringer på DKK 78,6 mio. mod DKK 78,0 mio. i 2008. Ejendomsporteføljen og gælden er negativt værdireguleret med DKK 101 mio. Andre drifts- og administrationsomkostninger udgjorde i 2009 DKK 31,8 mio. mod DKK 27,8 mio. i 2008, og finansielle poster udgjorde DKK -28,9 mio. mod DKK -70,3 mio. i 2008. Årets



resultat blev DKK -83,5 mio. mod DKK -122,0 mio. i 2008. Den positive afvigelse på finansielle poster i forhold til 2008 skyldes primært positive valutakursreguleringer, primært svenske kroner, samt reducerede renteomkostninger som følge af delvis omlægning af Koncernens låneportefølje til variabel rente.

Bestyrelsen anser resultatet for 2009 for yderst utilfredsstillende. 2009 var i lighed med 2008 vanskeligt for Foreningen *ei invest european retail* som følge af den forlængede uro på de finansielle markeder og på markedet for investeringsejendomme.

Der er i løbet af 2009 indløst 121.033 stk. foreningsbeviser. Foreningskapitalen er ikke udvidet med emissioner i 2009.

Generalforsamlinger 2009

Foreningen *ei invest european retail's* ordinære generalforsamling blev afholdt den 30. april 2009.

Den 23. februar 2009 blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling. Der blev stillet forslag om at ændre 1) vedtægternes § 9.1, 2. punktum til følgende: "Fradraget fastsættes frit af bestyrelsen, og fradraget må højst andrage 25% af den i § 9.2 anførte opgørelse af Foreningens indre værdi." og 2) vedtægternes § 10.4, 1. punktum til følgende: "Såfremt Foreningen over en periode på 12 måneder ikke er i stand til at indløse Foreningens medlemmer som følge af kravene i § 5.2 eller § 10.1 eller som følge af beslutning efter § 10.3, skal Foreningen træde i likvidation." Forslagene blev vedtaget, men da der ikke var 2/3 af

samtligte foreningsbeviser repræsenteret, blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling den 2. april 2009.

På den ekstraordinære generalforsamling den 2. april 2009 blev ovenstående vedtægtsændringer vedtaget med den fornødne majoritet.

Den 30. december 2009 blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling. Der blev stillet forslag om at ændre 1) vedtægternes § 2.2 til følgende: "Ved alle senere udbud af foreningsbeviser fastsættes emissionsprisen i overensstemmelse med principperne for fastsættelse af indløsningsprisen, jf. § 9, herunder at der kan foretages fradrag af den opgjorte indre værdi som fastsat i vedtægternes § 9.1. I perioden 1. december 2009 til 28. februar 2010 er bestyrelsen bemyndiget til at foretage udbud af foreningsbeviser, som indbringer Foreningen et beløb op til DKK 70,0 mio., og hvor kursen fastsættes på baggrund af den indre værdi, jf. vedtægternes § 9.1, men hvor der kan foretages et fradrag op til 50% af den opgjorte indre værdi. Ved et udbud i medfør af 2. punktum skal bestyrelsen forlods acceptere tegning foretaget af Foreningens eksisterende medlemmer, så langt at disse bevarer den relative ejerandel, de havde af Foreningens medlemsbeviser på tidspunktet for offentliggørelsen af prospektet til brug for udbuddet." og om at indsætte 2) en § 9.4 sålydende: "Den i § 9.1 anførte indløsningsadgang er ikke gældende i perioden fra generalforsamlingens vedtagelse af nærværende § 9.4 og frem til 31. december 2010. Herefter bortfalder nærværende § 9.4, og



HOVEDPUNKTER 2009

- Koncernen opnåede et resultat på DKK -83,5 mio.
- Afkast -29,6%
- Foreslået resultat til udlodning DKK 12,1 mio. (4,25%)
- Indre værdi fald på 34,8%
- Børskursfald på 55,0%
- Værdireguleringer af ejendomme på DKK -99 mio.
- Foreningskapitalens forrentning på -30,0%
- Ejendommene genererer et vægtet gennemsnitligt afkast på 7,0% beregnet som bruttoleje i forhold til den regnskabsmæssige værdiansættelse

(Se definition af nøgletal, side 33)

begæring om indløsninger kan fra 1. januar 2011 fremsættes i medfør af § 9.1 i vedtægterne." Forslagene blev vedtaget, men da der ikke var 2/3 af samtlige foreningsbeviser repræsenteret, blev indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 29. januar 2010.

På den ekstraordinære generalforsamling den 29. januar 2010 blev forslaget, som blev fremlagt den 30. december 2009, enstemmigt vedtaget.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Foreningen ei invest european retail har i 2010 gennemført en kontant emission på DKK 70,0 mio. og i forbindelse hermed udstedes nye foreningsbeviser ultimo marts 2010. Der henvises til uddybende information i afsnittet Emission i Bestyrelsens beretning.

Der er i 2010 indgået en betinget aftale med Finlands største byggekonzern YIT samt detailkæden Kesko om integration af Foreningens eksisterende shoppingcenter i Hyvinkää nord for Helsinki, i et nyt shoppingcenter, der af YIT opføres på nabogrunden. Dette har medført ny og bedre lejekontrakt for Foreningen.

Der er i 2010 indgået aftale med Foreningens største långiver, FIH, om ny rammeaftale, der løber frem til 2012. Koncernens samlede låneramme er nedsat fra DKK 1.200 mio. til DKK 750 mio. henset til, at der ikke er aktuelle opkøbsplaner.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder frem til offentliggørelsen af denne årsrapport, som burde have været indarbejdet eller oplyst i årsrapporten for 2009.

Finansielt beredskab

Koncernens kapitalberedskab følges løbende af bestyrelsen. Samlet forventer bestyrelsen, at Foreningens og Koncernens likviditetsberedskab er tiltrækkeligt.

Emission

Foreningen *ei invest european retail* besluttede på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2010 at foretage en emission ved udstedelse af 1.901.141 stk. nye foreningsbeviser til kurs 36,82, svarende til en rabat i forhold til indre værdi pr. 31. januar 2010 på 50%. Før udbuddet af nye beviser havde Foreningen 2.836.980 stk. og efter emissions gennemførelse har Foreningens således 4.738.121 stk. beviser.

Emissionen er gennemført i marts 2010. Provenuet på DKK 70,0 mio. er blandt andet planlagt anvendt til forbedringer af ejendommene Gallerierne i Hillerød og Sundsvall i Sverige med henblik på at forbedre udlejningspotentialet.

De budgetterede omkostninger til ombygning og relancering mv. af Gallerierne udgør DKK 35 mio. og de budgetterede omkostninger til forbedringer af Sundsvall udgør DKK 20 mio. Det resterende provenu udgør et likvidt kapitalberedskab.

Alle investorer har haft mulighed for at erhverve foreningsbeviser med en rabat på 50% i forhold til Foreningens *ei invest european retail*s indre værdi på udstedelsestidspunktet.

Samfundsansvar

Foreningen *ei invest european retail*s bestyrelse er bevidst om det samfundsmæssige ansvar, der påhviler Foreningen. Bestyrelsen bestræber sig følgelig på i sine daglige aktiviteter over for samarbejdspartnere og andre at forvalte dette ansvar. Der er indtil videre ikke udarbejdet formaliserede politikker for Foreningens varetagelse af samfundsansvaret.

Forventninger til 2010

For 2010 er bestyrelsens prognose et bruttoresultat for Koncernen før værdireguleringer i niveauet DKK 66,0 mio. og et resultat før skat på DKK 6,0 - 12,0 mio.

Forventningen til bruttoresultatet før værdireguleringer baserer sig på det kendte lejeindtægtsgrundlag i Foreningens ejendomme med sædvanlige justeringer som følge af opsigelser, manglende betalinger mv. Forhold som bestyrelsen er uden indflydelse på kan dog have væsentlig indflydelse herpå, f.eks. betalingsvanskeligheder fra Foreningens væsentligste lejere.

Omkostningsniveauet er baseret på eksisterende aftaler samt på estimer for øvrige omkostninger på niveau med tidligere år.

Der forventes højere finansieringsomkostninger i 2010 som følge af højere rentemarginaler på Foreningens låneportefølje. De forventede finansieringsomkostninger er endvidere baseret på indgåede renteaftaler.

Forventningen til, at der ikke skal foretages værdireguleringer i 2010 baserer sig på bestyrelsens forventning om en stabilisering af ejendomsmarkederne. Dette er dog helt uden for bestyrelsens indflydelse, idet ændrede konjunkturforskeligheder mv., kan have væsentlig betydning for værdien af Foreningens ejendomme.

Bestyrelsen takker investorer og samarbejdspartnere for den fortsatte opbakning til Foreningen *ei invest european retail*.

Generalforsamling 2010

Foreningen *ei invest european retail* afholder ordinær generalforsamling den 19. april 2010 kl. 16:00 hos FIH Erhvervsbank A/S, Lange-linie Allé 43, 2100 København Ø.

Hoved- og nøgletal

Koncernen

| DKK MILLIONER | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Totalindkomstopgørelse | | | | | |
| Lejeindtægter | 92,7 | 93,6 | 94,5 | 72,5 | 58,8 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto | (99,2) | (118,8) | 60,8 | 69,3 | 95,5 |
| Regulering af gæld til dagsværdi, netto | (1,8) | 11,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Driftsresultat | (54,2) | (56,7) | 123,3 | 124,5 | 134,9 |
| Resultat af finansielle poster | (28,9) | (70,3) | (44,8) | (17,4) | (19,2) |
| Årets resultat | (83,5) | (122,0) | 42,1 | 103,1 | 88,2 |
| Balance | | | | | |
| Investeringsejendomme | 1.168,0 | 1.244,9 | 1.397,2 | 1.351,3 | 890,1 |
| Investorenes formue | 205,8 | 328,9 | 519,3 | 497,8 | 396,4 |
| Foreningskapital | 283,7 | 295,8 | 306,5 | 306,5 | 306,5 |
| Balancesum | 1.210,2 | 1.283,3 | 1.464,0 | 1.392,2 | 912,3 |
| Koncernrelaterede nøgletal | | | | | |
| Afkastningsgrad | (6,9%) | (9,5%) | 2,9% | 7,4% | 9,7% |
| Drifts- og administrationsomkostninger i procent | 11,9% | 6,5% | 4,3% | 3,3% | 3,3% |
| Foreningskapitalens forrentning | (30,0%) | (41,0%) | 13,7% | 33,6% | 28,8% |
| Afkast i procent | (29,6%) | (30,8%) | 10,0% | 29,8% | 27,8% |
| Investeringsafkast | (4,5%) | (4,3%) | 9,0% | * 11,1% | 17,2% |
| Fondsbørsrelaterede nøgletal | | | | | |
| Børskurs 31. december | 59,0 | 131,0 | 165,0 | 150,0 | 129,0 |
| Indre værdi 31. december | 72,5 | 111,2 | 169,4 | 162,4 | 129,3 |
| Udlodning | 4,25% | 5,75% | 6,00% | 9,25% | 5,50% |
| Resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100 | (30,0) | (40,7) | 13,7 | 33,6 | 28,8 |
| Udvandet resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100 | (30,0) | (41,0) | 13,7 | 33,6 | 28,8 |
| Gennemsnitlig antal foreningsbeviser (1.000 stk.) | 2.786,6 | 2.976,0 | 3.065,0 | 3.065,0 | 3.065,0 |

*) Nøgletallet Investeringsafkast er i 2006 negativt påvirket af, at Hillerød kun oppebærer lejeindtægter i 12 dage.

2009 i hovedtræk

Koncernen **ei invest european retail** havde i 2009 et negativt resultat på DKK 83,5 mio. mod et negativt resultat i 2008 på DKK 122,0 mio. Resultatet betragtes som yderst utilfredsstillende.

Ultimo 2009 udgør ejendomsporteføljen i Foreningen **ei invest european retail** 10 retailejendomme og shoppingcentre. De 10 ejendomme har en samlet værdi på DKK 1.168 mio. (2008 DKK 1.245 mio.).

Af de samlede lejeindtægter i 2009 på DKK 92,7 mio. genereres 43,8% i Finland, 30,7% i Sverige og 25,5% i Danmark.

Den samlede foreningskapital ved udgangen af 2009 er DKK 283,7 mio., og investorenes samlede formue udgør DKK 205,8 mio. inkl. årets resultat pr. 31. december 2009.

I oktober 2008 besluttede bestyrelsen at suspendere indløsningsretten på Foreningens beviser for at beskytte Foreningens investorer. Begrundelsen var den unormale finansielle situation på såvel det danske, som det internationale marked som følge af den globale finansielle krise. Den 7. oktober 2009 ophørte denne suspensionsperiode.

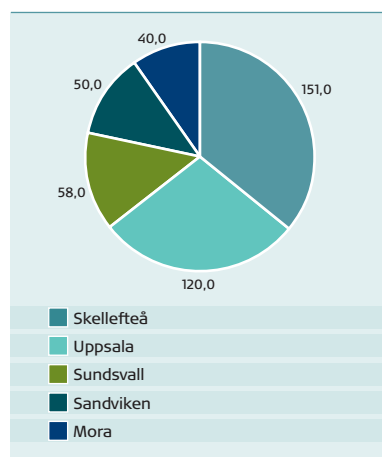
Foreningskapitalen er ikke udvidet med emissioner i 2009. Der er i 2009 indløst 121.033 stk. foreningsbeviser.

På en ekstraordinær generalforsamling den 29. januar 2010 besluttede generalforsamlingen at ophæve medlemmernes ret til at indløse foreningsbeviser frem til og med den 31. december 2010 for at beskytte Foreningen mod opkøb af foreningsbeviser i markedet med henblik på indløsning.

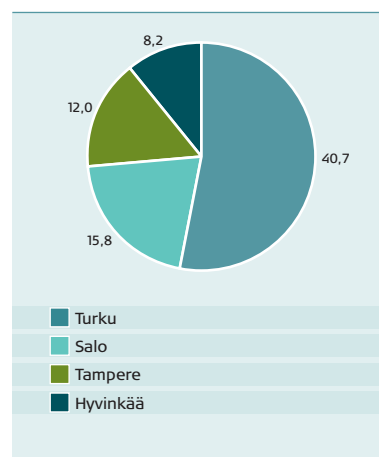
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales en udlodning på 4,25% for 2009 (2008 5,75%) – svarende til en samlet udlodning på DKK 12,0 mio. Udlodningen udgør forrentning af Foreningens lånekapital til holdingselskabet og de underliggende driftsselskaber i henhold til koncerninterne låneaftaler. En udlodning af nævnte størrelse er lovpligtig.

Foreningen **ei invest european retail** har i 2009 udbetalt holding fee til pensionskasser, banker mv. på i alt DKK 0,5 mio. (2008 DKK 1,4 mio.)

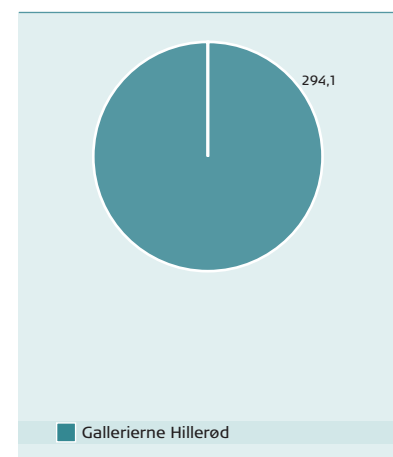
EJENDOMSVÆRDI SVERIGE
SEK MIO.



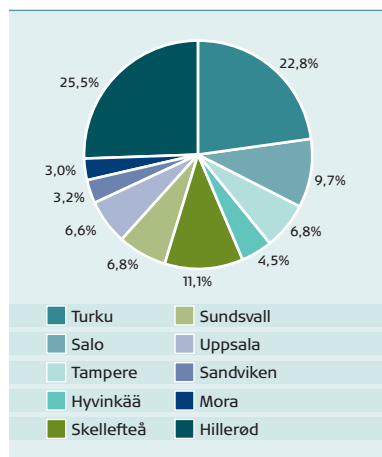
EJENDOMSVÆRDI FINLAND
EUR MIO.



EJENDOMSVÆRDI DANMARK
DKK MIO.



**LEJEINDTÆGTER
FORDELT PÅ EJENDOMME**



Foreningen **ei** invest *european retail*

Ejendomsinvestering for alle

Foreningen **ei** invest *european retail* er et investeringsprodukt, der tilbyder medlemmerne at investere i en portefølje af retail ejendomme i Norden og eventuelt andre lande i Europa som måtte være attraktive.

I et normalt marked har retails ejendomme givet pæne afkast i mange år, og Foreningen **ei** invest *european retails* bestyrelse samt den væsentligste rådgiver I/S Ejendoms-Invest forventer, at denne type ejendomme, når den finansielle krise er overstået, også fremover vil give attraktive afkast sammenholdt med risikoen.

Investering i retails ejendomme skal ikke erstatte aktier og obligationer, men kan virke som et godt supplement og være med til at sprede investorernes samlede risiko. Den langsigtede investeringshorisont gør også produktet særligt velegnet til pensionsopsparinger.

Investorer kan via Foreningen **ei** invest *european retail* investere i ejendomsmarkedet og samtidig sikre en risikospredning, da der investeres i en portefølje af flere investerings-ejendomme fordelt på flere lande.

Foreningen **ei** invest *european retail* er opbygget som en investeringsforening. Dvs. at investorerne kan handle beviserne på Nasdaq OMX Copenhagen, og beviserne kan sælges tilbage til Foreningen **ei** invest *european retail* til kurser, som afspejler den indre værdi, efter fradrag af omkostninger.

Indløsningretten kan dog suspenderes i perioder blandt andet som følge af unormale forhold på ejendomsmarkedet og er pt. som tidligere nævnt ophævet indtil 31. december 2010.

Foreningen **ei** invest *european retail* repræsenterer en solid investeringsmodel – en model, der tilbyder et fair prissat børsnoteret værdipapir til investorer, som ønsker at investere i retails ejendomme.

Investorer kan købe foreningsbeviser med frie midler såvel som pensionsmidler. Investering i Foreningen **ei** invest *european retail* giver mulighed for at placere selv mindre beløb i ejendomme, som udvælges på baggrund af solide rådgiverkompetencer inden for investering i ejendomme på det europæiske marked.

Direkte investeringer i en diversificeret portefølje af fast ejendom er primært forbeholdt selskaber, institutionelle investorer og velhavende privatpersoner, fordi det kræver betydelig kapital.

De færreste private investorer har en baggrund, der gør dem i stand til at finde, vurdere, købe og efterfølgende administrere ejendomme.

Endnu færre investorer har mulighed for at opnå en ordentlig risikospredning ved at opbygge en portefølje med flere ejendomme på tværs af lande, regioner og byer. Med Foreningen **ei** invest *european retail* er ejendomsinvesteringer en reel mulighed for alle investorer.

Foreningsstruktur

Foreningen **ei** invest *european retails* foreningsstruktur giver investorerne mulighed for investering i et omsætteligt værdipapir på Nasdaq OMX Copenhagen, hvor de kan handle deres foreningsbeviser til en pris, der normalt afspejler den indre værdi.

Foreningen **ei** invest *european retail* er en udloddende forening med regler om indløsning af sine investorers foreningsbeviser. Det giver investorer, der måtte ønske det, muligheden for at indløse foreningsbeviser til priser, der er sat i forhold til de værdier, der er i Foreningen **ei** invest *european retail*.

Lovgivningen på skatteområdet varierer fra land til land, og derfor optimeres selskabsstrukturen løbende i forhold til gældende regler og skattepraksis i det enkelte land.

Foreningen **ei** invest *european retail* har opnået en fleksibel struktur, idet de enkelte ejendomsinvesteringer placeres i driftsselskaber i de udvalgte investeringslande. Foreningen **ei** invest *european retail* har skabt en struktur, hvor driftsselskaberne ejes af et lokalt holdingselskab, der ejes af Foreningen **ei** invest *european retails* danske holdingselskab.

Den større fleksibilitet ved både drift og senere salg opvejer de administrative byrder ved etablering af flere driftsselskaber. Et direkte salg af ejendomme i Europa medfører betydelige transaktionsomkostninger i form af afgifter i forbindelse med tinglysning og registrering.

Ved at placere ejendommene i selvstændige selskaber, skabes mulighed for at reducere disse omkostninger væsentligt ved at sælge driftsselskabet i stedet for selve ejendommen.

Selskabskonstruktionerne giver endvidere mulighed for at udskyde og modregne skat af genvundne afskrivninger og ejendomsavancer på forskellig vis i de forskellige lande. Foreningen **ei invest european retail** har indarbejdet disse muligheder, så strukturen bliver så skatteeffektiv som muligt.

Kapitalstruktur

Foreningen **ei invest european retail** finansierer køb af ejendomme ved at benytte investorernes indskudte midler samt fremmedkapital.

Som en del af forretningsmodellen er det Foreningen **ei invest european retails** intention at foretage løbende emissioner.

Vedtægterne giver mulighed for, at fremmedkapitalandelen kan udgøre op til 80% af balancen.

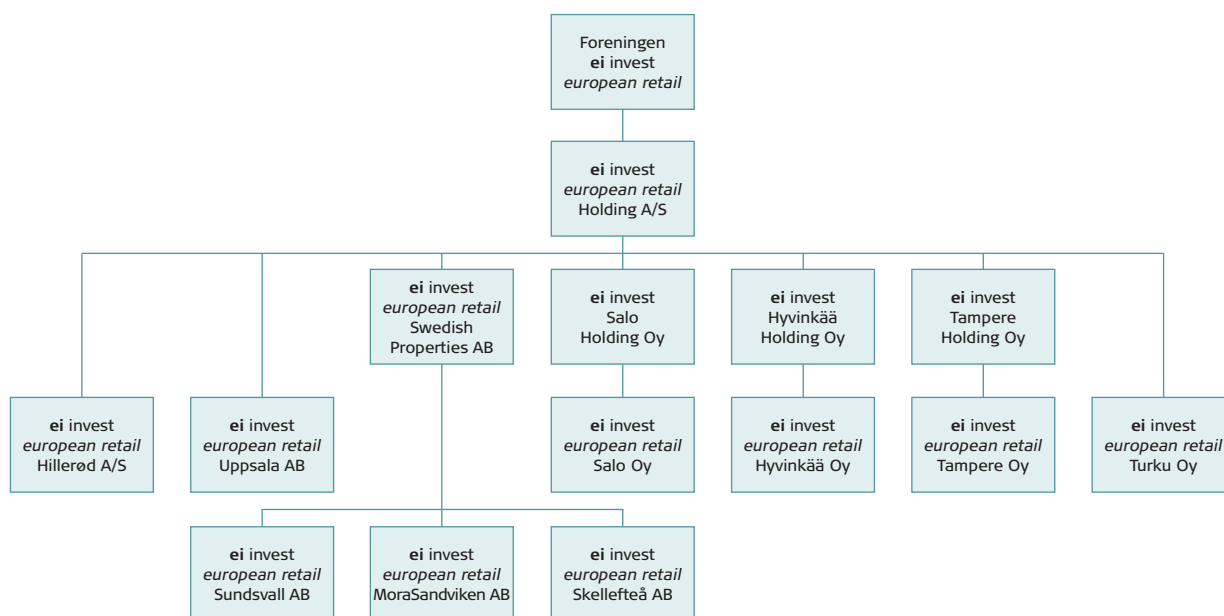
Fremmedkapitalen optages som lån på realkreditlignende vilkår mod pant i de enkelte ejendomme og/eller i datterselskaberne. Denne låneoptagelse sker direkte i de landespecifikke selskaber.

Ved udgangen af 2009 havde Foreningen **ei invest european retail** optaget DKK 827 mio. i prioritetslån svarende til en ekstern finansiering af investeringsejendomme på 70,8%.

Foreningen **ei invest european retail** søger til hver en tid at opnå den bedst mulige finansiering, der ved gældende markedsvilkår vurderes at give et hensigtsmæssigt forhold mellem finansieringsomkostning og risiko.

Rentebindingsperioden, valuta og afdragsprofil på de optagne lån vurderes således løbende af bestyrelsen og I/S EjendomsInvest i forhold til de aktuelle markedsvilkår og ud fra en målsætning om at minimere risiko og finansieringsomkostninger. For at opnå stabilitet vedrørende fremtidige renteudgifter har Foreningen **ei invest european retail** valgt at anvende mellemlange finansieringstilsagn, hvor renten fastlås for fem til ti år ad gangen.

OVERORDNET SELSKABSDIAGRAM



Investeringsstrategi

Foreningen **ei invest european retails** overordnede investeringsstrategi er baseret på aktiv forvaltning af retailejendomme i Europa. Dette betyder at ejendommene løbende vedligeholdes og forbedres. Ligeledes fokuseres der på lejemålene, så der opnås den størst mulige værdi og dermed skabes grundlag for størst mulige lejeindtægter på både kort og lang sigt.

Ejendommenes stand og fleksibilitet er ligeledes i fokus for at kunne tiltrække og fastholde de mest attraktive lejere i markedet. Ved at fordele investeringerne geografisk mindskes afhængigheden af et enkelt marked.

Foreningen **ei invest european retail** investerer primært i retailpark-ejendomme og shoppingcentre, mens strøjejendomme som følge af et lavere afkast på disse, har sekundær fokus. Andele af regionale shoppingcentre kan dog også være en investeringsmulighed for Foreningen **ei invest european retail**.

Ejendommene skal have en god beliggenhed. Foreningen **ei invest european retail** fokuserer på ejendomme med lejere, som er større nationale og internationale butikskæder.

Foreningen **ei invest european retails** bestyrelse lægger vægt på, at lejeindtægterne vil medføre en stabil betalingsstrøm, samt at der er et potentiale for værdistigninger på ejendommene, som kan realiseres og udloddes ved et senere salg.

Det er bestyrelsens opgave at træffe beslutninger om investering i ejendomme ud fra et fyldestgørende beslutningsgrundlag i form af indstillinger udarbejdet af I/S EjendomsInvest. Det er ligeledes bestyrelsens opgave at træffe beslutninger om salg af ejendomme.

Det er Foreningen **ei invest european retails** målsætning at realisere og udlodde værditilvæksten på de erhvervede ejendomme til investorerne, mens det oprindelige investeringsbeløb som hovedregel geninvesteres for at skabe grundlag for den løbende udlodning. Beslutningen vil afhænge af, om der er mulighed for at gennemføre en for investorerne hensigtsmæssig geninvestering.

Foreningen **ei invest european retails** bestyrelse vurderer løbende i samarbejde med I/S EjendomsInvest, hvorledes ejendommenes værdi kan optimeres og derigennem tilsikre løbende værdistigning på ejendomsporteføljen.

Foreningen **ei invest european retail** tager en række faktorer i betragtning, når der investeres i en ejendom, herunder potentialet for udviklingen af ejendommens værdi. I samarbejde med rådgivere opstilles udviklingsplaner for hver enkelt ejendom med henblik på at optimere værdien af den enkelte ejendom. I nuværende marked har den økonomiske situation betydet, at interessen for investering i retailparkejendomme har været faldende og privatforbruget har ligeledes

været faldende, hvilket især har haft effekt på detailbranchen. Dette har betydet, at Foreningen **ei invest european retail** for 2010 vil have fokus på fastholdelse af lejeniveauet og foretage konkrete investeringer i eksisterende portefølje for derigennem at reducere tomgangsniveauet.

DEFINITIONER PÅ RETAILEJENDOMME UD FRA EJENDOMSTYPE

Shoppingcentre

Lokale shoppingcentre vil typisk ligge i nærheden af et knudepunkt for kollektiv trafik eller tæt bebyggelse (beboelse, kontorer mv.). Shoppingcentrenes design og butiksmiks skal henvende sig til daglige indkøb, hvorfor der almindeligvis vil være en stor andel af nærbutikker. Lejerne i lokale shoppingcentre indgår typisk lejekontrakter med mellem ét og fem års uopsigelighed, så lokale shoppingcentre har en vis spredning mht. lejerisikoen.

Regionale shoppingcentre har en større andel af specialbutikker end de lokale shoppingcentre. Udover et bredere butiksmiks end de lokale shoppingcentre tilbyder de regionale shoppingcentre oftest et stort udbud af fritids-/underholdningsaktiviteter. Dette er i hovedreglen restauranter, men kan også være biograf, legearealer, mindre scener og lignende. Således inspireres familier til at benytte længere tid i centret, som bestræber sig på at sælge en helhedsoplevelse. Regionale shoppingcentre er typisk kendetegnet ved at have en eller flere større ankerlejere, som er vigtige for at kunne tiltrække kunder. Ankerlejere indgår typisk lange lejekontrakter (mellem fem og ti års uopsigelighed). Øvrige lejere, som udgør hovedparten af lejerne i centret, indgår typisk lejekontrakter med mellem tre og fem års uopsigelighed. Da lejeindtægterne kommer fra et større antal lejere, er afhængigheden af enkelte lejere reduceret.

Regionale shoppingcentre er oftest decentralt placeret, men kan også være placeret i bykernen. Regionale shoppingcentre henvender sig typisk til kunder, der ankommer i bil. Kundestrømmen er koncentreret omkring weekenderne.

Retailparks

Retailparks er klynger af butikker med store arealkrav. De er kendetegnet ved at være beliggende udenfor store byer og med et stort opland af potentielle kunder fra den nærliggende omegn. Lejerne er typisk store kæder inden for forbrugsgoder. Til forskel fra shoppingcentre deler lejerne ikke fælles faciliteter som indgang mv. Lejerne i retailparks anvender derfor ofte større lokaler end f.eks. butikker i shoppingcentre, hvorfor der typisk vil være et mindre antal lejere end i et shoppingcenter. Retailparks er typisk kendetegnet ved få, store lejere med længere kontrakter, oftest indgået med 10-års uopsigelighed.

Strøgejendomme i større byer

Strøgejendomme er retailejendomme på strøgearealer i centrale dele af byerne. Disse er af varierende størrelse og har kontrakter med varierende længde. Disse ejendomme er særdeles populære for ejendomsinvestorer, da genudlejningsrisikoen antages at være lav, og det er let at afsætte ejendomme i disse områder pga. den høje efterspørgsel. Priserne på denne type af investeringsejendomme er ofte høje, og det direkte afkast derfor tilsvarende lavt.

Strøgejendomme i mindre byer

Centralt beliggende retailejendomme i mindre byer, typisk i forbindelse med bymidten. Disse adskiller sig fra strøgejendomme i større byer, da de typisk er mindre og genudlejningsrisikoen større.

Almindelige retailejendomme

Denne type findes typisk i både større og mindre byer, men på grund af deres lokalitet uden for centrum er lejen ofte lavere.



Risikofaktorer

Styring af særlige risici

Investeringer i retalejendomme giver sædvanligvis pæne afkast, primært fordi ejendomsinvesteringer er relativt værdifaste og kun i begrænset omfang følsomme overfor skiftende konjunkturer. Der kan dog ikke gives sikkerhed for, at gode historiske afkast er ensbetydende med, at ejendomsinvesteringerne også i fremtiden vil generere et positivt afkast.

Aktiv risikostyring spiller en væsentlig rolle i Foreningen *ei invest european retails* investeringsstrategi. Det overordnede mål med risikostyringen er at mindske afkastets følsomhed over for udsving i de underliggende faktorer.

De overordnede rammer for styringen af risici er udstukket og overvåges af bestyrelsen og administreres i det daglige af I/S EjendomsInvest i henhold til Investerings- og Administrationsaftalen.

MAKROØKONOMISKE RISICI

Likviditetsrisiko

Det pressede finansielle marked udgør en risiko for Foreningens og Koncernens likviditetsberedskab.

Koncernens rammeaftale med långiver indeholder blandt andet grænser for belåningsgrad af ejendommene samt driftsresultatet før dagsværdireguleringer i forhold til nettorenteudgifterne.

Bestyrelsen følger løbende det finansielle beredskab og vurderer i hvilket omfang, der er muligheder og behov for finansiering, herunder finansiering ved emissioner.

Renterisici

Foreningen *ei invest european retail* kan i henhold til vedtægterne finansiere investeringer ved anvendelse af op til 80% fremmedkapital. Generelt er det i dag vanskeligere at opnå finansiering af ejendomme i forhold til tidligere og en finansieringsgrad på ca. 70-75% er mere markedskonformt. Foreningen *ei invest european retail* har ved udgangen af 2009 en gennemsnitlig "Loan to value" på 70,8%.

Renterisikoen afhænger af, hvorvidt finansieringen tilvejebringes gennem optagelse af lån med kortere eller længere rentebindingsperiode. Rentebindingsperioden vælges af bestyrelsen på baggrund af de gældende markedsvilkår.

For at opnå en vis grad af stabilitet for de fremtidige renteudgifter har Foreningen *ei invest european retail* valgt at anvende mellemlange finansieringstilsagn, hvor renten fastlåses for fem år ad gangen. Endvidere forventer Foreningen *ei invest european retail* at anvende finansielle instrumenter som forwardaftaler til rentesikring i perioden mellem købsaftalens indgåelse og overtagelsen af den konkrete ejendom. Foreningen *ei invest european retail* har med fordel haft en andel af den samlede låneportefølje placeret i korte variable renter. Fra om med 1. juli 2010 er den største del af låneporteføljen rentesikret frem til og med 2019.

Inflationsrisiko

Lejeindtægterne fra ejendommene i porteføljen pristalsreguleres løbende. En lav inflationstakt medfører en lavere stigning i driftsindtæg-

terne i forhold til perioder med høj inflation. Inflationsrisikoen styres ved så vidt muligt at opretholde lejekontrakter med en fastlagt minimumsregulering af lejeniveauet.

Valutarisiko

Ved investering, drift og salg af ejendomme uden for Danmark vil Foreningen *ei invest european retail* være eksponeret i fremmed valuta. Bestyrelsen vurderer, at risici vedrørende investering i europæiske ejendomme er begrænset som følge af Danmarks valutakurspolitik. Der kan imidlertid ikke ses bort fra, at der ved investeringer i Sverige på sigt kan være udsving i forhold til den danske krone. For at reducere eksponeringen optager Foreningen *ei invest european retail* som hovedregel lån i den valuta, der benyttes i investeringslandet.

EJENDOMSSPECIFIKKE RISICI

Driftsrisiko

Såfremt en lejer misligholder eller uventet fraflytter lejemålet, kan det have betydning for lejeindtægten. Denne risiko begrænses ved en målsætning om at investere i ejendomme med lejere af høj bonitet med længerevarende lejekontrakter eller alternativt kun at erhverve ejendomme med gode beliggenheder og med stor lejerefterspørgsel. Ved indgåelsen af lejekontrakter har bestyrelsen og administrator fokus på at udvælge økonomisk stærke og pålidelige lejere til ejendommene. Kontraktens vilkår, herunder løbetid og opsigelsesforhold søges forhandlet, således at der opnås den bedste lejeindtægt.

Risikoen ved salg og genudlejningsmuligheder

Foreningen **ei invest european retail** kalkulerer med, at ejendommenes værdi stiger i takt med stigningen i huslejen. Efterspørgsel på ejendomme/butikslokaler og disses beliggenhed er væsentlige parametre for mulighederne for genudlejning og for salgsprisen på en ejendom. Risiciene minimeres herved via en investeringsstrategi, der sigter på at købe ejendomme med attraktive placeringer og dermed gode salgs- og genudlejningsmuligheder.

Foreningen **ei invest european retail** har via en Investerings- og Administrationsaftale med I/S EjendomsInvest sikret sig adgang til flere års erfaring med investering i retailejendomme og analyser af ejendomsmarkedene, hvilket giver et godt udgangspunkt for at minimere disse risici.

Bygningsmæssige risici

Fejl og mangler ved ejendomme kan kræve større omkostninger til udbedring. Indhentning af tekniske rapporter før investering i en ejendom begrænser risikoen herved. Endvidere fokuserer Foreningen **ei invest european retail** på køb af nyere eller moderniserede ejendomme.

ANDRE RISICI

Skattemæssige forhold

Eventuelle ændringer i skatteregler og skattepraksis i de lande, hvor Foreningen **ei invest european retail** investerer i ejendomme, kan få indflydelse på Foreningen **ei invest european retail's** økonomiske stil-

ling. Bestyrelsen har etableret en foreningsstruktur, der er skatteoptimeret mest muligt.

Lovgivningen på skatteområdet varierer fra land til land, og derfor optimerer Foreningen **ei invest european retail** selskabsstrukturen løbende i forhold til gældende regler i det enkelte land. Foreningen **ei invest european retail** opnår en fleksibel struktur ved, at de enkelte ejendomsinvesteringer placeres i driftsselskaber i de udvalgte investeringslande.

Risikoen ved investeringsrådgivning

Det er afgørende for Foreningen **ei invest european retail** at investere i ejendomme, der på længere sigt kan give et attraktivt afkast i

forhold til risikoen. Afkastet er afhængigt af, at Foreningen **ei invest european retail's** investeringsrådgiver er i stand til at analysere, vurdere og udvælge attraktive investeringsmuligheder samt på Foreningen **ei invest european retail's** vegne forhandle fordelagtige vilkår på plads for fremmedkapitalfinansieringen.

RISICI MED SÆRLIG BETYDNING

–for Foreningen **ei invest european retail**:

Makroøkonomiske risici

- Ændringer i renteniveauet knyttet til finansiering
- Ændret inflation
- Ændringer i valutakurser
- Skærpede finansieringsvilkår
- Likviditetsrisiko

Ejendomsspecifikke risici

- Misligholdelse og uventede fraflytninger
- Udsving i salgspriser og muligheden for genudlejning
- Tab som følge af fejl og mangler ved købte ejendomme

Andre risici

- Ændringer i Foreningen **ei invest european retail's** økonomiske stilling som følge af ændringer i skatteforhold
- Dårlig investeringsrådgivning

Corporate Governance

Bestyrelsen i Foreningen **ei invest european retail** har forholdt sig til corporate governance debatten og vil gennem en åben kommunikationspolitik gøre væsentlig information tilgængelig for investorerne.

Foreningen **ei invest european retail** anser en god og konstruktiv dialog med omverdenen som en forudsætning for en rigtig prissætning af foreningsbeviserne.

Bestyrelsen i Foreningen **ei invest european retail** er af den opfattelse, at god selskabsledelse skal tage sit udgangspunkt i en helhedsvurdering, hvor samspillet med alle interessenter tilgodeses.

På baggrund af Corporate Governance anbefalinger, der er indført i oplysningsforpligtelserne af Nasdaq OMX Copenhagen med virkning fra regnskabsåret 2006 og senere tilføjelser, har bestyrelsen gennemgået og taget stilling til samtlige anbefalinger efter "følg eller forklar"-princippet.

"Anbefalinger for god selskabsledelse 2005" udgivet af Nasdaq OMX Copenhagen er inddelt i otte hovedområder:

- 1) Aktionærernes rolle og samspil med selskabsledelsen
- 2) Interessenternes rolle og -betydning for selskabet
- 3) Åbenhed og gennemsigtighed
- 4) Bestyrelsens opgaver og ansvar
- 5) Bestyrelsens sammensætning
- 6) Aflønning af bestyrelse og -direktion
- 7) Risikostyring
- 8) Revision

1) Aktionærernes rolle og samspil med selskabsledelsen

Generalforsamlingen har den højeste myndighed i Foreningens anliggender, og det er generalforsamlingen, der vælger bestyrelsesmedlemmerne i Foreningen **ei invest european retail**.

Ved generalforsamlingerne giver ét foreningsbevis én stemme, således at der er proportionalitet mellem kapitalindsat og stemmeret. Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed.

For at sikre størst mulig fremmøde og dermed indflydelse for Foreningens medlemmer bliver alle navne-noterede medlemmer indkaldt personligt til generalforsamlinger.

Foreningens medlemmer har mulighed for at afgive deres stemme ved hjælp af en fuldmagt, der kun omfatter en specifik generalforsamling. Foreningen vil ved kommende generalforsamlinger, hvor mere end et ekstraordinært punkt er optaget på dagsordenen, give mulighed for differentierede fuldmagter, ligesom Foreningen **ei invest european retail** løbende vil vurdere, om der kan være yderligere metoder til at forbedre medlemmernes adgang til at udøve deres indflydelse.

Foreningen **ei invest european retail** forsøger løbende at forbedre kontakten til medlemmer og markedet i øvrigt og kommunikerer derfor via flere kilder, hvor Internettet bliver stadig vigtigere. Derudover opdateres hjemmesiden løbende.

2) Interessenternes rolle og betydning for selskabet

Det er Foreningen **ei invest european retail**'s opfattelse, at Foreningens grundlæggende værdier og ageren overfor alle interessenter er afgørende for den fremtidige udvikling. Foreningen **ei invest european retail** er således opmærksom på, at en god og åben dialog med Foreningens interessenter er i alles interesse.

3) Åbenhed og gennemsigtighed

Det er Foreningen **ei invest european retail**'s ønske at skabe klarhed og gennemsigtighed omkring Foreningens **ei invest european retail**'s forhold. Dette søges gjort gennem en løbende kontakt til såvel investorer som markedet, pressen og offentligheden i øvrigt.

Foreningen **ei invest european retail** offentliggør halvårsrapporter.

Årsrapporterne aflægges i overensstemmelse med retningslinierne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) udstedt af International Accounting Standards Board og i overensstemmelse med Nasdaq OMX Copenhagen's retningslinier for børsnoterede selskabers regnskaber.

Bestyrelsen overvejer løbende, hvorvidt årsrapporten hensigtsmæssigt kan suppleres.

Alle foreningsmeddelelser vil umiddelbart efter offentliggørelse på Nasdaq OMX Copenhagen være at finde på hjemmesiden. Meddelelserne vil kun være på dansk henset til medlemmernes sammensætning.

4) Bestyrelsens opgaver og ansvar

Foreningen **ei invest european retail** bestyrelse varetager den overordnede strategiske ledelse af Foreningen **ei invest european retail** og forestår ledelsen af Foreningen. Bestyrelsen har indgået en administrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der konkret udfører det arbejde, der normalt varetages af direktionen. Bestyrelsen foretager en løbende vurdering af kvaliteten af I/S EjendomsInvest's arbejde.

Bestyrelsens forhandlinger og beslutninger træffes af den samlede bestyrelse, idet Foreningen **ei invest european retail** ikke har bestyrelsesudvalg eller komiteer.

Dialogen mellem bestyrelsen og I/S EjendomsInvest sker løbende, og I/S EjendomsInvest rapporterer månedligt til bestyrelsen efter fastsatte retningslinjer.

Bestyrelsens forretningsorden, som løbende gennemgås og tilpasses, indeholder klare retningslinjer for opgave- og ansvarsfordeling.

I henhold til Revisorloven § 31 skal børsnoterede virksomheder, og dermed også Foreningen **ei invest european retail**, have et revisionsudvalg.

Bestyrelsen har vurderet, at dens nuværende bestyrelsesmedlemmer opfylder kriterierne til et revisionsudvalg. Bestyrelsen har derfor besluttet, at den samlede bestyrelse tillige udgør revisionsudvalgets opgaver.

Loven er gældende for regnskabsår, der begynder den 1. september 2008 eller senere, hvilket medfører at Foreningen **ei invest european retail** er omfattet fra 1. januar 2009.

5) Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen består pt. af syv medlemmer og vurderer løbende, om bestyrelsens størrelse er relevant. Ved indstilling af kandidater sikrer bestyrelsen, at de pågældende har de nødvendige kvalifikationer ud fra Foreningens aktuelle behov og sammensætning af den øvrige bestyrelse.

Valg af bestyrelsesmedlemmer sker hvert år på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

I årsrapporten findes kapitlet Organisation og ledelse, hvor hvert bestyrelsesmedlem kort præsenteres med foto, stillingsbetegnelse, øvrige bestyrelsesposter samt indtræden i bestyrelsen.

Foreningen **ei invest european retail** har ingen medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer, eftersom Foreningen ikke har ansatte.

Der afholdes minimum 6 ordinære bestyrelsesmøder om året.

Bestyrelsen i Foreningen **ei invest european retail** har ingen konkret politik omkring, hvor mange ledelseshverv et bestyrelsesmedlem må bestride ud over posten i Foreningen. Det forventes, at hvert bestyrelsesmedlem er kompetent og rea-

listisk i forhold til det krævede og naturligvis vil udvise ansvarlighed, engagement og know how.

Der er en aldersgrænse for det enkelte medlem på 70 år.

Det er bestyrelsens vurdering, at af de nuværende bestyrelsesmedlemmer Michael Kaa Andersen, Peter Scheuer-Jensen og Frantz Palludan ikke kan betragtes som uafhængige.

6) Aflønning af bestyrelse og direktion

I årsrapporten gives oplysning om den samlede størrelse på bestyrelsesmedlemmernes vederlag. Bestyrelsen henviser til note 3.

Bestyrelsen aflønnes ikke med incitamentsprogrammer.

7) Risikostyring

Foreningen **ei invest european retail** forholder sig løbende via den løbende rapportering til såvel markedsrisici, operationelle risici som risici på ejendomsmarkederne. Oplysninger herom gives detaljeret i årsrapportens kapitel Risikofaktorer.

8) Revision

Ekstern statsautoriseret revisor deltager i det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten gennemgås og godkendes. Ved den lejlighed drøftes spørgsmål vedrørende regnskabspraksis på væsentlige områder og regnskabsmæssige skøn mellem bestyrelsen og revisionen.

Investor information

Fondskode og kapitalforhold

Foreningen **ei invest european re-tails** foreningsbeviser er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen under symbolet "eiieur" og fondskoden DK0010302561.

Foreningen **ei invest european retail** består af 2.836.980 stk. foreningsbeviser á nominelt DKK 100, svarende til en foreningskapital på DKK 283.698.000. Der er i 2009 indløst 121.033 stk. foreningsbeviser.

Efter at Foreningen **ei invest european re-tails** bestyrelse har udnyttet sin bemyndigelse til at foretage ud-bud af foreningsbeviser jf. offentliggjort prospekt af 22. februar 2010, hvor der udbydes 1.901.141 stk. nye beviser, vil Foreningen herefter bestå af 4.738.121 stk. foreningsbeviser á nominelt DKK 100, svarende til en foreningskapital på DKK 473.812.100.

Foreningen **ei invest european re-tail** har kun én klasse af foreningsbeviser, ligesom alle foreningsbe-

viser har samme rettigheder og er frit omsættelige. Kun investorer, der er noteret med navn i Foreningen **ei invest european retail**, har ifølge vedtægterne ret til at afgive stemme ved generalforsamlingen. Foreningen **ei invest european re-tail** opfordrer derfor alle investorer til at blive navnenoteret. Ingen ejer af foreningsbeviser kan, i henhold til vedtægterne §14.5 for sit eget vedkommende eller via fuldmagt, afgive stemme for mere end 10% af de samlede antal pålydende foreningsbeviser.

Som en del af forretningsmodellen er det Foreningen **ei invest european re-tails** intention at foretage løbende kapitalforhøjelser via emissioner til brug for attraktive investeringer i retailejendomme.

Beregning af indre værdi

Indre værdi af foreningsbeviserne beregnes på basis af Foreningen **ei invest european re-tails** aktiver og passiver opgjort til dagsværdi herunder resultatet af den løbende

drift. Foreningen **ei invest european re-tails** indre værdi beregnes månedligt og offentliggøres til Nasdaq OMX Copenhagen senest 8 børsdage efter månedens udgang.

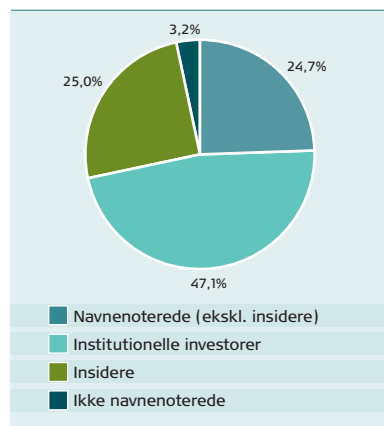
Udlodning

Foreningen **ei invest european re-tail** er i skattemæssig henseende en udloddende forening, som i henhold til ligningslovens §16 C minimum udlodder det udlodningspligtige beløb. Alle foreningsbeviser har samme rettigheder med hensyn til udlodning.

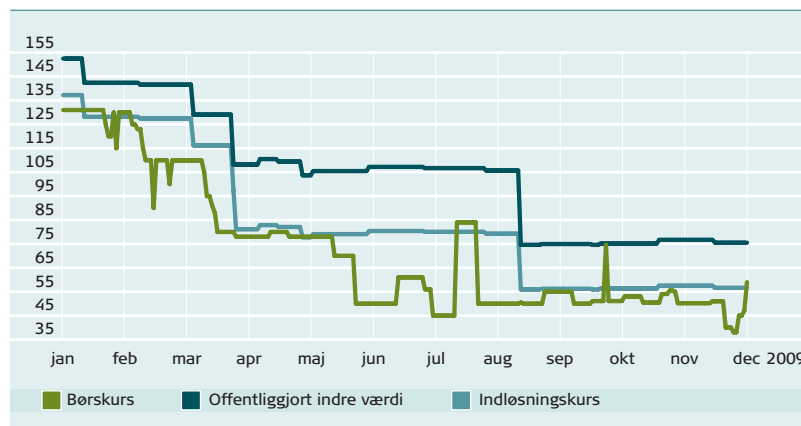
Indløsning af foreningsbeviser

På en investors forlangende er Foreningen **ei invest european retail** pligtig til at indløse investors andel af Foreningen **ei invest european retail**. Indløsningsprisen fastsættes til Foreningen **ei invest european re-tails** indre værdi med et fradrag, som p.t. maksimalt kan udgøre 25%. Indløsningsprisen fastlægges i overensstemmelse med de principper, der vedtages af generalforsamlingen efter indstilling fra be-

EJERFORHOLD



UDVIKLING I EI INVEST EUROPEAN RETAILS BØRSKURS OG OFFENTLIGGJORT INDRE VÆRDI



styrelsen. I henhold til vedtægterne kan Foreningen **ei invest european retail** foretage låneoptagelse til at indløse foreningsbeviser på betingelse af, at den samlede lånefinansiering ikke overstiger 80% af balancen. Foreningen **ei invest european retail** må ikke uden for indløsningsituationer erhverve egne foreningsbeviser.

Indløsningsretten er ophævet indtil 31. december 2010.

Ejerforhold

Pr. 1. januar 2010 havde Foreningen **ei invest european retail** 402 navnenoterede investorer. Bestyrelsen vil fortsat arbejde på at få flere investorer for dermed at øge likviditeten og handlen med foreningsbeviser på Nasdaq OMX Copenhagen.

Investorkontakt

Investorer og andre interesserede, der har spørgsmål om Foreningen **ei invest european retail's** investorforskel, bedes rette henvendelse til:

ei invest management
Nørre Søgade 35
1370 København K

Telefon: 70 23 13 03
e-mail: invest@eiinvest.dk

Yderligere information om Foreningen **ei invest european retail** kan findes på www.eiinvest.dk. Her findes også de foreningsmeddelelser, som er udsendt i 2009.



Organisation og ledelse

Bestyrelsen

Foreningen **ei** invest *european retail* ledes af en bestyrelse, som har det overordnede ansvar for, at der skabes værdier til investorerne. Bestyrelsen er sammensat af syv personer, der samlet besidder en række solide erfaringer fra ejendomsmarkedet, retailbranchen samt den finansielle sektor. Flere af bestyrelsesmedlemmerne har særdeles godt kendskab til økonomien i retailejendomme som enten lejer, udlejer, rådgiver eller investor. Konkret tager bestyrelsen stilling til alle køb og salg af ejendomme, finansiering og andre større aftaler.

Ved udgangen af året beskæftigede Foreningen **ei** invest *european retail* ingen medarbejdere.

Der har i 2009 været afholdt 11 bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen er ikke omfattet af nogen former for incitamentsbaserede aflønningsprogrammer eller bonusordninger i Foreningen **ei** invest *european retail*.

Bestyrelseshonoraret siden sidste ordinære generalforsamling forventes samlet at udgøre DKK 0,8 mio.

I/S EjendomsInvest

Foreningen **ei** invest *european retail*s bestyrelse foretager investeringer baseret på rådgivning fra I/S EjendomsInvest, der har mere end 20 års erfaring med ejendomsinvestering. Derudover benyttes eksperterne rådgivere til vurdering af ejendomme og lokal administration af ejendommene mv.

I/S EjendomsInvest identificerer, sammensætter og udbyder ejendomsinvesteringer som alternativer til traditionelle investerings- og opsparingsformer. I dag er I/S EjendomsInvest en af Danmarks største og ældste forvaltere af investerings-ejendomme til private investorer og har siden 1987 udbudt ejendomme i Europa til en værdi af mere end DKK 18 mia.

Overordnet administration

En Investerings- og Administrationsaftale er indgået med I/S EjendomsInvest, der endvidere omfatter administration af ejendomme og de tilknyttede selskaber samt kommunikation med Nasdaq OMX Copenhagen og Foreningen **ei** invest *european retail*s investorer. Aftalen administreres af dedikerede medarbejdere i I/S EjendomsInvest.

Daglig administration

Foreningen har genforhandlet Investerings- og Administrationsaftalen med I/S EjendomsInvest med virkning fra 1. juli 2009. Dette har givet en besparelse på DKK 1,9 mio. for indeværende regnskabsår. For 2010 vil besparelsen være på DKK 2,9 mio.

Samarbejdet med I/S EjendomsInvest betyder, at der er et vist sammenfald af aktiviteter og interesser. Det har bestyrelsen adresseret ved at etablere interne retningslinier. Alle væsentlige dispositioner skal godkendes af bestyrelsen.

I/S EjendomsInvest har forpligtet sig til først at tilbyde retailejendomme i Danmark, Sverige og Finland af en værdi, der overstiger DKK 150 mio. til Foreningen **ei** invest *european retail*. En særskilt afdeling i I/S EjendomsInvest, **ei** invest management, beskæftiger sig udelukkende med Foreningen **ei** invest *european retail*s anliggender.

➤ BESTYRELSE



Frantz Palludan

FORMAND

BESTYRELSESFORMAND SIDEN 2004

FØDT: d. 4. april 1953

STILLING: Partner, Lind Cadovius Advokataktieselskab

TILLIDSHVERV: Formand for bestyrelsen i Mols-Linien A/S, Berlin High End A/S, Biludan Gruppen A/S, Britannia Invest A/S, John Mast A/S, Melitta Scandinavia A/S, Svenningens Maskinforretning A/S, Vinni Bergkvist A/S, ASX 14743 A/S og BPT Arista S.A., SICAV-SIF. Medlem af bestyrelsen i GI Holding A/S.



Holger Dock

NÆSTFORMAND

BESTYRELSESMEDLEM SIDEN 2004

FØDT: d. 9. november 1944

STILLING: Direktør, Indehaver af DockConsulting

TILLIDSHVERV: Medlem af bestyrelsen i Sjælsø Gruppen A/S, investeringsforeningerne Sparinvest og Hotel Kongebrogaarden A/S. Pensionskassen for Sygeplejersker og Pensionskassen for Socialrådgivere og Socialpædagoger.



Peter Scheuer Jensen

BESTYRELSESMEDLEM SIDEN 2004

FØDT: d. 4. august 1957

STILLING: Direktør, Sam Group A/S

TILLIDSHVERV: Medlem af bestyrelsen i Microworld ApS, Mountit A/S, Vester Kopi A/S, Cph Inventure A/S og Basisbank A/S.

BESTYRELSE



Henrik Busch

BESTYRELSESMEDLEM SIDEN 2007

FØDT: d. 11. juli 1959

STILLING: Direktør/Formand

TIDL. STILLING: Kommerciel direktør Københavns Lufthavne og CEO Magasin du Nord, A/S Th. Wessel og Vett.

TILLIDSHVERV: Formand for Repræsentantskabet WOCO, Wonderful Copenhagen, Bedre BY, formand for bestyrelsen i CIMI. Bestyrelsesmedlem i House of Amber, EVA Invest og Bojesen Chokolade A/S.



Knud-Erik Andreasen

BESTYRELSESMEDLEM SIDEN 2008

FØDT: d. 24. juni 1952

STILLING: Adm. direktør og Seniorpartner, mybanker/CorporateEquity



Steen Jørgensen

BESTYRELSESMEDLEM SIDEN 2005

FØDT: d. 7. december 1957

STILLING: Adm. direktør, Finansektorens Pensionskasse

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesposter i Britannia Invest A/S (næstformand), Ejendomsinteressentskabet Vestervang III og Eqvitec Technology Fund III General Partner A/S.



Michael Kaa Andersen

BESTYRELSESMEDLEM SIDEN 2004

FØDT: d. 6. januar 1957

STILLING: Ejer, Proark

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesmedlem/-formand for en række virksomheder i Proark Koncernen, herunder Basisbank A/S. Medlem af bestyrelsen i ei invest Berlin I.

Ejendomsporteføljen



BELIGGENHEDER – EJENDOMSPORTEFØLJEN

Ejendomsporteføljen udgøres ultimo 2009 af 10 retailejendomme og shoppingcentre. De 10 ejendomme har en samlet værdi på DKK 1.168 mio.

Ejendomsporteføljen



Hillerød

| | |
|---------------|---------------------------|
| EJENDOMSTYPER | Shoppingcenter |
| ANTAL LEJEMÅL | 42 |
| HOVEDLEJERE | Hennes & Mauritz og Netto |
| BUTIKSAREAL | 10.288 m ² |
| BYGGEÅR | 2006 |
| P-KÆLDER HUS | 220 pladser |



Skellefteå

| | |
|--------------------|--------------------------|
| EJENDOMSTYPER | Shoppingcenter |
| ANTAL LEJEMÅL | 31 |
| HOVEDLEJERE | Systembolaget og Stadium |
| BUTIKSAREAL | 8.923 m ² |
| BYGGEÅR | 1966 |
| SENESTE RENOVERING | 2005 |



Uppsala

| | |
|--------------------|----------------------|
| EJENDOMSTYPER | Retailpark |
| ANTAL LEJEMÅL | 5 |
| HOVEDLEJERE | Rusta og Intersport |
| BUTIKSAREAL | 6.002 m ² |
| BYGGEÅR | 2004 |
| SENESTE RENOVERING | 2004 |



Mora

| | |
|--------------------|----------------------|
| EJENDOMSTYPER | Shoppingcenter |
| ANTAL LEJEMÅL | 13 |
| HOVEDLEJERE | Coop og Sytembolaget |
| BUTIKSAREAL | 3.571 m ² |
| BYGGEÅR | 1962 |
| SENESTE RENOVERING | 2004 |



Sundsvall

| | |
|--------------------|-----------------------|
| EJENDOMSTYPER | Shoppingcenter |
| ANTAL LEJEMÅL | 14 |
| HOVEDLEJERE | City Gross |
| BUTIKSAREAL | 15.966 m ² |
| BYGGEÅR | 1970 |
| SENESTE RENOVERING | 1988 |



Sandviken

| | |
|--------------------|----------------------|
| EJENDOMSTYPER | Shoppingcenter |
| ANTAL LEJEMÅL | 14 |
| HOVEDLEJERE | Kapp Ahl og Lindex |
| BUTIKSAREAL | 4.785 m ² |
| BYGGEÅR | 1983/84 |
| SENESTE RENOVERING | 1999 |



Hyvinkää

| | |
|--------------------|----------------------|
| EJENDOMSTYPE | Strøgejendom |
| ANTAL LEJEMÅL | 1 |
| HOVEDLEJERE | Kesko |
| BUTIKSAREAL | 4.800 m ² |
| BYGGEÅR | 1984 |
| SENESTE RENOVERING | 2000-2002 |



Tampere

| | |
|--------------------|----------------------|
| EJENDOMSTYPE | Retailpark |
| ANTAL LEJEMÅL | 2 |
| HOVEDLEJERE | Giganti og S-market |
| BUTIKSAREAL | 5.994 m ² |
| BYGGEÅR | 1978/2003 |
| SENESTE RENOVERING | 2002 |



Turku

| | |
|--------------------|-----------------------|
| EJENDOMSTYPE | Strøgejendom |
| ANTAL LEJEMÅL | 7 |
| HOVEDLEJERE | Kesko |
| BUTIKSAREAL | 10.901 m ² |
| BYGGEÅR | 1974 |
| SENESTE RENOVERING | 2000 |
| P-PLADS | 230 stk. |



Salo

| | |
|--------------------|----------------------|
| EJENDOMSTYPE | Retailejendom |
| ANTAL LEJEMÅL | 1 |
| HOVEDLEJERE | Kesko |
| BUTIKSAREAL | 9.416 m ² |
| BYGGEÅR | 1984 |
| SENESTE RENOVERING | 1996/2001 |

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2009 for Foreningen **ei invest european retail**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver

et retvisende billede af Koncernens og moderforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af Koncernens og moderforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i moderforeningens og Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold,

årets resultater og moderforeningens finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som moderforeningen og Koncernen står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2010

Frantz Palludan
FORMAND

Holger Dock
NÆSTFORMAND

Michael Kaa Andersen

Henrik Busch

Peter Scheuer Jensen

Steen Jørgensen

Knud-Erik Andreasen

Den uafhængige revisors påtegning

Til investorerne i Foreningen ei invest european retail

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Foreningen ei invest european retail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, totalindkomst-opgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel Koncernen som moderforeningen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores

revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og moderforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af Koncernens og moderforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 31. marts 2009

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Christian F. Jakobsen
STATSAUTORISERET REVISOR

Henrik Aslund Pedersen
STATSAUTORISERET REVISOR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Foreningen **ei invest european retail** aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som er godkendt i EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Årsrapporten præsenteres i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år med undtagelse af de ændringer som følger af implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsåret, der begynder 1. januar 2009. Følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er implementeret i årsrapporten for 2009:

- **IAS 1**, Præsentation af årsrapporter
- **IAS 40**, Investeringsejendomme
- **IFRS 7**, Finansielle instrumenter
- **IFRS 8**, Driftssegmenter.

Implementeringen af IAS 1 har ikke beløbsmæssig effekt men påvirker alene præsentationen af årsregnskabet. Foreningen har valgt at præsentere den nye totalindkomstopgørelse som én samlet opgørelse. Totalindkomstopgørelsen indeholder den tidligere resultatopgørelse samt transaktioner, som tidligere alene var præsenteret under Foreningens formue, men som ikke udgør transaktioner med investorerne. Den ændrede IAS 1 medfører endvidere krav om 2 års sammenligningstal ved

- 1) ændring af anvendt regnskabspraksis med tilbagevirkende kraft
- 2) korrektion af fejl med tilbagevirkende kraft samt
- 3) reklassifikationer.

I henhold til den ændrede IAS 40 omfatter standarden nu også ejendomme under opførsel til senere brug som investeringsejendomme. Sådanne ejendomme var tidligere omfattet af IAS 16 Materielle anlægsaktiver. Ændringen medfører, at ejendomme under opførsel til senere brug som investeringsejendomme skal måles til dagsværdi i lighed med Foreningens øvrige investeringsejendomme. Implementeringen af den ændrede IAS 40 har ikke beløbsmæssig effekt på årsrapporten, da dagsværdien af Foreningens ejendomme under opførsel ikke har kunnet foretages pålideligt, hvorefter ejendomme under opførsel fortsat er målt til kostpris i overensstemmelse med den ændrede IAS 40.

Ændringerne til IFRS 7 medfører nye oplysningskrav om finansielle instrumenter målt til dagsværdi og introducerer det såkaldte "dagsværdihierarki". Ændringerne medfører endvidere krav om forfaldsoversigt for afledte finansielle instrumenter, såfremt disse er væsentlige for forståelse af timingen af Foreningens pengestrømme. I overensstemmelse med standardens overgangsbestemmelser indeholder dagsværdihierarkiet ikke sammenligningstal for 2008.

Implementeringen af IFRS 8 har ikke påvirket Foreningens identificerede segmenter, men medfører at identifikation nu foretages i henhold til

den interne ledelsesrapportering. Standarden er implementeret med tilbagevirkende kraft.

En række øvrige nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag er udstedt af International Financial Standard Board (IASB) gældende for regnskabsår, der begynder 1. januar 2009. Ingen af disse har effekt på årsrapporten.

Standarder og fortolkningsbidrag, der er udstedt men endnu ikke trådt i kraft

Følgende ændringer til eksisterende standarder samt nye standarder og fortolkningsbidrag er udstedt men ikke trådt i kraft på balancedagen: IAS 24, IAS 27, IAS 32, IAS 39, IFRS 1, IFRS 2, IFRS 3, IFRS 9, IFRIC 14, IFRIC 17, IFRIC 19, samt "annual improvements 2009".

EU har godkendt IAS 27, IAS 32, IAS 39, IFRS 3 og IFRIC 17. Ændringerne samt de nye standarder og fortolkningsbidrag træder i kraft i perioden 2010-2011 og vil blive implementeret, når de træder i kraft.

De nye standarder mv. forventes ikke at få væsentlig beløbsmæssig effekt på kommende årsrapporter.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen på det tidspunkt, hvor fordele og risici overgår til virksomheden. Overgang af fordele og risici for investeringsejendomme finder sædvanligvis sted på overtagelsesdagen.

Forpligtelser indregnes i balancen, når Koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller

faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I totalindkomstopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i totalindkomstopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter Foreningen **ei invest european retail** og de virksomheder, som kontrolleres af Foreningen **ei invest european retail**. Kontrol opnås ved, at Foreningen **ei invest european retail** enten direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøve bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Foreningen **ei invest european retail** og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet

sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udlodninger samt fortjeneste og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis. I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne ydelser, der leveres som led i den normale drift, afregnes på markedsvilkår. Handel med aktiver sker til markedspriser. Hvor det ikke er muligt at fastsætte en pålidelig markedspris, afregnes ydelserne til kostpris.

Omregning af fremmed valuta

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 rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed 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 transaktionsda-

gens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i totalindkomstopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser. Anlægsaktiver, som måles til dagsværdi, omregnes til balancedagens kurser.

Ved omregning til præsenteringsvaluta for dattervirksomheder med anden funktionel valuta end DKK, omregnes totalindkomstopgørelserne til DKK til gennemsnitlige valutakurser for månederne, i det omfang disse ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser.

Balanceposterne omregnes til DKK til balancedagens valutakurser. Kursforskelle opstået ved denne omregning indregnes direkte på investorenes formue.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelser for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i totalindkomstopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder be-

tingelser for sikring af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i totalindkomstopgørelsen under anden totalindkomst. Når de sikrede transaktioner realiseres, overføres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra investorerens formue og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR FORENINGEN

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af datterselskaber opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, inklusive omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i totalindkomstopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, resultat af rentesikring, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv.

Aktieudlodninger fra datterselskaber indregnes i totalindkomstopgørelsen på det tidspunkt, udlodningen er vedtaget på det udlodningsgivende selskabs generalforsamling.

Skat

Foreningen **ei invest european retail** beskattes som udloddende investeringsforening jf. ligningslovens § 16 C og er derfor ikke selvstændig skattepligtig, idet Foreningens resultat udloddes og beskattes hos ejerne af foreningsbeviserne.

Resultat til udlodning

Det udlodningspligtige resultat (minimumsudlodningen) opgøres i overensstemmelse med bestemmelser i vedtægterne og skattelovgivningen. Udlodningen omfatter renter, valutakursgevinster og -tab samt udlodninger, samt visse avancer i andre driftsindtægter. I udlodningsbeløbet fragår administrationsomkostninger.

I forbindelse med emissioner og indløsninger beregnes en udlodningsregulering således, at udlodningsprocenten er af samme størrelse før og efter emissioner og indløsninger.

Udlodningsprocent fastsættes i forhold til foreningsbevisernes pålydende værdi. Overskydende beløb overføres til udlodning næste år.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra lejere indregnes i totalindkomstopgørelsen for den periode, indtægten vedrører. Lejers betaling af forbrugsomkostninger modregnes ejendomsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommenes drift direkte henførbare omkostninger, herunder

reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter, forsikring, vicevært mv. i det omfang disse omkostninger ikke er betalt af lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration.

Gevinst og tab ved salg og værdireguleringer af investeringsejendomme

Årets værdireguleringer samt nettogevinst eller tab ved salg indregnes som særskilt post i totalindkomstopgørelsen som en del af den ordinære drift.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i totalindkomstopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser bortset fra de forskelsværdier, som opgøres på købstids-

punktet i ejendomsselskaber, som indregnes efter IAS 40. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

BALANCEN FOR FORENINGEN OG KONCERNEN

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger forbundet med erhvervelsen. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast og et markedsbaseret afkastkrav periodisk suppleret med eksterne vurderingsrapporter.

Ved værdiansættelsen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder, reguleringer til markedsleje samt tomgangsleje.

De eksterne vurderinger i Finland tager udgangspunkt i, at eventuelt salg af ejendommene sker igennem ejendomsselskaber, hvorved

der ikke forventes udløst skat. I balancen tages højde for den skat, et direkte salg af ejendommene vil udløse ved salg til den vurderede værdi, og ejendommene opskrives hermed, ligesom der tilsvarende afsættes udskudt skat heraf.

Såfremt investering i ejendomme gennemføres som køb af et ejendomsselskab, foretages på købstidspunktet en konkret vurdering af, om IFRS 3 "Business Combination" eller IAS 40 "Asset Purchase" skal anvendes.

Alle Koncernens ejendomme er behandlet som "Asset Purchase" under IAS 40.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse vedrører ejendomme, der endnu ikke er overtaget eller taget i brug. Ejendomme under opførelse til senere brug som investeringsejendomme anses som investeringsejendomme og måles til dagsværdi i henhold til IAS 40. Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt måles ejendommen til kostpris.

Ejendomme under opførelse som ikke er til senere brug som investeringsejendomme måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen overtages eller er klar til brug.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindings-

værdien, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen reduceres i det omfang, udlodtet udlodning overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra udlejningsaktiviteter samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked, og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Investorerne formue

Udlodning indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Den foreslåede udlodning for regnskabsåret vises som en særskilt post under investorernes formue.

Finansieringsgæld, investerings-ejendomme

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter bankgæld, leverandørgæld og anden gæld til offentlige myndigheder mv. Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for Koncernen præsenteres efter den direkte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt Koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultat

reguleret for ikke-konstante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af foreningskapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udlodning.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn i forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget

følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

For Foreningen og Koncernen vil målingen af ejendomme, andre langfristede aktiver samt tilgodehavender og langfristede forpligtelser kunne påvirkes af væsentlige ændringer i skøn og forudsætninger, der ligger til grund for beregningerne af værdierne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiberegningerne foretages efter en afkastbaseret model (DCF-metoden). Denne metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 5-10 år samt en terminalperiode for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for udsving i ejendommens indtægter og omkostninger. Betalingsstrømmen og terminalperioden diskonteres til nutidsværdi med det aktuelle afkastkrav, der gælder for den enkelte

VÆGTNING ER BEREGNET UD FRA EJENDOMSVÆRDIEN

| Interval for anvendte afkastprocenter* | Andel af portefølje i m ² | Vægtet gennemsnitligt afkast | Vægtet gennemsnitlig pris pr. m ² |
|--|--------------------------------------|------------------------------|--|
| Afkastprocent 8,00% til 8,99% | 17,86% | 8,00% | 12.551 |
| Afkastprocent 7,50% til 7,99% | 30,55% | 7,77% | 5.772 |
| Afkastprocent 7,00% til 7,49% | 7,53% | 7,25% | 14.942 |
| Afkastprocent 6,50% til 6,99%** | 32,81% | 6,74% | 27.872 |
| Afkastprocent 6,00% til 6,49% | 11,24% | 6,44% | 12.200 |
| | 100,00% | 7,04% | 14.667 |

* Fastsat af de eksterne uvildige valuere i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommenes værdi.

** Ekstern uvildig valuar har vurderet ejendommen i Hillerød til DKK 316,5 mio. til afkast 6,25%. Bestyrelsen har valgt at indregne ejendommen til DKK 294,1 mio. til afkast 6,73% grundet de forestående tiltag på ejendommen.

ejendom efter type og beliggenhed, hvorved ejendommens aktuelle dagsværdi fremkommer.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er afkastkravet. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. I en periode med lav økonomisk vækst må der forventes faldende efterspørgsel efter investeringsejendomme og dermed et øget markedsbetinget afkastkrav.

Nedenstående tabel viser fordelingen af, de af de eksterne uvildige valuarer, anvendte afkastprocenter på hele porteføljen samt den gennemsnitlige pris pr. m².

En forøgelse af afkastkravet med ét procentpoint vil betyde, at værdien af hele ejendomsporteføljen reduceres med DKK 166 mio. Investorerens formue vil dermed blive reduceret fra de nuværende DKK 206 mio. til DKK 40 mio.

Segmentoplysninger

Driftssegmenter rapporteres i overensstemmelse med den interne rapportering til ledelsen, som på baggrund af en vurdering af de enkelte segmenter træffer beslutning om ressourceallokering, strategi mv. Foreningen har alene ét driftssegment, idet der ikke foretages opdeling af selskabets aktiviteter ved den interne rapportering.

Nøgletal

Resultat pr. foreningsbevis (EPS) og udvandet resultat pr. foreningsbevis (EPS-D) opgøres i overensstemmelse med IAS 33.

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

AFKASTNINGSGRAD:

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$$

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I PROCENT:

$$\frac{\text{Administrationsomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investor formue}}$$

FORENINGSKAPITALENS FORRENTNING:

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig foreningskapital}}$$

INDRE VÆRDI:

$$\frac{\text{Investorerens formue}}{\text{Antal foreningsbeviser, ultimo}}$$

AFKAST 1%:

$$\left(\frac{\text{Indre værdi ultimo året} + \text{Geninvesteret udlodning} - 1}{\text{Indre værdi primo året}} \right) \times 100$$

INVESTERINGS-AFKAST:

$$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af investeringsejendomme}}$$



Totalindkomstopgørelse

1. januar - 31. december

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Note | | | | |
| 1 Lejeindtægter | 0 | 0 | 92.705 | 93.615 |
| 2 Ejendomsomkostninger | 0 | 0 | (14.133) | (15.608) |
| Bruttoresultat før værdireguleringer | 0 | 0 | 78.572 | 78.007 |
| Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto | 0 | 0 | (99.246) | (118.780) |
| Regulering af gæld til dagsværdi, netto | 0 | 0 | (1.772) | 11.813 |
| Bruttoresultat | 0 | 0 | (22.446) | (28.960) |
| 3 Administrationsomkostninger | (2.633) | (3.106) | (31.768) | (27.773) |
| 4 Andre driftsomkostninger | (35.932) | (96.629) | 0 | 0 |
| Driftsresultat | (38.565) | (99.735) | (54.214) | (56.733) |
| 5 Finansielle indtægter | 21.475 | 29.165 | 7.134 | 773 |
| 6 Finansielle omkostninger | (7.041) | (9.310) | (36.054) | (71.121) |
| Resultat før skat | (24.131) | (79.880) | (83.134) | (127.081) |
| 7 Skat af årets resultat | 0 | 0 | (375) | 5.131 |
| Årets resultat | (24.131) | (79.880) | (83.509) | (121.950) |
| Anden totalindkomst | | | | |
| Sikring af renterisiko ved renteswaps | 0 | 0 | (7.750) | (35.985) |
| Skatteeffekt af sikring | 0 | 0 | 1.299 | 6.908 |
| Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder | 0 | 0 | (1.345) | (4.591) |
| Anden totalindkomst efter skat | 0 | 0 | (7.796) | (33.668) |
| Totalindkomst i alt | (24.131) | (79.880) | (91.305) | (155.618) |
| 8 Resultat pr. foreningsbevis (EPS), DKK | | | (30,0) | (40,7) |
| 8 Resultat pr. foreningsbevis udvandet (EPS), DKK | | | (30,0) | (41,0) |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Årets resultat | (24.131) | (79.880) | | |
| Fremført resultat | (108.949) | (9.435) | | |
| Resultat til udlodning | (133.080) | (89.315) | | |
| Udlodning 4,25% (2008 5,75%) | 12.057 | 17.009 | | |
| Fremført til næste år | (145.137) | (106.324) | | |

Balance

Aktiver pr. 31. december

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Note | | | | |
| Langfristede aktiver | | | | |
| Materielle aktiver | | | | |
| 9 Investeringsejendomme | 0 | 0 | 1.168.021 | 1.244.887 |
| 10 Investeringsejendomme under opførelse | 0 | 0 | 0 | 2.680 |
| Materielle aktiver i alt | 0 | 0 | 1.168.021 | 1.247.567 |
| Andre langfristede aktiver | | | | |
| 11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 47.473 | 500 | 0 | 0 |
| 12 Koncerninterne pante- og gældsbreve | 224.000 | 270.000 | 0 | 0 |
| 14 Udskudt skat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Andre langfristede aktiver i alt | 271.473 | 270.500 | 0 | 0 |
| Langfristede aktiver i alt | 271.473 | 270.500 | 1.168.021 | 1.247.567 |
| Kortfristede aktiver | | | | |
| 15 Tilgodehavende leje | 0 | 0 | 11.142 | 7.515 |
| Koncernmellemværender | 38.738 | 55.566 | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 43 | 1.482 | 5.003 | 7.549 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 8 | 1.160 | 2.530 |
| 16 Likvide beholdninger | 1.880 | 430 | 24.892 | 18.131 |
| Kortfristede aktiver i alt | 40.661 | 57.486 | 42.197 | 35.725 |
| Aktiver i alt | 312.134 | 327.986 | 1.210.218 | 1.283.292 |

Balance

Passiver pr. 31. december

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Note | | | | |
| Investorenes formue | | | | |
| 13 Foreningskapital | 283.698 | 295.801 | 283.698 | 295.801 |
| Reserve for valutakursomregning | 0 | 0 | (7.222) | (5.877) |
| Reserve for rentesikring | 0 | 0 | (18.148) | (11.697) |
| Reserve for opskrivning til dagsværdi | 0 | 0 | 0 | 75.673 |
| Foreslået udlodning | 12.057 | 17.009 | 12.057 | 17.009 |
| Overført resultat | (145.137) | (106.324) | (64.576) | (42.058) |
| Investorenes formue i alt | 150.618 | 206.486 | 205.809 | 328.851 |
| Langfristede forpligtelser | | | | |
| 14 Udskudt skat | 0 | 0 | 65.066 | 66.877 |
| 17 Kreditinstitutter | 0 | 0 | 826.997 | 805.501 |
| Langfristede forpligtelser i alt | 0 | 0 | 892.063 | 872.378 |
| Kortfristede forpligtelser | | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 0 | 3.021 | 5.427 |
| Bankgæld | 60.064 | 41.073 | 60.064 | 41.073 |
| Koncernmellemværender | 99.801 | 78.776 | 0 | 0 |
| 7 Skyldig selskabsskat | 0 | 0 | 117 | 0 |
| Anden gæld | 1.651 | 1.651 | 42.344 | 27.473 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 0 | 6.800 | 8.090 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | 161.516 | 121.500 | 112.346 | 82.063 |
| Passiver i alt | 312.134 | 327.986 | 1.210.218 | 1.283.292 |
| 18 Økonomiske forpligtelser | | | | |
| 19 Nærtstående parter | | | | |
| 20 Afledte finansielle instrumenter | | | | |
| 21 Finansielle risici og finansielle instrumenter | | | | |
| 26 Begivenheder efter balancedagen | | | | |
| 27 Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse | | | | |

Opgørelse af investorernes formue

DKK 1.000

KONCERNEN

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

| | Kapital | Overkurs ved indløsning | Reserve for valutkurs-omregning | Reserve for rente-sikring | Reserve for dagsværdi-opskrivning | Foreslået udlodning | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Saldo 1. januar 2009 | 295.801 | | (5.877) | (11.697) | 75.673 | 17.009 | (42.058) | 328.851 |
| Udbetaling af udlodning | | | | | | (17.009) | | (17.009) |
| Indløsning af foreningsbeviser | (12.103) | (2.625) | | | | | | (14.728) |
| Overførsel af overkurs til overført resultat | | 2.625 | | | | | (2.625) | 0 |
| | 283.698 | 0 | (5.877) | (11.697) | 75.673 | 0 | (44.683) | 297.114 |
| Årets resultat | | | | | (75.673) | 12.057 | (19.893) | (83.509) |
| Anden totalindkomst | | | | | | | | |
| Sikring af renterisiko ved renteswaps | | | | (7.750) | | | | (7.750) |
| Skatteeffekt af sikring | | | | 1.299 | | | | 1.299 |
| Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder | | | (1.345) | | | | | (1.345) |
| Totalindkomst i alt | 0 | 0 | (1.345) | (6.451) | (75.673) | 12.057 | (19.893) | (91.305) |
| Saldo 31. december 2009 | 283.698 | 0 | (7.222) | (18.148) | 0 | 12.057 | (64.576) | 205.809 |

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008

| | Kapital | Overkurs ved indløsning | Reserve for valutkurs-omregning | Reserve for rente-sikring | Reserve for dagsværdi-opskrivning | Foreslået udlodning | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Saldo 1. januar 2008 | 306.501 | | (1.286) | 17.380 | 176.867 | 18.390 | 1.402 | 519.254 |
| Udbetaling af udlodning | | | | | | (18.390) | | (18.390) |
| Indløsning af foreningsbeviser | (10.700) | (5.695) | | | | | | (16.395) |
| Overførsel af overkurs til overført resultat | | 5.695 | | | | | (5.695) | 0 |
| Transaktioner med investorerne | 295.801 | 0 | (1.286) | 17.380 | 176.867 | 0 | (4.293) | 484.469 |
| Årets resultat | | | | | (101.194) | 17.009 | (37.765) | (121.950) |
| Anden totalindkomst | | | | | | | | |
| Sikring af renterisiko ved renteswaps | | | | (35.985) | | | | (35.985) |
| Skatteeffekt af sikring | | | | 6.908 | 0 | | | 6.908 |
| Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder | | | (4.591) | | | | | (4.591) |
| Totalindkomst i alt | 0 | 0 | (4.591) | (29.077) | (101.194) | 17.009 | (37.765) | (155.618) |
| Saldo 31. december 2008 | 295.801 | 0 | (5.877) | (11.697) | 75.673 | 17.009 | (42.058) | 328.851 |

DKK 1.000

FORENINGEN

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

| | Kapital | Overkurs ved indløsning | Foreslået udlodning | Overført resultat | I alt |
|--|----------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|
| Saldo 1. januar 2009 | 295.801 | 0 | 17.009 | (106.324) | 206.486 |
| Udbetaling af udlodning | | | (17.009) | | (17.009) |
| Indløsning af foreningsbeviser | (12.103) | (2.625) | | | (14.728) |
| Overførsel af overkurs til overført resultat | | 2.625 | | (2.625) | 0 |
| Transaktioner med investorerne | 283.698 | 0 | 0 | (108.949) | 174.749 |
| Årets resultat | | | 12.057 | (36.189) | (24.131) |
| Anden totalindkomst | | | | | 0 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 0 | 12.057 | (36.189) | (24.131) |
| Saldo 31. december 2009 | 283.698 | 0 | 12.057 | (145.138) | 150.618 |

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008

| | Kapital | Overkurs ved indløsning | Foreslået udlodning | Overført resultat | I alt |
|--|----------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|
| Saldo 1. januar 2008 | 306.501 | 0 | 18.390 | (3.740) | 321.151 |
| Udbetaling af udlodning | | | (18.390) | | (18.390) |
| Indløsning af foreningsbeviser | (10.700) | (5.695) | | | (16.395) |
| Overførsel af overkurs til overført resultat | | 5.695 | | (5.695) | 0 |
| Transaktioner med investorerne | 295.801 | 0 | 0 | (9.435) | 286.366 |
| Årets resultat | | | 17.009 | (96.889) | (79.880) |
| Anden totalindkomst | | | | | 0 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 0 | 17.009 | (96.889) | (79.880) |
| Saldo 31. december 2008 | 295.801 | 0 | 17.009 | (106.324) | 206.486 |

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Note | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | | | |
| 22 Indbetalt fra lejere med videre | 0 | 0 | 89.078 | 98.117 |
| 23 Udbetalt til leverandører med videre | (1.186) | (4.448) | (41.309) | (15.667) |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | (1.186) | (4.448) | 47.769 | 82.450 |
| 24 Renteindbetalinger med videre | 21.475 | 29.165 | 154 | 773 |
| 25 Renteudbetalinger med videre | (7.041) | (9.310) | (30.292) | (46.401) |
| Pengestrømme fra ordinær drift før skat | 13.248 | 15.407 | 17.631 | 36.822 |
| Betalt selskabsskat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 13.248 | 15.407 | 17.631 | 36.822 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | | | |
| Betalinger for køb af materielle aktiver (netto) | 0 | 0 | (5.784) | (21.628) |
| Koncernmellemværender | 948 | (4.673) | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 948 | (4.673) | (5.784) | (21.628) |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | | | |
| Indløsning af foreningsbeviser | (14.728) | (16.395) | (14.728) | (16.395) |
| Ændring af gæld med kort løbetid | 18.991 | 23.221 | 18.991 | 22.328 |
| Ændring af gæld med lang løbetid | 0 | 0 | 7.660 | (9.000) |
| Udlodning | (17.009) | (18.390) | (17.009) | (18.390) |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | (12.746) | (11.564) | 5.086 | (21.457) |
| Netto ændring i likviditet | 1.450 | (830) | 6.761 | (6.263) |
| Likvide beholdninger ved årets begyndelse | 430 | 1.260 | 18.131 | 24.394 |
| Likvide beholdninger ved årets udgang | 1.880 | 430 | 24.892 | 18.131 |

Noter

| Note | DKK 1.000 | | | |
|---|-----------|----------|----------|-----------|
| | KONCERNEN | | | |
| | DANMARK | FINLAND | SVERIGE | I ALT |
| 1 SEGMENTOPLYSNINGER | | | | |
| 2009 | | | | |
| Lejeindtægter | 23.676 | 40.570 | 28.459 | 92.705 |
| Regulering til dagsværdi, netto | (57.672) | (13.033) | (30.313) | (101.018) |
| Årets resultat | (74.471) | 4.992 | (14.030) | (83.509) |
| Aktiver i alt | 316.190 | 581.908 | 312.120 | 1.210.218 |
| Kort- og langfristede forpligtelser | 390.898 | 374.673 | 238.838 | 1.004.409 |
| Anlægsinvesteringer | 0 | 608 | 5.176 | 5.784 |
| 2008 | | | | |
| Lejeindtægter | 26.860 | 39.574 | 27.181 | 93.615 |
| Regulering til dagsværdi, netto | (50.066) | (31.562) | (25.339) | (106.967) |
| Årets resultat | (67.916) | (10.850) | (43.184) | (121.950) |
| Aktiver i alt | 369.730 | 593.947 | 319.615 | 1.283.292 |
| Kort- og langfristede forpligtelser | 362.946 | 376.500 | 214.995 | 954.441 |
| Anlægsinvesteringer | 15.219 | 2.358 | 4.051 | 21.628 |
| Koncernen har ét forretningssegment. Segmentopdelingen er opdelt på geografiske markeder efter ejendommens placering. | | | | |

2 EJENDOMSOMKOSTNINGER

Ejendomsomkostninger vedrører ejendomme, som alle har genereret lejeindtægter i regnskabsåret.

Udlejningsprocent har for året være 91,9% målt på lejeindtægter (2008: 93,4 %).

Noter

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Note | | | | |
| 3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER | | | | |
| Vederlag til bestyrelse | 779 | 775 | 779 | 775 |
| Vederlag til porteføljemanagement | 10 | 13 | 11.007 | 13.277 |
| Konsulentomkostninger, afviste ejendomme | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Markedsføring | 842 | 1.718 | 842 | 1.718 |
| Advokat, revision mv. | 881 | 343 | 4.672 | 3.331 |
| Hensat til tab på debitorer | 0 | 0 | 7.383 | 5.399 |
| Øvrige administrationsomkostninger | 121 | 257 | 7.085 | 3.273 |
| I alt | 2.633 | 3.106 | 31.768 | 27.773 |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | | | | |
| Revision | | | | |
| Grant Thornton | 120 | 138 | 586 | 659 |
| Revision i alt | 120 | 138 | 586 | 659 |
| Andre ydelser end revision | | | | |
| Grant Thornton | 250 | 225 | 280 | 369 |
| Andre ydelser end revision i alt | 250 | 225 | 280 | 369 |
| I alt | 370 | 363 | 866 | 1.028 |
| 4 ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER | | | | |
| Nedskrivning af lån og mellemværender med datterselskaber | (35.932) | (96.629) | 0 | 0 |
| I alt | (35.932) | (96.629) | 0 | 0 |
| 5 FINANSIELLE INDTÆGTER | | | | |
| Renter af bankbeholdninger | 23 | 88 | 154 | 773 |
| Renter af tilgodehavender i datterselskaber | 21.180 | 29.077 | 0 | 0 |
| Valutakursgevinst, netto | 272 | 0 | 6.980 | 0 |
| I alt | 21.475 | 29.165 | 7.134 | 773 |
| 6 FINANSIELLE OMKOSTNINGER | | | | |
| Renter af bank- og prioritetsgæld | 2.624 | 2.356 | 30.266 | 41.346 |
| Renter af gæld til datterselskaber | 4.393 | 5.002 | 0 | 0 |
| Valutakurstab, netto | 0 | 1.952 | 0 | 17.310 |
| Øvrige finansieringsomkostninger | 24 | 0 | 5.788 | 12.465 |
| I alt | 7.041 | 9.310 | 36.054 | 71.121 |

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|--|------------|----------|--------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| 7 SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | 375 | (5.131) |
| Skat af bevægelser på investorenes formue | 0 | 0 | (1.299) | (6.908) |
| I alt | 0 | 0 | (924) | (12.039) |
| Skat af årets resultat fremkommer således: | | | | |
| Aktuel skat | 0 | 0 | 117 | 0 |
| Udskudt skat | 0 | 0 | (20.681) | (38.147) |
| Ændring til vurdering af udskudte skatteaktiver | 0 | 0 | 20.939 | 33.016 |
| I alt | 0 | 0 | 375 | (5.131) |
| Skyldig selskabsskat | | | | |
| Saldo 1. januar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afregnet i året | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | 117 | 0 |
| I alt | 0 | 0 | 117 | 0 |
| Skat af årets resultat kan forklares således: | | | | |
| Beregnet 25% skat af resultat før skat | (6.033) | (19.970) | (20.783) | (31.770) |
| Forskel i skatteprocent i udenlandske virksomheder | 0 | 0 | (313) | (837) |
| Skatteeffekt af: | | | | |
| Ikke skattepligtigt resultat Foreningen | 6.033 | 19.970 | 6.033 | 19.970 |
| Nedskrivning af lån og tilgodehavender | 0 | 0 | (8.983) | (24.157) |
| Ændring i skattemæssige værdier af ejendomme | 0 | 0 | 3.359 | 0 |
| Ændring til vurdering af udskudte skatteaktiver | 0 | 0 | 20.939 | 33.016 |
| Ændring af skattesats i Sverige/Danmark | 0 | 0 | 0 | (3.601) |
| Øvrige | 0 | 0 | 123 | 2.248 |
| I alt | 0 | 0 | 375 | (5.131) |
| Effektiv skatteprocent | 0,0% | 0,0% | (0,5%) | 4,0% |

Foreningen ei invest european retail beskattes som udloddende investeringsforening, hvilket betyder, at der ikke påhviler Foreningen ei invest european retail nogen skatteforpligtelse.

Noter

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|------------|----------|------------------|------------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| 8 RESULTAT PR. FORENINGSBEVIS | | | | |
| Årets resultat | | | (83.509) | (121.950) |
| Gennemsnitlig antal foreningsbeviser | | | 2.786.644 | 2.998.762 |
| Udvandningseffekt af foreningsbeviser der er anmodet indløst | | | 0 | (22.731) |
| Gennemsnitlig antal foreningsbeviser udvandet | | | 2.786.644 | 2.976.031 |
| Resultat pr. foreningsbevis (EPS), DKK | | | (30,0) | (40,7) |
| Resultat pr. foreningsbevis udvandet (EPS), DKK | | | (30,0) | (41,0) |
| 9 INVESTERINGSEJENDOMME | | | | |
| Anskaffelseskursværdi | | | | |
| Samlet anskaffelseskursværdi 1. januar | 0 | 0 | 1.128.669 | 1.158.195 |
| Valutakursregulering | 0 | 0 | 18.807 | (48.796) |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 5.176 | 19.270 |
| Afgang i perioden | 0 | 0 | (690) | 0 |
| Samlet anskaffelseskursværdi 31. december | 0 | 0 | 1.151.962 | 1.128.669 |
| Opskrivninger | | | | |
| Samlede opskrivninger 1. januar | 0 | 0 | 116.218 | 238.986 |
| Valutakursregulering | 0 | 0 | (25) | (4.523) |
| Årets opskrivninger som følge af regulering til dagsværdi | 0 | 0 | (100.134) | (118.245) |
| Samlede opskrivninger 31. december | 0 | 0 | 16.059 | 116.218 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 0 | 0 | 1.168.021 | 1.244.887 |
| Pr. 31. december 2009 er den danske ejendom vurderet af Sadolin & Albæk A/S samt nedskrevet af bestyrelsen jf. side 32 under skema. De svenske ejendomme er vurderet af Forum Fasthøjtsekonomi AB og DTZ Sweden AB. De finske ejendomme er vurderet af Jones Lang LaSalle Finland Oy. | | | | |
| 10 INVESTERINGSEJENDOMME UNDER OPFØRELSE | | | | |
| Anskaffelseskursværdi | | | | |
| Samlet anskaffelseskursværdi 1. januar | 0 | 0 | 2.680 | 322 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 608 | 2.358 |
| Årets afgang | 0 | 0 | (3.288) | 0 |
| Samlet anskaffelseskursværdi 31. december | 0 | 0 | 0 | 2.680 |

| DKK 1.000 | | | | | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|---------|-------|-------------------|------------------|--------------------|----------------|-----------|------|
| Note | | | | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| 11 KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER | | | | | | | | |
| <i>Anskaffelsesværdi</i> | | | | | | | | |
| Samlet anskaffelsesværdi 1. januar | | | | | 500 | 500 | | |
| Tilgang i året | | | | | 46.973 | 0 | | |
| Samlet anskaffelsesværdi 31. december | | | | | 47.473 | 500 | | |
| Navn | | | | | Hjemsted | | Ejerandel | |
| ei invest european retail Holding A/S | | | | | København, Danmark | | 100% | |
| 12 KONCERNINTERNE PANTE- OG GÆLDSBREVE | | | | | | | | |
| Samlet anskaffelsesværdi 1. januar | | | | | 270.000 | 270.000 | | |
| Årets tilgang | | | | | 0 | 0 | | |
| Hensat til tab på koncerninterne pante- og gældsbreve | | | | | (46.000) | 0 | | |
| Koncerninterne pante- og gældsbreve pr. 31. december | | | | | 224.000 | 270.000 | | |
| Valuta | | Udløb | Fast/ Variabel | Nominal rente | | | | |
| DKK | 155.500 | 2010 | Fast | 7,25% | 155.500 | 155.500 | | |
| DKK | 89.000 | 2010 | Fast | 7,00% | 89.000 | 89.000 | | |
| DKK | 25.500 | 2010 | Fast | 7,00% | 25.500 | 25.500 | | |
| Koncerninterne pante- og gældsbreve i alt | | | | | 270.000 | 270.000 | | |
| Vægtet gennemsnitlig nominal rente | | | | | 7,14% | 7,14% | | |
| Koncerninterne pante- og gældsbreve er i tilfælde af datterselskabets konkurs efterstillet alle andre kreditorer. | | | | | | | | |
| Koncerninterne pante- og gældsbreve opdelt efter forfaldstidspunkt | | | | | | | | |
| Forfald indenfor 1 år | | | | | 0 | 244.500 | | |
| Mellem et og to år | | | | | 270.000 | 25.500 | | |
| Mellem to og tre år | | | | | 0 | 0 | | |
| Mellem tre og fire år | | | | | 0 | 0 | | |
| Mellem fire og fem år | | | | | 0 | 0 | | |
| Forfald efter 5 år | | | | | 0 | 0 | | |
| I alt | | | | | 270.000 | 270.000 | | |
| De koncerninterne pante- og gældsbreve forventes forlænget i 2011. | | | | | | | | |

Noter

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|------------------|------------------|-----------|----------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Note | | | | |
| 13 FORENINGSKAPITAL | | | | |
| Der er ikke knyttet særlige rettigheder til foreningsbeviserne. | | | | |
| Foreningsbeviserne kan ifølge vedtægterne forlanges indløst. Indløsningsretten er på nuværende tidspunkt suspenderet. Foreningen er forpligtet til at opretholde en formue på mindst DKK 100 mio. | | | | |
| Foreningskapitalen består af 2.836.980 foreningsbeviser á 100 kr. Alle foreningsbeviser er fuldt indbetalte. Foreningsbeviserne er ikke opdelt i klasser og der er ikke knyttet særlige rettigheder til foreningsbeviserne. | | | | |
| Foreningsbeviser | | | | |
| Antal foreningsbeviser 1. januar | 2.958.013 | 3.065.013 | 0 | 0 |
| Indløsning af foreningsbeviser | (121.033) | (107.000) | 0 | 0 |
| Kapitalforhøjelse ved kontant indbetaling | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Antal foreningsbeviser 31. december | 2.836.980 | 2.958.013 | 0 | 0 |

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|--|------------|----------|---------------|---------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| 14 UDSKUDT SKAT | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 0 | 0 | 65.066 | 66.877 |
| Udskudt skatteaktiv | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Netto udskudt skat | 0 | 0 | 65.066 | 66.877 |
| Saldo 1. januar | 0 | 0 | 66.877 | 78.217 |
| Valutakursregulering | 0 | 0 | (1.157) | 699 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | (24.041) | (38.147) |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 0 | 0 | 3.359 | (984) |
| Ændring til vurdering af udskudt skatteaktiv | 0 | 0 | 22.007 | 34.000 |
| Skat af bevægelser på investorernes formue | 0 | 0 | (1.979) | (6.908) |
| Saldo 31. december | 0 | 0 | 65.066 | 66.877 |
| Hensættelsen til udskudt skat kan specificeres således: | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 0 | 0 | 71.555 | 72.330 |
| Skattemæssige underskud | 0 | 0 | (3.036) | (4.027) |
| Swaption | 0 | 0 | (1.350) | (804) |
| Renteswap | 0 | 0 | (2.103) | (622) |
| I alt | 0 | 0 | 65.066 | 66.877 |
| Udskudt skatteaktiv kan specificeres således: | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 0 | 0 | 15.279 | (1.338) |
| Tilgodehavender | 0 | 0 | 2.073 | 1.619 |
| Lån | 0 | 0 | (1.288) | (2.953) |
| Skattemæssige underskud | 0 | 0 | 35.252 | 35.017 |
| Andre skattemæssige periodeforskydninger | 0 | 0 | 2.427 | 0 |
| Renteswap | 0 | 0 | 2.263 | 1.655 |
| Ændring til vurdering af udskudt skatteaktiv | 0 | 0 | (56.006) | (34.000) |
| I alt | 0 | 0 | 0 | 0 |

En realisation af selskabets udskudte skatteaktiv afhænger af den fremtidige skattepligtige indkomst. I ledelsens vurdering af mulighederne for at realisere det udskudte skatteaktiv, indgår ledelsens forventninger til den fremtidige indtjening.

Noter

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|------------|----------|---------------|--------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| 15 TILGODEHAVENDE LEJE | | | | |
| Tilgodehavende leje | 0 | 0 | 11.142 | 7.515 |
| Årets nedskrivning indregnet i resultatopgørelsen | 0 | 0 | 7.383 | 5.399 |
| <i>Ikke-nedskrevne tilgodehavender:</i> | | | | |
| Ikke overforfaldne | 0 | 0 | 0 | 187 |
| Overforfaldne med op til en måned | 0 | 0 | 69 | 963 |
| Overforfaldne mellem en og tre måneder | 0 | 0 | 4.261 | 3.825 |
| Overforfaldne mellem tre og seks måneder | 0 | 0 | 2.374 | 2.260 |
| Overforfaldne over seks måneder | 0 | 0 | 4.438 | 280 |
| Ikke-nedskrevne tilgodehavender i alt | 0 | 0 | 11.142 | 7.515 |

Ved værdiansættelse af Koncernens tilgodehavender er der taget højde for deposita indbetalt af lejere samt bankgarantier stillet på vegne af lejere.

16 LIKVIDE BEHOLDNINGER

| | | | | |
|-----------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| Likvide beholdninger | 1.880 | 430 | 24.892 | 18.131 |
|-----------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|

Koncernens likvide beholdninger består primært af indeståender i banker. Der vurderes ikke at være nogen særlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Bankindeståender er variabelt forrentet. Koncernen har uudnyttede trækingsrettigheder på kassekreditter for i alt TDKK 4.936 (2008: TDKK 23.927).

| DKK 1.000 | | | | | FORENINGEN | | KONCERNEN | | |
|-----------------------------|---|---------|-------------------|------------------|------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| Note | | | | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 | |
| 17 KREDITINSTITUTTER | | | | | | | | | |
| | Valuta | Udløb | Fast/ Variabel | Nominel rente | | | | | |
| | EUR | 30.914 | 2029 | Variabel | 1,5% | 0 | 0 | 230.053 | 234.858 |
| | EUR | 1.810 | 2034 | Variabel | 1,5% | 0 | 0 | 13.473 | 13.806 |
| | EUR | 6.828 | 2029 | Variabel | 1,7% | 0 | 0 | 50.815 | 51.409 |
| | DKK | 83.560 | 2031 | Variabel | 2,0% | 0 | 0 | 83.560 | 83.560 |
| | DKK | 230.876 | 2018 | Variabel | 2,4% | 0 | 0 | 221.064 | 219.332 |
| | DKK | 5.385 | 2018 | Variabel | 2,4% | 0 | 0 | 5.156 | 5.116 |
| | SEK | 20.000 | 2029 | Variabel | 1,4% | 0 | 0 | 14.464 | 0 |
| | SEK | 112.720 | 2030 | Variabel | 1,1% | 0 | 0 | 81.519 | 76.695 |
| | SEK | 143.459 | 2029 | Variabel | 1,4% | 0 | 0 | 103.750 | 98.952 |
| | SEK | 24.000 | 2030 | Variabel | 1,5% | 0 | 0 | 17.357 | 16.330 |
| | SEK | 8.000 | 2010 | Variabel | 1,5% | 0 | 0 | 5.786 | 5.443 |
| | Kreditinstitutter i alt | | | | | 0 | 0 | 826.997 | 805.501 |
| | Vægtet gennemsnitlig nominel rente | | | | | | | 1,76% | 5,11% |
| | Gælden er optaget til dagsværdi. | | | | | | | | |
| | Der er via renteswaps og renteswaptioner omlagt variabelt forrentet gæld svarende til i alt DKK 584 mio. (2008: DKK 466 mio.) til fast rente i intervallet 3,7-4,8%. Der er indgået 6 modgående forwardsswap for i alt DKK 143 mio. med start den 1. december 2009 og slut 1. juni 2010. Dette bevirker den fastforrentede del i denne periode udgør i alt DKK 441 mio. Der er indgået en 10-årig swaptale på DKK 69 mio. med udløb i 2015, en 10-årig swaptale på DKK 214 mio med udløb i 2017, en 10-årig swaptale på DKK 20 mio. med udløb i 2018, syv 10-årige swaptaler på DKK 172 mio. med udløb i 2019, samt syv 1-årige swaptaler på DKK 193 mio. med udløb i 2020. De syv swaptaler der udløber i 2019, afløses af de syv 1-årige swaptaler der udløber i 2020. Størrelsen på swaptalen på de syv 1-årige swaptaler er beregnet ud fra forventet restgæld i 2019. Der er indgået seks halvårige swaptioner (modgående swaps) på DKK 143 mio. med udløb i 2010, fire 5-årige swaptioner (cancellable swaps) på DKK 185 mio. med udløb i 2013, samt seks 10-årig swaptioner på DKK 137 mio. med udløb i 2020. Koncernen råder over uudnyttede langfristede kreditfaciliteter for i alt ca. DKK 31 mio. (2008: DKK 31,5 mio.) | | | | | | | | |
| | Kreditinstitutter opdelt efter forfaldstidspunkt | | | | | | | | |
| | Forfald indenfor 1 år | | | | 0 | 0 | 24.259 | 4.896 | |
| | Mellem et og to år | | | | 0 | 0 | 19.691 | 17.913 | |
| | Mellem to og tre år | | | | 0 | 0 | 19.969 | 13.657 | |
| | Mellem tre og fire år | | | | 0 | 0 | 20.252 | 14.323 | |
| | Mellem fire og fem år | | | | 0 | 0 | 20.538 | 15.021 | |
| | Forfald efter 5 år | | | | 0 | 0 | 722.288 | 739.691 | |
| | I alt | | | | 0 | 0 | 826.997 | 805.501 | |
| | Gennemsnitlig løbetid i år | | | | | 0,0 | 0,0 | 17,3 | 18,2 |
| | Koncernen har ikke i regnskabsåret eller sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler. | | | | | | | | |

Noter

Note

18 ØKONOMISKE FORPLIGTELSE SAMT EVENTUALFORPLIGTELSE

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld er givet pant i Koncernens ejendomme og fremtidige lejeindtægter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 udgør DKK 1.168 mio.

Til sikkerhed for tilbagekøbsforpligtelser har Foreningen *ei invest european retail* håndpansat aktierne i *ei invest european retail Holding A/S*.

Foreningen *ei invest european retail* har indgået en Investerings- og Administrationsaftale med I/S EjendomsInvest. Der henvises til kapitel Organisation og ledelse.

Foreningen har igangværende retssager med flere lejere. Ledelsen vurderer, at der er indregnet til tab på disse igangværende retssager i fornødent omfang.

19 NÆRTSTÅENDE PARTER

Som nærtstående parter anses selskaber i Koncernen *ei invest european retail* og Foreningen *ei invest european retail's* bestyrelse.

En af koncernens advokatforbindelser er Lind Cadovius, hvor bestyrelsesformanden er medejer.

Det samlede advokathonorar for 2009 udgør DKK 1.169.445 vedrørende generel bistand (2008: DKK 938.329).

En Investerings- og Administrationsaftale er indgået med I/S EjendomsInvest. I/S EjendomsInvest ejes indirekte af et bestyrelsesmedlem. Det samlede vederlag for 2009 udgør DKK 11,1 mio. (2008: 14,6 mio.).

Foreningens långivning til tilknyttede virksomheder pr. 31. december fremgår af note 12. Herudover har Foreningen kortfristede mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Forrentning af mellemværender med tilknyttede virksomheder fremgår af note 5 og 6.

Transaktioner med tilknyttede virksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

Herudover har der ikke i året været gennemført transaktioner med nærtstående parter.

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|------------|----------|-----------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Note | | | | |
| 20 AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER | | | | |
| Nettodagsværdier af afledte finansielle instrumenter | | | | |
| Nettodagsværdien pr. 31. december 2009 på udestående swapkontrakter, som er indgået med henblik på sikring af fremtidige pengestrømme, vil blive overført fra reserven for dagsværdi når rentebetalingerne finder sted. | | | | |
| Swapkontrakter | | | | |
| Den beregningsmæssige hovedstol på udestående EUR renteswaps og swaptioner er på EUR 35 mio., udestående SEK renteswaps og swaptioner på SEK 262 mio. og udestående DKK renteswap og swaptioner på DKK 319 mio. i alt DKK 769 mio. pr. 31. december 2009. (2008: DKK 649 mio.). | | | | |
| Dagsværdien af de indgåede swapaftaler er beregnet på baggrund af forward rentekurver og udgør pr. 31. december 2009 DKK -33,8 mio. (2008: DKK -20,2 mio.). | | | | |
| Aftaler vedrørende afledte finansielle instrumenter indgås alene med anerkendte kreditinstitutter. Den gennemsnitlige varighed er pr. 31. december 2009 opgjort til 7,96 (2008: 8,00). | | | | |
| 21 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER | | | | |
| Foreningen ei invest european retail benytter en række forskellige finansielle instrumenter i forbindelse med selskabernes drift. Der knytter sig en række risici til de forskellige typer af finansielle instrumenter. | | | | |
| Afledte finansielle instrumenter indregnet i anden gæld: | | | | |
| Afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi via årets resultat | 0 | 0 | (13.577) | (7.674) |
| Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme | 0 | 0 | (20.251) | (12.501) |
| Finansielle instrumenter anvendt som sikringsinstrumenter | 0 | 0 | (33.828) | (20.175) |

Noter

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Note | | | | |
| 21 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER | | | | |
| Niveauinddeling af finansielle instrumenter | | | | |
| Foreningen ei invest european retail har implementeret ændringer til IFRS 7: Improving Disclosures about Financial Instruments med virkning fra 1. januar 2009. Ændringerne medfører krav om nye oplysninger om finansielle instrumenter, herunder udarbejdelse af et dagsværdihieraki. Der kræves ikke sammenligningstal for nye oplysningsforpligtelser i implementeringsåret, hvorfor dagsværdihierakiet alene er udarbejdet pr. 31. december 2009. | | | | |
| Dagsværdihierakiet indeholder en opdeling af alle finansielle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, ud fra graden af usikkerhed i den anvendte opgørelsesmetode for dagsværdien. Dagsværdihierakiet indeholder følgende niveauer: | | | | |
| Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver og forpligtelser. | | | | |
| Niveau 2: Andre priser end på niveau 1, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte (som priser) eller indirekte (afledt af priser). | | | | |
| Niveau 3: Værdien af aktivet eller forpligtelsen er ikke baseret på observerbare markedsdata. | | | | |
| 31. december 2009 | Regnskabsmæssig værdi | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
| Kreditinstitutter | 826.997 | 226.220 | 600.777 | 0 |
| Afledte finansielle instrumenter | 33.828 | 0 | 33.828 | 0 |
| Finansielle forpligtelser i alt | 860.825 | 226.220 | 634.605 | 0 |
| Dagsværdi netto | 860.825 | 226.220 | 634.605 | 0 |
| Der har ikke været væsentlige overførsler mellem niveau 1 og 2 i regnskabsperioden. | | | | |
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Forfaldstidspunkter af gældsforpligtelser | | | | |
| Kreditinstitutter | 0 | 0 | 826.997 | 805.501 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 0 | 3.021 | 5.427 |
| Bankgæld | 60.064 | 41.073 | 60.064 | 41.073 |
| Koncernemellemværender | 99.801 | 78.776 | 0 | 0 |
| Anden gæld ekskl. afledte finansielle instrumenter | 1.651 | 1.651 | 8.516 | 7.298 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | 0 | 33.828 | 20.175 |
| I alt | 161.516 | 121.500 | 932.426 | 879.474 |

DKK 1.000

Note

21 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

| | Pengestrømme inkl. renter | | | I alt |
|--|---------------------------|----------------|----------------|------------------|
| | 0-1 år | 1-5 år | 5-> år | |
| 2009 – Koncern | | | | |
| Kreditinstitutter | 47.360 | 169.876 | 848.377 | 1.065.613 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 3.021 | 0 | 0 | 3.021 |
| Bankgæld | 3.424 | 70.932 | 0 | 74.356 |
| Koncernemellemværender | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anden gæld ekskl. afledte finansielle instrumenter | 8.516 | 0 | 0 | 8.516 |
| Afledte finansielle instrumenter | 3.723 | 19.849 | 10.256 | 33.828 |
| I alt | 66.044 | 260.657 | 858.633 | 1.185.334 |
| 2008 – Koncern | | | | |
| Kreditinstitutter | 32.085 | 174.980 | 878.622 | 1.085.687 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5.427 | 0 | 0 | 5.427 |
| Bankgæld | 2.243 | 41.821 | 0 | 44.064 |
| Koncernemellemværender | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anden gæld ekskl. afledte finansielle instrumenter | 7.298 | 0 | 0 | 7.298 |
| Afledte finansielle instrumenter | 1.203 | 11.964 | 7.008 | 20.175 |
| I alt | 48.256 | 228.765 | 885.630 | 1.162.651 |
| 2009 – Foreningen | | | | |
| Kreditinstitutter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bankgæld | 3.424 | 70.932 | 0 | 74.356 |
| Koncernemellemværender | 0 | 0 | 99.801 | 99.801 |
| Anden gæld ekskl. afledte finansielle instrumenter | 1.651 | 0 | 0 | 1.651 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 5.075 | 70.932 | 99.801 | 175.808 |
| 2008 – Foreningen | | | | |
| Kreditinstitutter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bankgæld | 2.243 | 41.821 | 0 | 44.064 |
| Koncernemellemværender | 0 | 0 | 78.776 | 78.776 |
| Anden gæld ekskl. afledte finansielle instrumenter | 1.651 | 0 | 0 | 1.651 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 3.894 | 41.821 | 78.776 | 124.491 |

Noter

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|--|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------|
| | Note | 2009 | 2008 | 2009 |
| 21 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER | | | | |
| Valutarisici | | | | |
| For at reducere valutarisiko optager ei invest european retail som hovedregel lån i den valuta, der benyttes i investeringslandet. | | | | |
| Der foretages i lighed med tidligere ikke sikring af valutadispositionerne. | | | | |
| Valuta | Langfristede aktiver | Kortfristede aktiver | Kort- og langfristede forpligtelser | Nettoposition |
| DKK | 294.100 | 22.090 | (390.898) | (74.708) |
| EUR | 570.900 | 11.008 | (374.673) | 207.235 |
| SEK | 303.021 | 9.099 | (238.838) | 73.282 |
| I alt | 1.168.021 | 42.197 | (1.004.409) | 205.809 |
| Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving | | | | |
| Indvirkning hvis EUR-kurs var 10% lavere end faktisk kurs | (7.342) | (7.074) | (12.646) | (13.269) |
| Indvirkning hvis SEK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs | (524) | 1.160 | 3.727 | 2.148 |
| I alt | (7.866) | (5.914) | (8.919) | (11.121) |
| Resultatets følsomhed overfor valutakursudsving | | | | |
| Indvirkning hvis EUR-kurs var 10% lavere end faktisk kurs | (7.342) | (7.074) | 237 | 1.753 |
| Indvirkning hvis SEK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs | (524) | 1.160 | 2.210 | 5.081 |
| I alt | (7.866) | (5.914) | 2.447 | 6.834 |
| Koncernens væsentligste valutaeksponering relaterer sig til udlejning i EUR og SEK. Ovenstående viser, hvilken indvirkning det ville have haft på henholdsvis egenkapitalen og årets resultat før skat, såfremt kursen på de pågældende valutaer havde været 10% lavere end den faktiske kurs. 10% er den følsomhedsfaktor, der anvendes i den interne rapportering af valutarisici. Havde der været tale om en 10% højere kurs end den faktiske kurs, ville denne have haft en tilsvarende positiv indvirkning i forhold til henholdsvis egenkapitalen og årets resultat. | | | | |

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|--|--------------|-----------|---------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| 21 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER | | | | |
| Renterisici | | | | |
| Foreningen ei invest european retail har i væsentligt omfang rentebærende finansielle aktiver og forpligtelser og er som følge heraf udsat for renterisici. Foreningens finansielle aktiver og forpligtelser er hovedsaglig optaget i variable renter. Den eneste undtagelse herfor, er de lån der er sikret via indgåede swappaftaler, jf. note 17 og 20. Nedenfor vises, hvilken indvirkning det ville have haft på henholdsvis egenkapital og resultat før skat, såfremt renten havde været 25 basispunkter højere end den faktisk rente. | | | | |
| Egenkapitalens følsomhed overfor renteændringer | | | | |
| Indvirkning hvis DKK-renten var 25 basispunkter højere | (247) | 82 | 3.888 | (2.322) |
| Indvirkning hvis SEK-renten var 25 basispunkter højere | 0 | 0 | 1.352 | (7.138) |
| Indvirkning hvis EUR-renten var 25 basispunkter højere | 0 | 0 | 3.267 | (4.594) |
| I alt | (247) | 82 | 8.507 | (14.054) |
| Resultatets følsomhed overfor renteændringer | | | | |
| Indvirkning hvis DKK-renten var 25 basispunkter højere | (247) | 82 | 549 | (939) |
| Indvirkning hvis SEK-renten var 25 basispunkter højere | 0 | 0 | (632) | (897) |
| Indvirkning hvis EUR-renten var 25 basispunkter højere | 0 | 0 | (50) | (969) |
| I alt | (247) | 82 | (133) | (2.805) |
| Tabellen ovenfor viser effekten ved en stigning i renten på 25 basispunkter. Et tilsvarende fald i renteniveauet ville have betydet en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat før skat og egenkapital. | | | | |
| Kreditrisici | | | | |
| Den primære kreditrisiko i Koncernen relaterer sig til tilgodehavender fra udlejning. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større kunder og samarbejdspartnere løbende kreditvurderes. | | | | |
| Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på TDKK 2.025 og bankgarantier på TDKK 7.204 til afdækning af kreditrisici, hvilket indgår i vurderingen af den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af tab. | | | | |
| Ikke nedskrevne uforfaldne tilgodehavender er fordelt således: | | | | |
| Danmark | 0 | 0 | 10.831 | 7.241 |
| Sverige | 0 | 0 | 297 | 267 |
| Finland | 0 | 0 | 14 | 7 |
| I alt | 0 | 0 | 11.142 | 7.515 |
| Den maksimale kreditrisiko knyttet til tilgodehavender fra udlejning svarer til deres regnskabsmæssige værdi. | | | | |

Noter

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|--|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Note | | | | |
| 21 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER | | | | |
| Optimering af kapitalstruktur | | | | |
| Ledelsen vurderer løbende om Koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med investorenes interesser. Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst og samtidig maksimerer afkastet til Koncernens interessenter ved en optimering af forholdet mellem Foreningens formue og gæld. Koncernens overordnede strategi er uændret i forhold til sidste år. | | | | |
| Koncernens kapitalstruktur består af gæld, der omfatter finansielle forpligtelser i form af prioritetsgæld, bankgæld, likvide beholdninger og foreningskapital, herunder bundne og frie reserver samt overført resultat. | | | | |
| Finansiel gearing | | | | |
| Den finansielle gearing kan pr. balancedagen opgøres således: | | | | |
| Prioritetsgæld | | | 826.997 | 805.501 |
| Bankgæld | | | 60.064 | 41.073 |
| Skyldig selskabsskat | | | 0 | 0 |
| Likvide beholdninger | | | (24.892) | (18.131) |
| Netto rentebærende gæld | | | 862.169 | 828.443 |
| Investorenes formue | | | 205.809 | 328.851 |
| Finansiel gearing | | | 4,19 | 2,52 |
| 22 INDBETALT FRA LEJERE MED VIDERE | | | | |
| Lejeindtægter | 0 | 0 | 92.705 | 93.615 |
| Ændring i tilgodehavende leje | 0 | 0 | (3.627) | 4.502 |
| I alt | 0 | 0 | 89.078 | 98.117 |
| 23 UDBETALT TIL LEVERANDØRER MED VIDERE | | | | |
| Ejendomsomkostninger | 0 | 0 | (14.133) | (15.608) |
| Administrationsomkostninger | (2.634) | (3.106) | (31.768) | (27.773) |
| Ændring i andre tilgodehavender med videre | 1.448 | (1.490) | 3.916 | 16.134 |
| Ændring i leverandørgæld med videre | 0 | 148 | 676 | 11.580 |
| I alt | (1.186) | (4.448) | (41.309) | (15.667) |

| DKK 1.000 | FORENINGEN | | KONCERNEN | |
|---|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| 24 RENTEINDBETALINGER MED VIDERE | | | | |
| Renteindtægter med videre | 21.475 | 29.165 | 7.134 | 773 |
| Urealiserede valutakursgevinster | 0 | 0 | (6.980) | 0 |
| I alt | 21.475 | 29.165 | 154 | 773 |
| 25 RENTEUDBETALINGER MED VIDERE | | | | |
| Renteudgifter med videre | (7.041) | (9.310) | (36.054) | (71.121) |
| Urealiserede valutakurstab | 0 | 0 | 0 | 17.006 |
| Urealiserede kurstab på derivater m.m. | 0 | 0 | 5.762 | 7.714 |
| I alt | (7.041) | (9.310) | (30.292) | (46.401) |

26 BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Foreningen *ei invest european retail* har hen over årsskiftet foretaget kontant emission på DKK 70,0 mio. og udstedt nye foreningsbeviser ultimo marts 2010. Der henvises til uddybende information i afsnittet Emission i kapitlet Bestyrelsens beretning.

Der er i 2010 indgået en betinget aftale med Finlands største byggekonglomerat YIT samt detailkæden Kesko om integration af Foreningens eksisterende shoppingcenter i Hyvinkää nord for Helsinki, i et nyt shoppingcenter, der af YIT opføres på nabogrunden. Dette har medført ny og bedre lejekontrakt for Foreningen.

Der er i 2010 indgået aftale med Foreningens største långiver, FIH, om ny rammeaftale, der løber frem til 2012. Koncernens samlede låneramme er nedsat fra DKK 1.200 mio. til DKK 750 mio. henset til, at der ikke er aktuelle købsoptioner.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder frem til offentliggørelsen af denne årsrapport, som burde have været indarbejdet eller oplyst i årsrapporten for 2009.

27 GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 31. marts 2010 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Foreningen *ei invest european retail*s investorer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 19. april 2010.

Fondsbørsinformation

Finanskalender

Foreningen ei invest european retails bestyrelse har via Nasdaq OMX Copenhagen meddelt følgende tidspunkter for offentliggørelse af regnskabsmeddelelser i 2010 samt dato for den ordinære generalforsamling:

| | |
|-------------------|---|
| 31. marts 2010 | Årsrapport 2009 |
| 19. april 2010 | Generalforsamling |
| 31. maj 2010 | Kvartalsmeddelelse for 1. kvartal 2010 |
| 31. august 2010 | Halvårsrapport for 1.-2. kvartal 2010 |
| 30. november 2010 | Kvartalsmeddelelse for 1.-3. kvartal 2010 |

FORENINGSMEDDELELSER 2009

| Nr. | Dato | Foreningsmeddelelser |
|-----|--------------|--|
| 1 | 30. januar | Finanskalender 2009 |
| 2 | 11. februar | Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 23. februar 2009 |
| 3 | 23. februar | Referat af ekstraordinær generalforsamling den 23. februar 2009 |
| 4 | 11. marts | Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 2. april 2009 |
| 5 | 24. marts | Finanskalender 2009, opdateret |
| 6 | 31. marts | Finanskalender 2009, opdateret |
| 7 | 31. marts | Årsregnskabsmeddelelse 2008 |
| 8 | 2. april | Meddelelse efter ekstraordinær generalforsamling den 2. april 2009 |
| 9 | 7. april | Referat af ekstraordinær generalforsamling den 2. april 2009 |
| 10 | 20. april | Indkaldelse til ordinær generalforsamling den 30. april 2009 |
| 11 | 22. april | Årsrapport 2008 |
| 12 | 24. april | Annulering af køb af Joensuu |
| 13 | 30. april | Meddelelse om afholdt ordinær generalforsamling den 30. april 2009 |
| 14 | 4. maj | Referat af ordinær generalforsamling den 30. april 2009 |
| 15 | 29. maj | Kvartalsmeddelelse 1. kvartal 2009 |
| 16 | 2. juni | Ophør af køb af marked maker aftale |
| 17 | 31. august | Halvårsmeddelelse 1. halvår 2009 |
| 18 | 7. oktober | Ophør af suspension af indløsning |
| 19 | 12. oktober | Tillæg til administrationsaftale |
| 20 | 30. november | Kvartalsmeddelelse 3. kvartal 2009 |
| 21 | 16. december | Vedtægtsændring til brug for kapitaludvidelse |
| 22 | 16. december | Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 30. december 2009 |
| 23 | 30. december | Meddelelse efter ekstraordinær generalforsamling den 30. december 2009 |
| 26 | 30. december | Referat af ekstraordinær generalforsamling den 30. december 2009 |

Selskabsoplysninger mv.

I Koncernen indgår:

- Foreningen **ei invest european retail**, Danmark
- ei invest european retail Holding A/S**, Danmark
- ei invest european retail Hillerød A/S**, Danmark
- ei invest european retail Swedish Properties AB**, Sverige
- ei invest european retail Sundsvall AB**, Sverige
- ei invest european retail MoraSandviken AB**, Sverige
- ei invest european retail Skellefteå AB**, Sverige
- ei invest european retail Uppsala AB**, Sverige
- ei invest Salo Holding Oy**, Finland
- ei invest european retail Salo Oy**, Finland
- ei invest Hyvinkää Holding Oy**, Finland
- ei invest european retail Hyvinkää Oy**, Finland
- ei invest Tampere Holding Oy**, Finland
- ei invest european retail Tampere Oy**, Finland
- ei invest european retail Turku Oy**, Finland

Formalia

ei invest european retail
Nørre Søgade 35
1370 København K

Telefon 70 23 13 03
Telefax 70 23 14 03

www.eiinvest.dk
invest@eiinvest.dk

CVR nr.: 27492797
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Frantz Palludan (formand)
Holger Dock (næstformand)
Michael Kaa Andersen
Peter Scheuer Jensen
Henrik Busch
Steen Jørgensen
Knud-Erik Andreasen

Revision

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling
afholdes:

Dag: Den 19. april 2010
Tid: Kl. 16.00
Sted: FIH Erhvervsbank A/S
Langelinie Allé 43
2100 København Ø



ei invest european retail
Nørre Søgade 35
1370 København K

Telefon: 70 23 13 03
Telefax: 70 23 14 03

www.eiinvest.dk
eiinvest@eiinvest.dk

- Foretager investeringer i samt varetager administrationen af retailejendomme i Europa
- Er et værdipapir, som gør det muligt og attraktivt for alle typer investorer at investere indirekte i fast ejendom med såvel frie midler som pensionsmidler
- Giver mulighed for at enhver investor kan blive medejer af en bred portefølje af ejendomme, som sammensættes af en kompetent rådgiver
- Børsnoteret på Nasdaq OMX Copenhagen

