



Investea Stockholm Retail A/S

Halvårsrapport
for perioden 1. januar – 30. juni 2008



Selskabsoplysninger

Selskabet: Investea Stockholm Retail A/S
Tuborg Havnevej 19
2900 Hellerup

CVR-nr: 30 58 37 44

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion: Steen Holm-Larsen

Bestyrelse: Hans Thygesen, formand
Jørgen Hauglund
Helge Højvær Larsen

Revision: PricewaterhouseCoopers
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Indhold

Hovedpunkter	1
Hoved- og nøgletal	2
Beretning	3
Ledelsens påtegning	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Hovedpunkter

- Halvårets resultat efter skat blev på DKK 1,2 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.
- Udlejningsaktiviteten i butikscentret er forløbet tilfredsstillende. Gen- og nyudlejning understøtter et gradvist stigende lejeniveau i butikscentret.
- Succesfuld afvikling og genudlejning af tidligere ICA/Netto lejemål med samtidig økonomisk kompensation til selskabet.
- Ny bestyrelse valgt på selskabets ordinære generalforsamling.
- For hele 2008 forventer ledelsen en omsætning på ca. DKK 34 mio. og et overskud før skat på ca. DKK 3,2 mio., eksklusiv værdireguleringer. I forhold til forventningerne i fondsårsmeddelelse nr. 22 af 30. maj 2008 er dette en opjustering på DKK 0,2 mio. af forventningen til resultatet før skat og værdireguleringer, mens omsætningsforventningen er uændret.

Hoved- og nøgletal

Koncernen

DKK mio.

	1. januar - 30. juni 2008	10. maj 2007 - 31. december 2007
Resultatopgørelse		
Omsætning	16,6	15,8
Resultat før værdireguleringer	10,5	9,4
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	20,6
Finansielle poster netto	-8,9	-8,6
Resultat før skat	1,7	21,4
Periodens resultat	1,2	12,5
Balance		
Investeringsejendomme	394,4	394,6
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	0,7	381,4
Langfristede aktiver	401,8	399,7
Balancesum	412,0	420,4
Egenkapital	59,8	55,6
Langfristede forpligtelser	348,6	349,7
Pengestrømme		
Pengestrømme fra drift	-2,6	-0,1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-0,7	-11,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2,8	13,3
Pengestrømme i alt	-0,5	2,1
Nøgletal		
Soliditet, %	14,5	13,2
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	15,2	14,1
Forrentning af egenkapital p.a., %	4,1	47,2
Afkastningsgrad, investeringsejendomme, %	5,6	5,1
Indre værdi pr. aktie, DKK	1,3	1,3
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	0,03	0,62
Aktiekurs, DKK	1,65	1,85

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings „Anbefalinger & Nøgletal 2005“. De anførte sammenligningstal er fra årsrapport 2007.

Halvårsberetning for perioden 1. januar – 30. juni 2008

Butikscentrets lejere

Udlejningsaktiviteten i butikscentret i første halvår er forløbet meget tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Indgåede gen- og nyudlejningsaftaler understøtter ledelsens forventninger om et successivt stigende lejeniveau i butikscentret som helhed.

På baggrund af en beslutning fra de svenske konkurrencemyndigheder har ICAs lejemål (som tidligere var udlejet til Netto Sverige, der nu indgår i ICA koncernen) været uden erhvervmæssig aktivitet i en periode. Koncernen har i første halvår forhandlet med ICA om en eventuel førtidig afvikling af lejemålet og har netop indgået endelig aftale med ICA Sverige AB herom, hvorefter ICA indrømmes ret til at opsiges lejemålet mod betaling af et samlet kompensationsbeløb til koncernen på ca. SEK 5,5 mio. Kompensationsbeløbet indgår ikke fuldt ud i halvårsresultatet, idet en del af beløbet blev indtægtsført i 2007.

Sideløbende med forhandlingerne med ICA har koncernen været i tæt dialog med potentielle nye lejere til lejemålet, der omfatter 1.055 m². Koncernens kommercielle manager, Omnigruppen, har konstateret en stor efterspørgsel på lokalet og har i samråd med ledelsen truffet beslutning om udlejning til Alanza Möbler på en 5-årig lejekontrakt med en årlig leje på SEK 1.376.755 og med årlig indeksering i henhold til nettoprisindekset. Møbelbutikken har hidtil lejet et mindre lokale i butikscentret på ca. 450 m², men har nu som følge af omsætningsvækst brug for yderligere salgsareal. Det mindre lokale, der herved frigøres til genudlejning, forventes udlejet indenfor kort tid.

Omnigruppen og ledelsen vurderer, at aftalen med ICA er meget gunstig for koncernen samtidig med, at genudlejning til møbelbutikken og nyudlejning af dennes hidtidige lokale samlet set styrker butikscentrets lejermix og forventningerne om et stigende lejeniveau.

Herudover er der ikke siden årsskiftet sket væsentlige udskiftninger blandt butikscentrets lejere. Butikscentrets største detailhandelslejere er dagligvarebutikkerne Fria Handlare AB og Lidl, og de største kontorlejere Stockholms Län, Försäkringskassen og Botkyrka kommune.

Blandt de mindre lejere er der alene sket mindre ændringer som led i den almindelige optimering af udlejningssituationen.

Det er ledelsens forventning, at lejeindtægterne kan øges yderligere i 2008 i takt med at butikscentrets tomgangsareal nedbringes.

Stor vækst i butiksljernes omsætning

Det svenske Handels Utrednings Institut offentliggjorde i foråret en markedsanalyse om udviklingen i detailhandelen i Stockholm-regionen. Ifølge markedsanalysen fortsætter lejernes omsætning i Hallunda Centrum med at stige markant. I 2007 oplevede butikscentrets lejere en omsætningsstigning på næsten 25% i forhold til 2006, hvilket er markant mere end gennemsnittet for regionen på 5,7% og den tredje bedste af de i alt

36 butikcentre, der er omfattet af analysen. Hallunda Centrum fastholder dermed sin position som et af de bedste indkøbscentre i hele Stockholm-regionen.

Ifølge markedsanalysen var 2007 endnu et rekordår for svensk detailhandel. Den positive udvikling forventes at fortsætte i 2008 og 2009 understøttet af den i henhold til Konjunkturinstitutets rapport fra juni 2008 (Konjunkturläget) forventede vækst i det svenske privatforbrug.

Hallunda Centrums position som et meget attraktivt handelsområde og den forventede vækst i privatforbruget vil efter ledelsens vurdering medføre stigende efterspørgsel fra potentielle lejere og på sigt forøge butikscenrets indtægtsgrundlag til gavn for aktionærerne.

Udvidelsen af butikscenret

Det påtænkte udviklingsprojekt i Hallunda Centrum, der giver koncernen mulighed for udbygning af butikscenret med op til 23.500 m², og som tillige forventes at indebære en af Botkyrka Kommune helt eller delvist finansieret opgradering af infrastrukturen i og omkring butikscenret, forløber som planlagt.

Koncernen har fortsat et meget positivt og konstruktivt samarbejde med kommunen, der skal munde ud i konkretisering af udviklingsplanerne for butikscenret og lokalområdet, og sidenhen i en lokalplan for området, som skal muliggøre realisering af planerne.

Arkitektkonkurrencen blev vundet af RB Arkitektur, som er et meget respekteret og internationalt prisvindende svensk arkitektfirma. RB Arkitektur er kendt for at levere værdiskabende arkitektur i høj kvalitet, og blev i 2007 af det anerkendte livsstilsmagasin Wallpaper kåret til at være blandt verdens mest spændende nye arkitektfirmaer.

Planforslaget indebærer blandt andet, at den nuværende busterminal flyttes og giver plads til et nyt indgangsparti med glas i 2 etager, der giver et indbydende, lyst og åbent byrum foran butikscenret. Indgangen til tunnelbanen foreslås integreret med butikscenret, hvilket forventeligt vil give et større flow af kunder til butikscenret. Det åbne torvemiljø foran butikscenret foreslås delvis dækket med glas svunget langs hele facaden.

I planen indgår også et 25 etagers beboelseshus, som kommer til at fungere som et landemærke og kraftig eksponering af butikscenret mod E4 motorvejen (der er en af Sveriges vigtigste trafikårer), der løber ca. 200 meter fra butikscenret.

Yderligere oplysninger om vinderforslaget kan ses på selskabets hjemmeside: www.stockholmretail.investea.dk.

Lokalplansforslaget er under udarbejdelse baseret på det vindende arkitektforslag og forventes offentliggjort i oktober 2008, hvorefter forslaget skal i høring hos de berørte parter og naboer. Lokalplanen forventes endeligt vedtaget i efteråret 2009, hvorefter byggeriet forventes at kunne igangsættes i løbet af 2010.

Ny bestyrelse valgt på den ordinære generalforsamling

Selskabets ordinære generalforsamling valgte den 30. april 2008 Hans Thygesen (genvalg), Jørgen Hauglund og Helge Højkær Larsen til selskabets bestyrelse.

Jørgen Hauglund er uddannet cand. merc. samt MBA og er viceadministrerende direktør i Investea A/S samt administrerende direktør i det børsnoterede Investea German High Street II A/S. Herudover er Jørgen Hauglund direktør og medlem af bestyrelsen i en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S, blandt andet Investea Sweden Properties A/S.

Helge Højkær Larsen er uddannet landinspektør og MBA. Helge Højkær Larsen er partner i vindenergifirmaet Scan Energy A/S, og har tidligere været direktør i flere større danske rådgivningsselskaber, blandt andet indenfor IT.

Bestyrelsen har konstitueret sig med Hans Thygesen som formand.

Investea A/S har konsolideret sin ejerandel

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

Ledelsen anser Investea A/S' konsoliderende opkøb som en styrkelse af selskabernes gode samarbejdsrelation og vurderer, at der herigennem vil kunne drages yderligere fordel af og skabes væsentlige synergieffekter med Investea koncernens øvrige aktiviteter på det svenske ejendomsmarked.

Forventninger til 2008

Ledelsen forventer, at butikscentrets positive udvikling fortsætter i resten af 2008.

For hele 2008 forventer ledelsen en omsætning på ca. DKK 34 mio. og et overskud før skat og værdireguleringer på ca. DKK 3,2 mio.

Dette udgør en opjustering på DKK 0,2 mio. af forventningen til resultatet før skat og værdireguleringer i forhold til de udtrykte forventninger i fondsbørsmeddelelse nr. 22 af 30. maj 2008, mens omsætningsforventningen er uændret.

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i første halvår 2008 DKK 16,6 mio., hvori indgår et kompensationsbeløb på DKK 1,3 mio. fra en lejer i forbindelse med fraflytning af lejemål.

Resultatet før skat udgjorde DKK 1,7 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -8,9 mio.

Periodens resultat efter skat udgjorde DKK 1,2 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendom.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendom er steget med afholdte omkostninger til forbedringer, DKK 0,7 mio. og faldet med valutakursreguleringer på DKK -0,9 mio. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommen er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 30. juni 2008.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 412,0 mio.

Egenkapitalen udgjorde DKK 59,8 mio. svarende til en soliditet på 14,5%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 55,6 mio.

Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens resultat DKK 1,2 mio. og med DKK -0,1 mio. i valutakursregulering. Herudover er egenkapitalen påvirket af en stigning i markedsværdien af renteswaps på DKK 3,2 mio.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -2,6 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -0,7 mio., vedrører omkostninger afholdt til forbedringer af investeringsejendommen, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 2,8 mio., vedrører reduktion af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Efterfølgende begivenheder

Bortset fra forhold omtalt i halvårsberetningen er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af halvårsrapporten.

Regnskabspraksis

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

Halvårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapport 2007. Halvårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter.

I forbindelse med regnskabsafleggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger henvises til årsrapport 2007, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2008 for Investea Stockholm Retail A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Halvårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2008.

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

Hellerup, den 29. august 2008

Direktion:

Steen Holm-Larsen
Adm. direktør

Bestyrelse:

Hans Thygesen
Bestyrelsesformand

Jørgen Hauglund

Helge Højvær Larsen



Resultatopgørelse

DKK 1.000

	Koncern	
	1. januar - 30. juni 2008	10. maj 2007 - 31. december 2007
Omsætning	16.644	15.796
Ejendommenes driftsomkostninger	-5.559	-5.847
Bruttoresultat	11.085	9.949
Personaleomkostninger	-77	-150
Administrationsomkostninger	-495	-429
Resultat før værdireguleringer	10.514	9.370
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	20.609
Resultat før finansielle poster	10.514	29.978
Finansielle indtægter	19	505
Finansielle omkostninger	-8.881	-9.113
Resultat før skat	1.653	21.370
Skat af periodens resultat	-463	-8.845
Periodens resultat	1.190	12.525
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	0,03	0,62

Balance

Aktiver

DKK 1.000

	Koncern	
	30. juni 2008	31. december 2007
Investeringsejendomme	394.427	394.600
Afledte finansielle instrumenter	2.308	0
Koncerngoodwill	5.058	5.069
Langfristede aktiver i alt	401.792	399.669
Tilgodehavender fra udlejning	1.175	8.601
Selskabsskat	177	176
Andre tilgodehavender	956	558
Periodeafgrænsningsposter	289	519
Likvide beholdninger	7.622	10.901
Kortfristede aktiver i alt	10.219	20.755
Aktiver i alt	412.011	420.423

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000

	Koncern	
	30. juni 2008	31. december 2007
Aktiekapital	44.444	44.444
Reserve for valutakursregulering	-782	-684
Reserve for rentesikring	1.658	-1.519
Overkursfond	801	801
Overført resultat	13.715	12.525
Egenkapital i alt	59.836	55.567
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	304.849	305.507
Afledte finansielle instrumenter	0	2.110
Udskudt skatteforpligtelse	43.549	41.941
Modtagne deposita	154	155
Langfristede forpligtelser	348.552	349.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.727	850
Gæld til tilknyttede virksomheder	148	1.124
Anden gæld	1.748	5.749
Periodeafgrænsningsposter	0	7.421
Kortfristede forpligtelser	3.622	15.144
Egenkapital og forpligtelser i alt	412.011	420.423

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse, koncernen (1. halvår 2008)

DKK 1.000

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

Egenkapitalopgørelse, koncernen (2007)

DKK 1.000

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

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	Koncern	
	1. januar - 30. juni 2008	10. maj 2007 - 31. december 2007
Periodens resultat	1.190	12.525
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-20.609
Finansielle indtægter	-19	-505
Finansielle omkostninger	8.881	9.113
Skat af periodens resultat	463	8.845
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	10.514	9.370
Ændring i kortfristede tilgodehavender	7.258	-1.211
Ændring i kortfristede forpligtelser	-10.118	-1.693
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	7.653	6.466
Renteindbetalinger	19	490
Renteudbetalinger	-10.256	-7.081
Betalt selskabsskat	0	-1
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.583	-126
Investeringsejendomme	-677	-1.278
Køb af investeringsejendomme ved køb af ejendomsselskab	0	-9.826
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-677	-11.104
Kapitaludvidelse	0	45.086
Optagelse af lån	0	179.235
Indfrielse af lån	0	-205.860
Sikkerhedsstillelser for långivere	2.769	-5.173
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.769	13.287
Periodens frie pengestrømme	-491	2.057
Likvide beholdninger primo	2.057	0
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	1.566	2.057
<i>Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.</i>		
Likvide beholdninger til fri disposition	1.566	2.057
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	6.056	8.843
Likvide beholdninger i alt	7.622	10.901

Noter

1 Indtjening pr. aktie

DKK 1.000

	Koncern	
	1. januar - 30. juni 2008	10. maj 2007 - 31. december 2007
Periodens resultat	1.190	12.525
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	44.444	20.286
Resultat pr. aktie, DKK	0,03	0,62

Der er ingen udvandede aktier. Udvandet indtjening pr. aktie svarer til indtjening pr. aktie

2 Investeringsejendomme

DKK 1.000

	Koncern	
	30.06.08	31.12.07
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	394.600	0
Valutakursregulering	-850	-7.439
Tilgang i perioden	677	1.278
Tilgang i perioden ved virksomhedsovertagelse	0	380.152
Afgang i perioden	0	0
Periodens værdiregulering	0	20.609
Investeringsejendomme ved periodens slutning	394.427	394.600

3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Investea A/S, der gennem sin besiddelse af 4.444.444 A-aktier og 31.661.668 B-aktier har 81,24% af aktiekapitalen og 90,13% af stemmerne. Investea har i 1. halvår 2008 forøget sin beholdning af aktier ved køb af 30.511.668 B-aktier.

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

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

Ud over ovennævnte aktiebesiddelse i Investea A/S har bestyrelse og direktion samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, ingen aktier i selskabet

Transaktioner med Investea A/S koncernen, der har bestemmende indflydelse, har alene omfattet administrationshonorar i henhold til administrationsaftale, samt et mindre mellemværende.

Investea Stockholm Retail A/S
Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup
CVR nr.: 3058 3744

Tel.: +45 45 47 75 00
Fax: +45 45 47 75 01
Email: stockholmretail@investea.dk
Web: stockholmretail.investea.dk