

Investea German High Street II A/S
Halvårsrapport
for perioden 1. januar – 30. juni 2008



Selskabsoplysninger

Selskabet:	Investeia German High Street II A/S Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup
CVR-nr:	30 69 16 44
Regnskabsår:	1. januar – 31. december
Hjemstedskommune:	Gentofte
Direktion:	Jørgen Hauglund
Bestyrelse:	Hans Thygesen, formand Steen Holm-Larsen, næstformand Torben Schøn Mikkel Kragh Kjeldsen Michael Hansen
Revision:	PricewaterhouseCoopers Stormgade 50 6700 Esbjerg



Indhold

1	Hovedpunkter	1
2	Hoved- og nøgletal	2
3	Beretning	3
4	Ledelsens påtegning	8
5	Resultatopgørelse	9
6	Balance	10
7	Egenkapitalopgørelse	12
8	Pengestrømsopgørelse	13
	Noter	14



Hovedpunkter

- Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for 1. halvår 2008 udgør DKK 3,1 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.
- Udlejningsaktiviteten i ejendommene er forløbet meget tilfredsstillende. Tomgangsprocenten er fortsat lav, under 2%.
- Positiv udvikling i lejeindtægterne.
- Renten er fastlåst i 2007 på et attraktivt niveau, hvilket betyder, at koncernen ikke er påvirket af den finansielle uro. Den fastlåste rente har også betydet en besparelse på renteomkostningerne.
- Forventning om årsresultat på DKK 6,0 – 6,5 mio. før skat og værdireguleringer for hele 2008, en opjustering på DKK 0,5 mio. i forhold til tidligere forventninger.



Hoved- og nøgletal

Koncernen	<i>DKK mio.</i>	
	1. januar - 30. juni 2008	25. juni - 31. december 2007
Resultatopgørelse		
Omsætning	22,8	4,1
Resultat før værdireguleringer	16,2	2,4
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	1,2
Finansielle poster netto	-13,0	-3,6
Resultat før skat	3,1	0,0
Årets resultat	2,7	0,0
Aktionærerne i Investea German High Street II A/S' andel af årets resultat	2,7	-0,1
Balance		
Investeringsejendomme	801,9	798,7
Årets investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	3,1	796,8
Langfristede aktiver	822,7	812,8
Balancesum	854,1	874,2
Egenkapital	361,8	349,2
Langfristede forpligtelser	474,8	479,2
Pengestrømme		
Pengestrømme fra drift	-8,1	-1,6
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-3,1	-577,9
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2,3	600,4
Pengestrømme i alt	-8,9	20,8
Nøgletal		
Soliditet, %	42,4	39,9
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	45,1	43,7
Forrentning af egenkapital p.a., %	1,5	0,0
Afkastningsgrad, investeringsejendomme, %	4,4	4,8
Indre værdi pr. aktie, DKK	99,1	95,7
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	0,7	-0,1
Aktiekurs, DKK	88,0	99,0

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

Halvårsberetning for perioden 1. januar 2008 - 30. juni 2008

Investea German High Street II A/S har i 1. halvår 2008 udviklet sig tilfredsstillende, og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for 1. halvår 2008 udgjorde DKK 3,1 mio.

Gågadeejendomme er fortsat attraktive

I 1. halvår af 2008 har markedsudviklingen i Tyskland været præget af et nedadgående pres på priserne på udlejningsejendomme generelt. Prisudviklingen er især et resultat af en stigende rente samt øget udbud af ejendomme fra højt gearede investorer, der er blevet påvirket af krisen på de internationale kreditmarkeder.

Ledelsen vurderer, at prisfaldet primært har ramt ejendomme med sekundære beliggenheder og kun i mindre omfang strøgejendomme i større byer, som Investea German High Street II investerer i. Den generelle prisudvikling har derfor kun i begrænset omfang haft betydning for koncernens ejendomme, da disse alle ligger på stærke placeringer på gågader eller attraktive handelsstrøg i større byer.

Positiv udvikling i lejeindtægterne

Udlejningsaktiviteten i koncernens ejendomme er forløbet tilfredsstillende og i overensstemmelse med de opstillede forventninger om gradvist stigende lejeindtægter. I løbet af 1. halvår 2008 er der sket positive lejereguleringer i fire ud af koncernens 15 ejendomme. Som følge af lejereguleringerne er årslejeniveauet i juni 2008 steget til EUR 5.705.886, en stigning på EUR 180.376, eller 3,3% i forhold til årslejeniveauet ved årets begyndelse. Til sammenligning med det i børsprospektet forventede årslejeniveau for 2008 på EUR 5.420.041 udgør det aktuelle årslejeniveau således en stigning på 5,3%.

Lejeniveauet for første halvår 2008 er således betydeligt bedre end forventet i børsprospektet.

Tomgangen er i 1. halvår 2008 faldet fra 1,88% til 1,72% pr. 30. juni 2008, og den er således fortsat lav for den samlede portefølje.

Porteføljens ejendomme og lejere

I løbet af 1. halvår 2008 har Investea og koncernens tyske ejendomsforvalter, Colliers PropertyPartners Management GmbH, arbejdet på at optimere den løbende drift og identificere muligheder for større udviklingsprojekter, der kan forøge værdien af koncernens ejendomme, herunder f.eks. ved leje-indekseringer og udlejning af ledige lejemål.

Frankfurt

For ejendommen i Frankfurt (Schillerstrasse 4) blev årslejen i april 2008 forhøjet med EUR 18.084 (DKK 134.869), svarende til en stigning på 2,72% af ejendommens lejeindtægter. Lejeforhøjelsen bestod af indekseringer af lejerne Abele (optiker-kæde) og Wolsdorff (tobaks-forretning), begge med 9,81%.

Essen

I april 2008 lykkedes det ligeledes at forhøje lejeindtægterne i Essen-ejendommen på Limbecker Strasse 47-49. Lejen blev forhøjet med EUR 15.975 (DKK 119.140), svarende til en stigning på 4,34% af ejendommens lejeindtægter. Lejeforhøjelsen bestod af

indekseringer af lejeren Tomorrow (tøjbutik) med 5% og Suchthilfe (omsorgscenter) med 2,45%. Lejereguleringen på disse lejemål er mere gunstig end typiske lejereguleringer i Tyskland. Tomorrow indeksreguleres hver gang indekset er steget med 5%, mens Suchthilfe indekseres årligt. Normen i Tyskland er, at lejen først indekseres, når prisindekset er steget med 10%.

Passau

Beate Uhse (erotik-butik) og Funky World Graf (teleshop) blev i april 2008 indekseret med henholdsvis 7,2% og 4,77%, hvilket samlet for ejendommen gav en årlig merlejeindtægt på EUR 12.842 (DKK 95.774).

Rosenheim

Lejeren Orsay (tøjbutik for kvinder) i ejendommen på Münchner Strasse blev i april 2008 indekseret med 10,4%, idet årslejen blev forhøjet med EUR 21.216 (DKK 158.227). Årslejeindtægterne fra ejendommen var ultimo juni 2008 EUR 585.216, hvilket er EUR 127.936 eller 28% højere end det budgetterede i børsprospektet. Dette er meget positivt for den samlede ejendomsdrift og for koncernens likviditetsudvikling.

Aachen

For så vidt angår koncernens ejendom på Grosskölnnerstrasse i Aachen har koncernen i august 2008 indgået aftale med hovedlejereren (Appelrath-Cüpper) om en gennemgribende modernisering af ejendommens facade og butikslokaler. I henhold til aftalen vil lejer for egen regning gennemføre en omfattende modernisering af butiksarealet, mens koncernen bekoster en renovering af facadens vinduespartier. Arbejdet forventes gennemført i løbet af de næste 3 måneder og forventes at medføre en udgift for koncernen i størrelsesordenen EUR 50.000.

Fremtidige udviklingsprojekter

Koncernen arbejder løbende på at udvikle ejendommene, og der arbejdes p.t. på udviklingsstrategier for ejendommene på Limbecker Strasse 42 i Essen og Bahnhofstrasse 2 i Passau.

Ejendomsudvikling i Essen

Ledelsen vurderer, at ejendommen på Limbecker Strasse 42 i Essen kan udvikles ved ombygning af tomme kontorlokaler på 1. sal til butikslokaler. Ejendommen rummer i dag et mindre butiksljemål på 186 m², der er udlejet til forretningskæden Tchibo, og ca. 540 m² kontorlokaler på de øvre etager, der ikke er udlejet p.t. En ombygning af 1. salen til butikslokale samt sammenlægning af butiksarealet i gadeplan og 1. salen kan skabe et meget mere attraktivt butiksljemål i to plan, der kan forøge ejendommens samlede lejeindtægt. I de kommende år vil koncernen arbejde på at konkretisere udviklingsplanerne med henblik på eventuelt at gennemføre projektet i 2012, når den nuværende lejeaftale giver mulighed herfor. Ejendommen ligger kun ca. 100 m fra det sted, hvor et af Tysklands største nye butikscentre er under opførelse. Når butikscentret er færdigt i 2009, forventes der yderligere travlhed og kundegennemstrømning på Limbecker Strasse, hvilket vil gøre butikslokalet endnu mere attraktivt.

Udbygning af ejendommen i Passau

Koncernen har identificeret et betydeligt udviklingspotentiale i ejendommen på Bahnhofstrasse i Passau, Bayern. Ledelsen vurderer, at ejendommen er beliggende på byens absolut bedste beliggenhed på det centrale torv, hvor den nye og den gamle gågade mødes og tæt på hovedindgangen til et nyt butikscenter, der er under opførelse.

Ejendommen rummer ca. 3.000 m², hvoraf butiksarealet udgør knap 1.000 m² med blandt andet en McDonald's og flere mindre mobiltelefonforretninger. Ledelsen vurderer, at der ved omdannelse af kontorarealer til butiksarealer og ved sammenlægning af eksisterende butikker kan skabes et stort og meget attraktivt beliggende butikslokale, der vil kunne tiltrække førende butikskæder med stort arealbehov til ejendommen. Ledelsen forventer at kunne iværksætte udviklingsprojektet i 2011 med indflytning i 2012.

Finansiering

Koncernens finansiering er optaget hos Eurohypo og renten er fastlåst i 2007 på et attraktivt niveau, hvilket betyder, at koncernen ikke er påvirket af den finansielle uro.

I januar 2008 gennemførte koncernen optagelsen af en langfristet finansiering hos Eurohypo AG. Den samlede finansieringspakke omfattede i alt DKK 504,7 mio. Renten er ved renteswaps fastlåst til 5,7% p.a. for en gennemsnitlig periode på 7 år. Koncernens langsigtede finansiering er dermed etableret på vilkår, som i dagens bankmarked kan betegnes som meget tilfredsstillende.

Regulering af ejendommenes anskaffelsessum

I forbindelse med den endelige slutfregning af koncernens køb i 2007 af en portefølje omfattende 6 af koncernens ejendomme, er anskaffelsessummen for disse ejendomme forhøjet fra EUR 50,0 mio. til EUR 50,3 mio. Reguleringen vedrører koncernens betaling for ombygningsomkostninger i forbindelse med lejerens indflytning i ejendommen i Rosenheim samt omkostninger til juridisk og regnskabsmæssig bistand i forbindelse med handlens gennemførelse. Afholdelsen af ombygningsomkostningerne var medvirkende til, at det i 2007 lykkedes at gennemføre en betydelig forhøjelse af ejendommens lejeindtægt. Ledelsen forventer, at reguleringen af anskaffelsessummen vil blive opvejet i årsregnskabet for 2008 af en tilsvarende værdiregulering af ejendommene som følge af den stedfundne positive udvikling i lejeindtægterne. Reguleringen af anskaffelsessummen påvirker derfor ikke resultatet i 1. halvår 2008.

Forventninger til hele året 2008

Ledelsen forventer, at Investea German High Street II A/S' positive udvikling vil fortsætte i den resterende del af 2008.

Det indgår i koncernens strategi at vokse og tilkøbe nye ejendomme finansieret med ca. 35% egenkapital og 65% gæld. Ledelsen vurderer, at der i de kommende år vil være gode muligheder for at udvikle koncernen i overensstemmelse med strategien gennem ejendoms køb og yderligere tilførsel af egenkapital. På grund af den igangværende internationale kreditkrise og negative udvikling på de finansielle markeder, herunder aktiemarkedet, forventer ledelsen imidlertid ikke at udvide aktiekapitalen eller foretage

yderligere ejendomskøb i 2008. Yderligere ejendomskøb i 2009 vil blive vurderet i relation til udviklingen på det tyske ejendomsmarked og aktiemarkedet.

For hele 2008 forventes et resultat før skat og værdireguleringer på DKK 6,0-6,5 mio. Der er således tale om en mindre opjustering i forhold til de tidligere udmeldte forventninger om et resultat før skat og værdireguleringer på DKK 5,5-6,0 mio. Resultatforventningen er baseret på forventede lejeindtægter i hele 2008 på ca. DKK 42,3 mio,

Aktiekursen

Investea German High Street II A/S er noteret på OMX Den Nordiske Børs København. B-aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Den 18. august 2008 var kursen på aktien 87. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med 13%. Til sammenligning er indekset for ejendomsrelaterede aktier på OMX Den Nordiske Børs København i samme periode faldet med 30% og „C20“- indekset for de ledende danske aktier er faldet med 15%. Aktien har derfor klaret sig relativt bedre end gennemsnittet for de ledende aktier og markant bedre end indekset for ejendomsaktier på OMX i København.

Grafen nedenfor illustrerer kursudviklingen



Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i første halvår 2008 DKK 22,8 mio. og resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 15,6 mio.

Resultatet før skat udgjorde DKK 3,1 mio. efter finansielle poster på DKK -13,0 mio.

Periodens resultat efter skat udgjorde DKK 2,7 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 801,9 mio. mod DKK 798,7 mio. pr. 1. januar 2008. Ud over valutakursreguleringer på DKK 0,1 mio. er værdien forøget med ombygningsomkostninger i forbindelse med lejemålsindretning på ejendommen i Rosenheim samt omkostninger til juridisk og regnskabsmæssig bistand i forbindelse med de tidligere gennemførte virksomheds- og ejendoms køb. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien, da reguleringen til anskaffessummen forventes opvejet af en tilsvarende opskrivning af ejendomsværdierne som følge af den stedfundne positive udvikling i lejeindtægterne. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 30. juni 2008.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 854,1 mio.

Egenkapitalen udgjorde DKK 361,8 mio. svarende til en soliditet på 42,4%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 349,2 mio.

Egenkapitalen er i blevet forøget med periodens resultat DKK 2,7 mio. og med DKK 0,1 mio. i valutakursregulering. Herudover er reserve for rentesikring under egenkapitalen forøget med DKK 9,8 mio. vedrørende udviklingen i markedsværdien af renteswaps.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -8,9 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -3,1 mio., vedrører ovennævnte tilgange til investeringsejendomme, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 2,3 mio., vedrører optagelse af langsigtet finansiering, der er anvendt til indfrielse af bridge-lån. Endelig er der sket en reduktion af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Efterfølgende begivenheder

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

Regnskabspraksis

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

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

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingstagen 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.

Ledelsens påtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2008 for Investea German High Street II A/S.

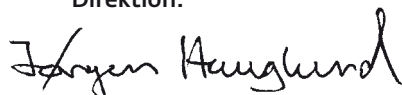
Halvårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 „Præsentation af delårsregnskaber“ som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

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 21. august 2008

Direktion:



Jørgen Hauglund
Adm. direktør

Bestyrelse:



Hans Thygesen
Bestyrelsesformand



Steen Holm-Larsen
Næstformand



Torben Schön



Mikkel Krægh Kjeldsen



Michael Hansen

Resultatopgørelse

DKK 1.000

	Note	Koncern	
		01.01.08 - 30.06.08	25.06.07 - 31.12.07
Omsætning		22.806	4.093
Ejendommenes driftsomkostninger		-5.276	-432
Bruttoresultat		17.529	3.661
Personaleomkostninger		-140	-280
Administrationsomkostninger		-1.208	-932
Resultat før værdireguleringer		16.181	2.449
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	1.159
Resultat før finansielle poster		16.181	3.608
Finansielle indtægter		675	2.467
Finansielle omkostninger		-13.710	-6.051
Resultat før skat		3.146	24
Skat af årets resultat		-399	-69
Årets resultat		2.747	-45
Aktionærerne i Investea German High Street II A/S		2.728	-56
Minoritetsinteresser		20	12
Årets resultat		2.747	-45
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,75	-0,05

Balance pr. 31. december 2007

Aktiver

DKK 1.000

	Note	Koncern	
		30.06.08	31.12.07
Investeringsejendomme	2	801.889	798.654
Kapitalandele i dattervirksomheder		6.677	0
Koncerngoodwill		14.183	14.181
Langfristede aktiver i alt		822.749	812.835
Tilgodehavender fra udlejning		1.951	528
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	201
Selskabsskat		280	41
Andre tilgodehavender		10.657	11.517
Periodeafgrænsningsposter		0	4.115
Likvide beholdninger		18.459	44.982
Kortfristede aktiver i alt		31.347	61.385
Aktiver i alt		854.096	874.220

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000

	Koncern	
	30.06.08	31.12.07
Aktiekapital	36.501	36.501
Reserve for valutakursregulering	350	286
Reserve for rentesikring	6.529	-3.252
Overkursfond	315.701	315.701
Overført resultat	2.672	-56
Aktionærerne i Investea German High Street II A/S	361.753	349.180
Minoritetsinteresser	64	-5
Egenkapital i alt	361.817	349.175
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	459.238	460.500
Afledte finansielle instrumenter	0	5.002
Udskudt skatteforpligtelse	15.295	13.445
Modtagne deposita	258	258
Langfristede forpligtelser	474.792	479.205
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	2.938	16.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser	139	5.975
Gæld til tilknyttede virksomheder	646	396
Selskabsskat	2.136	2.172
Anden gæld	11.629	20.132
Periodeafgrænsningsposter	0	237
Kortfristede forpligtelser	17.487	45.839
Egenkapital og forpligtelser i alt	854.096	874.220

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse, koncernen (1. halvår 2008)

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for rentesikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Aktionæ- rerne i Investea German High Street II A/S	Minori- tets- interesser	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital 1. januar 2008	36.501	286	-3.252	315.701	-56	349.180	-5	349.175
Valutakursregulering udenlandske dattervirksomheder	0	64	0	0	0	64	0	64
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	11.620	0	0	11.620	59	11.679
Skat af egenkapitalposter	0	0	-1.839	0	0	-1.839	-9	-1.848
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	64	9.781	0	0	9.845	49	9.895
Årets resultat	0	0	0	0	2.728	2.728	20	2.747
Årets indkomst i alt	0	64	9.781	0	2.728	12.573	69	12.642
Egenkapital 30. juni 2008	36.501	350	6.529	315.701	2.672	361.753	64	361.817

Egenkapitalopgørelse, koncernen (2007)

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for rentesikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Aktionæ- rerne i Investea German High Street II A/S	Minori- tets- interesser	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital 25. juni 2007	0	0	0	0	0	0	0	0
Valutakursregulering udenlandske dattervirksomheder	0	286	0	0	0	286	0	286
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-3.863	0	0	-3.863	-15	-3.878
Skat af egenkapitalposter	0	0	611	0	0	611	0	611
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	286	-3.252	0	0	-2.966	-15	-2.981
Årets resultat	0	0	0	0	-56	-56	11	-45
Årets indkomst i alt	0	286	-3.252	0	-56	-3.022	-4	-3.026
Stiftelse	1.000	0	0	9.000	0	10.000	0	10.000
Kapitalforhøjelse	35.501	0	0	319.507	0	355.008	-1	355.007
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-12.975	0	-12.975	0	-12.975
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	168	0	168	0	168
Egenkapital 30. juni 2008	36.501	286	-3.252	315.701	-56	349.180	-5	349.175

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	Koncern	
	01.01.08 - 30.06.08	25.06.07 - 31.12.07
Årets resultat	2.752	-45
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.159
Finansielle indtægter	-679	-2.467
Finansielle omkostninger	13.723	6.051
Skat af årets resultat	395	69
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	16.191	2.449
Ændring i kortfristede tilgodehavender	3.759	-10.298
Ændring i kortfristede forpligtelser	-12.969	7.270
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	6.981	-579
Renteindbetalinger	679	2.467
Renteudbetalinger	-15.087	-3.499
Betalt selskabsskat	-671	-5
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-8.099	-1.616
Investeringsejendomme	-3.095	-424.319
Køb af ejendomsportefølje	0	-153.623
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-3.095	-577.942
Kapitaludvidelse	0	352.019
Optagelse af lån	230.002	247.222
Indfrielse af lån	-245.335	0
Afledte finansielle instrumenter	0	1.121
Modtagne deposita	0	258
Sikkerhedsstillelser for långivere	17.584	-234
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.250	600.387
Årets frie pengestrømme	-8.944	20.829
Likvide beholdninger til fri disposition primo	20.829	0
Valutakursregulering	4	0
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	11.888	20.829
<i>Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.</i>		
Likvide beholdninger til fri disposition	11.888	20.829
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	6.570	24.154
Likvide beholdninger i alt	18.459	44.982

Noter

1 Indtjening pr. aktie

	Koncern	
	30.06.08	31.12.07
Resultat, der tilfalder aktionærerne i Investea German High Street II A/S, DKK 1.000	2.728	-56
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	3.650	1.073
Resultat pr. aktie, DKK	0,75	-0,05

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	798.654	0
Valutakursregulering	142	649
Tilgang i årets løb	3.093	424.319
Tilgang i årets løb ved virksomhedsovertagelse	0	372.527
Afgang i årets løb	0	0
Årets værdiregulering	0	1.159
Investeringsejendomme ved periodens slutning	801.889	798.654

3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Investea A/S, der gennem sin besiddelse af 365.008 A-aktier og 293.698 B-aktier har 18,04% af aktiekapitalen og 56,87% af stemmerne.

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, investeringskomité og direktion samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, tegnet 481.300 stk. B-aktier, med en kursværdi på DKK 48,1 mio. i forbindelse med børsmissionen.

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

Investea German High Street II A/S
Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup
CVR nr.: 3069 1644

Tel.: +45 45 47 75 00
Fax: +45 45 47 75 01
Email: ghs2@investea.dk
Web: ghs2.investea.dk