

Investea Sweden Properties A/S

Årsrapport 2008



Kort om Investea Sweden Properties A/S

Investea Sweden Properties A/S investerer i ejendomme med god beliggenhed og udviklingspotentialer i dynamiske svenske byer. Koncernen har investeret i ejendomme i Stockholm, Gøteborg og Skellefteå. Koncernen blev noteret på Nasdaq OMX København i december 2008.

Porteføljens største ejendom er bydelscenteret Angered Centrum i Gøteborg med et areal på over 43.000 m² og en samlet årlig leje på over SEK 56 mio. Porteføljens øvrige ejendomme er beliggende i attraktive områder i Stockholm og Skellefteå. Generelt er ejendommene kendetegnet ved betydelige udviklingsmuligheder.



Indhold

Beretning og påtegninger

2008 i hovedpunkter	1
Hoved- og nøgletal	2
Koncernstruktur	3
Ledelsens beretning	4
Strategi	12
Information til aktionærer	14
Bestyrelse og ledelse	18
Regnskabsberetning	26
Ledelsens påtegning	29
Den uafhængige revisors påtegning	30

Regnskab

Resultatopgørelse	33
Balance	34
Egenkapitalopgørelse	36
Pengestrømsopgørelse	37
Noter	38

2008 i hovedpunkter



- Succesfuld børsnotering på Nasdaq OMX København med næsten 500 nye aktionærer i et vanskeligt marked.
- Årets resultat efter skat blev DKK 23,6 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.
- Koncernen er styrket med kapitaltilførsel medio 2008.
- Udbygning af Angered Centrum til SEK 150 mio. er gennemført med succes.
- Koncernens lejeindtægter i 2008 udgjorde DKK 50,5 mio.
- Koncernens resultat efter finansiering, men før værdiregulering, nedskrivning af goodwill og skat for perioden udgjorde et underskud på DKK 2,4 mio., et resultat, der er påvirket af temporær planlagt tomgang og renteudgifter i forbindelse med udviklingsprojekter.
- Værdireguleringer, netto, udgjorde en positiv regulering på DKK 27,7 mio.
- I marts 2009 er der indgået aftale om køb af aktiemajoriteten i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, der ejer indkøbscentret Hallunda Centrum i Stockholm-området. Centret indeholder betydelige udviklingsmuligheder.

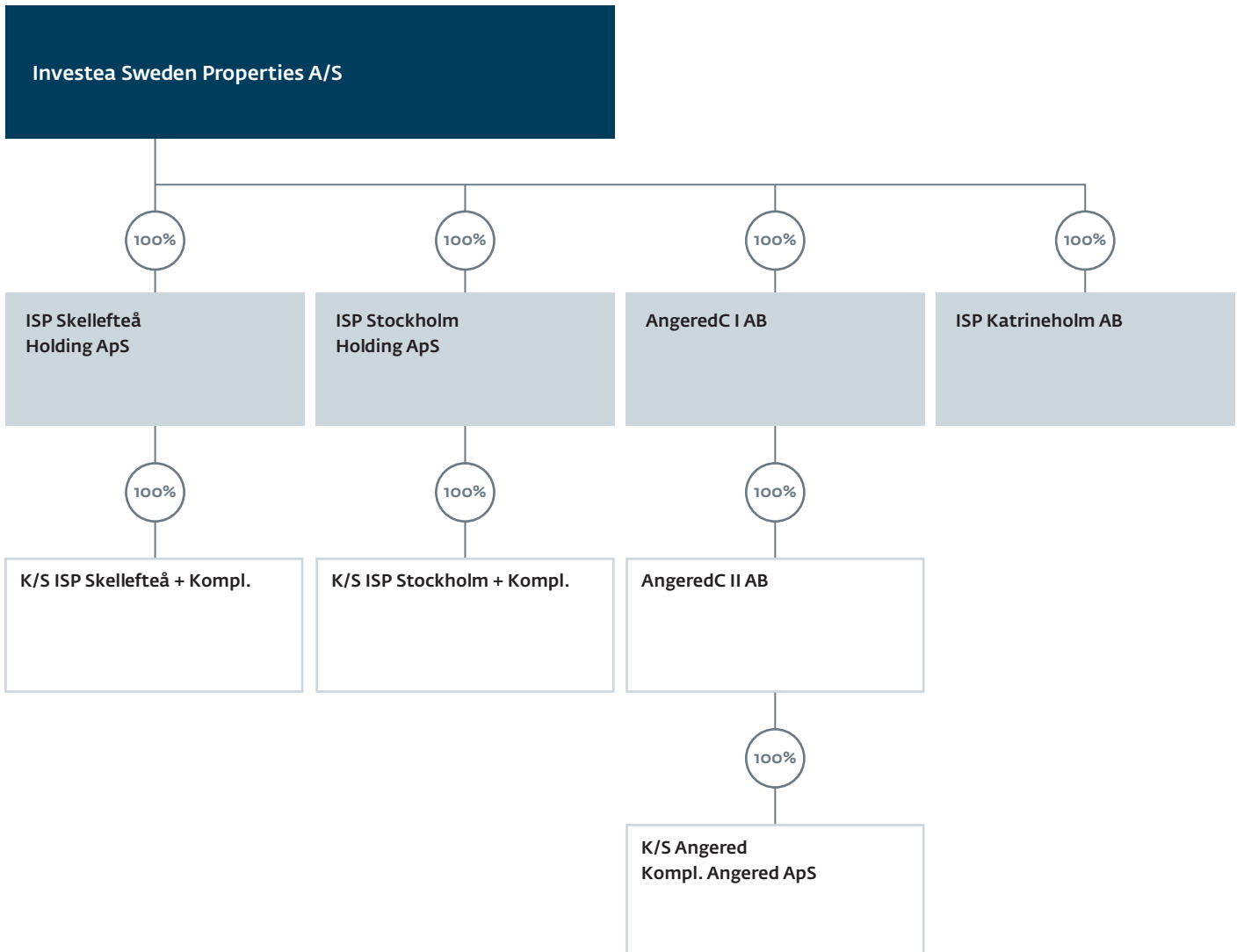
Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.			
	2005	2006	2007	2008
Resultatopgørelse				
Omsætning	8,1	33,0	34,0	50,5
Resultat før værdireguleringer	4,3	17,8	16,6	23,9
Nedskrivning af koncerngoodwill	0,0	0,0	0,0	-3,3
Værdiregulering af investeringsejendomme	11,2	25,2	0,0	27,7
Finansielle poster netto	-3,4	-19,1	-17,7	-26,3
Resultat før skat	12,1	24,0	-1,1	22,0
Årets resultat	8,7	17,3	-1,0	23,7
Balance				
Investeringsejendomme	318,0	358,8	387,1	621,9
Årets investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	306,8	3,1	44,6	505,6
Årets afgang, investeringsejendomme til salg	0,0	0,0	0,0	189,3
Langfristede aktiver	318,0	360,1	387,1	641,4
Investeringsejendomme til salg	0,0	0,0	0,0	170,1
Balancesum	349,7	390,9	413,3	927,4
Egenkapital	16,2	34,6	32,0	217,8
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	309,7	213,0	278,5	347,3
Langfristede forpligtelser	313,2	224,6	289,8	416,9
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	4,2	112,1	68,1	229,8
Pengestrømme				
Pengestrømme fra drift	-1,0	6,6	8,5	-26,8
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-306,8	-3,1	-44,6	-159,3
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	309,2	-4,8	36,2	242,6
Pengestrømme i alt	1,4	-1,2	0,2	56,4
Nøgletal				
Soliditet, %	4,6	8,9	7,7	23,5
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	5,1	9,6	8,3	35,0
Forrentning af egenkapital p.a., %	73,6	67,9	-3,1	18,8
Indre værdi pr. aktie i DKK	81,1	173,1	160,0	234,2
Børskurs	-	-	-	275,0
Indtjening pr. aktie, EPS, i DKK	43,6	86,3	-5,1	41,7
Udbytte pr. aktie, i DKK	0,0	0,0	127,5	0,0
Antal medarbejdere	0	0	0	0

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

Opmærksomheden henledes på, at sammenligningstallene for 2005-2007 alene indeholder aktiviteterne i Angered Centrum.

Koncernstruktur



Ledelsens beretning

Investea Sweden Properties A/S ("ISP") blev etableret af Investea A/S i september 2005 med det formål at investere i Angered Centrum, der er et lokalcenter for detailhandel og offentlig service i den nordøstlige del af Gøteborg Kommune. Siden 2005 har Angered Centrum udviklet sig positivt, og en række store udviklingsprojekter er gennemført eller planlagt.

I foråret 2008 besluttede Investea A/S at ekspandere aktiviteterne i ISP-koncernen ("koncernen") ved investeringer i andre ejendomme i Sverige med stort udviklingspotentiale. Som led i denne ekspansion erhvervede koncernen medio 2008 en række ejendomme i Stockholm, Skellefteå og Katrineholm. Samtidig hermed blev koncernens kapitalgrundlag styrket ved en aktieemission, der forøgede antallet af aktionærer til ca. 55.

Investea Sweden Properties A/S blev børsnoteret på Nasdaq OMX København den 15. december 2008. I forbindelse med børsnoteringen skete et offentligt udbud af eksisterende aktier, hvorved ejerkredsen blev forøget til knap 500.

Koncernens økonomi har i 2008 udviklet sig tilfredsstillende. Lejeindtægterne udgjorde DKK 50,5 mio., mens omkostninger til ejendomsdrift og administration udgjorde DKK 26,6 mio. og finansieringsomkostningerne, netto, udgjorde DKK 26,3 mio. Dermed blev koncernens resultat før værdiregulering, nedskrivning af goodwill og skat for perioden et underskud på DKK 2,4 mio., et resultat, der er påvirket af temporær planlagt tomgang og renteudgifter i forbindelse med udviklingsprojekter.

I forbindelse med børsnoteringen af B-aktierne i december 2008 blev der i 4. kvartal 2008 indhentet markedsvurderinger af koncernens ejendomme. De indhentede vurderinger ligger til grund for ledelsens vurdering af udviklingen i markedsprisen for koncernens ejendomme og dermed for den bogførte værdi ultimo 2008. Som følge af den stedfundne positive udvikling i ejendommenes drift og udviklingsmulighederne opskrives værdien af koncernens ejendomme med DKK 27,7 mio. Opskrivningen udgør nettoeffekten af ejendomsværdistigningen og omkostninger knyttet til ejendoms købene. Det er meget tilfredsstillende, at der på trods af et generelt fald i ejendomspriserne i Sverige i 2008 er basis for en opskrivning af koncernens ejendomme på grund af den positive udvikling i den underliggende driftsindtjening og udviklingsmulighederne.

Koncernens aktiver, passiver og driftsaktiviteter er i overvejende grad denomineret i svenske kroner (SEK), mens moderselskabets og koncernens regnskab aflægges i DKK. Som følge heraf påvirkes resultatet og egenkapitalen af ændringer i kursen mellem DKK og SEK. Det stedfundne kursfald på SEK i slutningen af 2008 har således påvirket egenkapitalen ultimo 2008 med minus DKK 37,7 mio.

UDVIKLINGEN I KONCERNENS EJENDOMME

Angered Centrum

Koncernens største ejendom er bydelscentret Angered Centrum i Gøteborg, der er et lokalt center for detailhandel, trafik, kultur, undervisning og offentlige serviceydelser med et udlejningsareal på ca. 43.000 m².

Angered Centrum har et stærkt butiksmiks med en række kendte brands, herunder ICA, Netto, Lindex, KappAhl, Systembolaget, McDonald's og Dressman. I forbindelse med en større udvidelse af ICA-butikken og modernisering af butiksområdet blev der indgået lejeaftaler med flere nye lejere, herunder apotekskæden ADA, fitnesskæden Crudo Gym, Aktuell Optik og skokæden Deichmann. Aktuell Optik flyttede ind november 2008, mens de øvrige nye lejere flytter ind i løbet af 2009. Kontorarealerne i centret er primært udlejet til offentlige lejere, og blandt de større lejere kan nævnes Primärvården Göteborg, Göteborg Kommune, Bostads AB Poseidon og politiet. Centret indeholder i alt 130 lejemål fordelt på 54 butiklejemål, 23 kontorlejemål, 26 lagerlejemål og 27 øvrige lejemål udlejet til foreninger, teatre mv. hvortil kommer en del parkeringspladser. Yderligere oplysninger om Angered Centrum og bydelcentrets butikker findes på hjemmesiden: www.angeredcentrum.se.

Angered Centrum har gennemgået en positiv udvikling de seneste år. Centret har 4,7 millioner besøgende, svarende til over 90.000 besøgende pr. uge. Fra 2006 – 2007 steg omsætningen i detailhandelsbutikkerne med 10%.

Også i 2008 udviklede driften sig positivt med stigende husleje og lav tomgang, der ultimo 2008 udgjorde 3%. Koncernen har i løbet af 2008 indgået nye lejeaftaler på lejerveauer, der ligger over den gennemsnitlige leje i centret. Derudover er der indgået nye service- og leverandøraftaler som led i en stærkere styring af omkostningsforbruget i centret.

I 2008 blev der fuldført et større udviklingsprojekt, som blandt andet omfattede en om- og udbygning af ICA-butikken, der er centrets største butiksløjer. I forbindelse med ombygningen blev ICA-butikken udvidet fra en ICA Kvantum til et ICA Maxi varehus, som er den største butikstype i ICA-konceptet med et lejeareal på ca. 5.950 m². Göteborgs borgmester deltog sammen med koncernens ledelse i en ceremoni i centret, da den nye ICA Maxi åbnede den 29. oktober 2008.

Foruden udbygningen af ICAs lejearealer blev der i 2008 gennemført en modernisering af en del af centrets indvendige butiksområder. Moderniseringen omfattede en delvis renovering af butiksfacader, vægpartier, gulve og lofter. Derudover blev indgangen fra det udvendige torv renoveret og moderniseret. Arbejdet var stort set færdiggjort ved udgangen af 2008.

Den samlede investering i om- og tilbygningsprojektet beløber sig til ca. SEK 150 mio.

Det er ledelsens forventning, at udvidelsen af ICA-butikken og moderniseringen af centret vil øge antallet af handlende, hvorfor der i forbindelse med udbygningen også anlægges ca. 100-150 nye parkeringspladser.

Udviklingsplaner for Angered Centrum

Ledelsen ser et stort potentiale i den videre udvikling af Angered Centrum, da netop dette område er udvalgt af kommunen som et af fem fremtidige vækstcentre for offentlige og private virksomheder i Göteborg Kommune.

Västra Götaland-Regionen, der er ansvarlig for sygehusdriften i Västra Götaland Län, traf i 2007 principbeslutning om opførelse af et nærsygehus i Angered med en foretrukken placering midt i bydelen ved Angered Centrum. Koncernens ledelse har siden 2007 samarbejdet med Göteborg Kommune og Västra Götaland Region om planerne for nærsygehuset, der indebærer bygning af sygehuset på koncernens grund med efterfølgende udlejning af bygningen til Regionen på en langfristet lejekontrakt. Sygehusbygningens areal anslås at blive på 12-15.000 m².

Forhandlingerne om nærsygehusets placering og økonomien i projektet er ikke afsluttet, men det er ledelsens vurdering, at alle parter i forhandlingerne er enige om, at den bedste placering af nærsygehuset er på koncernens grund umiddelbart ved siden af bus- og togholdepladsen og ved Angered Centrums centrale torv.

Såfremt de igangværende forhandlinger måtte medføre en anden placering i Angered end på koncernens grund, vurderes centret stadig at få stor fordel af den dynamiske positive effekt på aktivitetsniveauet i Angered, som nærsygehuset forventes at medføre. Ledelsen vurderer, at grunden, hvorpå nærsygehuset forventes placeret, har en exceptionel beliggenhed, og at en alternativ anvendelse med udbygning af centrets butiksarealer på grunden også vil være særdeles værdiskabende og samtidig kræve en væsentlig mindre investering. Det er således ledelsens vurdering, at koncernen har meget gode muligheder for at skabe betydelig merværdi, uanset grundens fremtidige anvendelse.

Som led i den samlede udvikling af Angered-området har kommunen vedtaget at flytte yderligere offentlige aktiviteter til Angered, forbedre infrastrukturen og udbygge bydelen med flere boliger. Der arbejdes i øjeblikket med en ny detailplan for området, som omfatter udbygningsmuligheder vedrørende boliger og butikker, og planene forventes vedtaget i 2009.

Kungens Kurva

Koncernen har en ejendom i retailparken Kungens Kurva i Stockholm, der er Nordens største og Stockholms hurtigst voksende handelsområde med ca. 250.000 m² butiksareal og mere end 15 millioner besøgende hvert år. Ejendommen er placeret få hundrede meter fra verdens største IKEA på 56.500 m² og er således beliggende i et meget kundefærdigt område.

Koncernen indledte i 2008 et ombygningsprojekt, som omfatter 2/3 af ejendommens areal. Ombygningsprojektet består af modernisering af ejendommens butiksarealer samt en opgradering af ejendommens tekniske stand. Ombygningsprojektet forløber efter planen og forventes færdiggjort i 2009. Det samlede udlejningsareal efter ombygningen vil udgøre ca. 7.290 m².

I 2008 blev der indgået en ny lejeaftale med Hemma, som handler med hårde hvidevarer. Hemmas lejekontrakt omfatter både butiksarealer og selskabets hovedkontor. Af andre lejere i ejendommen kan nævnes Expert, Sportex og Kvik Køkkener.

På tidspunktet for aflæggelsen af dette regnskab mangler der at blive indgået lejeaftaler for ca. 954 m² kontorareal, svarende til en estimeret leje på ca. SEK 1,1 mio. Alle butiks-

arealer i ejendommen er aftalt udlejet. Da ejendommen er købt fra Investea A/S på basis af et fast aftalt afkast, vil en permanent manglende leje i forhold til det aftalte niveau medføre en prisregulering, så det aftalte afkast på 5,75% opnås.

Skellefteå

Koncernen har to ejendomme med bedste beliggenhed i centrum af Skellefteå. Den ene ejendom, Mimer 10, indeholder primært boliger og enkelte kontorer, mens den anden ejendom, Haren 10, indeholder butikker, kontorer og boliger. Det samlede udlejningsareal udgør ca. 9.900 m². Ejendommen Haren 10 rummer et mindre butikscenter, der markedsføres under navnet Arkaden.

I Haren 10 arbejdes der p.t. med et udviklingsprojekt, der omfatter en ombygning af 1. salen fra kontorlokaler til butikslokaler, hvorved lejepotentialet forøges væsentligt. Ombygningsprojektet omfatter ca. 2.000 m². Projektet forventes færdiggjort omkring november 2009 i forbindelse med julehandlen. Interflora er ny lejer i butikscentret, og der forhandles i øjeblikket med flere andre nye lejere. Desuden planlægges det at ombygge en del af ejendommens parkeringskælder, der omfatter parkering i to plan, til butiksarealer. Dette projekt forventes dog tidligst gennemført i 2010.

Skellefteå kommune har i 2008 taget initiativ til et markant løft af bykernen i Skellefteå, og det er ledelsens vurdering, at dette vil få stor positiv betydning for koncernens ejendomme i byen. Kommunen har i denne forbindelse fået udarbejdet flere alternative udviklingsplaner for bymidten, hvori der blandt andet indgår en ny trafikterminal og et nyt torv lige ved siden af ejendommen Haren 10.

Katrineholm

Som led i udvidelsen af koncernens aktiviteter i 2008 erhvervede koncernen d. 1. juli 2008 en portefølje på 7 ejendomme i centrum af Katrineholm med en samlet købspris på SEK 250 mio. I efteråret 2008 blev det aftalt med Investea A/S, at ejendommene i Katrineholm sælges tilbage til Investea A/S i 2009 til samme pris som koncernen havde købt ejendommene til. Tilbagesalget var begrundet i et fælles ønske om at sikre, at alle koncernens ejendomme var finansieret med lån med længerevarende tilsagnsperioder forud for det offentlige udbud af aktier og børsnoteringen i december 2008. Da ejendommene i Katrineholm, som de eneste i koncernens portefølje, var finansieret med kortfristede kreditter, blev det besluttet at tage disse ejendomme ud af koncernen og dermed fjerne den refinansieringsrisiko, som de repræsenterede.

Markedsudviklingen i 2008

Markedsudviklingen i Sverige i 2008 har været præget af et nedadgående pres på priserne på udlejningsejendomme generelt. Prisudviklingen var i 1. halvår 2008 især påvirket af stigende renter, mens den i årets 2. halvår har været presset som følge af effekten af den globale vækstkrise og problemerne i den finansielle sektor og de deraf følgende ringede finansieringsmuligheder for investorer. Dette har medført lavere efterspørgsel og øget udbud af ejendomme, især fra højt gearede investorer.

Den økonomiske krise vurderes endnu ikke at have haft væsentlig betydning for markedet for udlejning af butikker og kontorer i de områder, hvor koncernens ejendomme er

placeret. Dog har der i slutningen af 2008 og starten af 2009 kunnet konstateres en større træghed i udlejningen af lokaler, hvilket påvirker længden af temporære tomgangsperioder i forbindelse med udskiftning af lejere.

Ejendommenes finansiering

Koncernen har finansieret ejendomsinvesteringerne hos en gruppe af internationalt arbejdende banker, hvori indgår HSH Nordbank, Landsbanki Luxembourg, Roskilde Bank, Eurohypo AG og Fionia Bank.

Forhandlinger omkring refinansieringen af byggefinansieringen af udvidelsen og moderniseringen i Angered Centrum og nedbringelse af lån er ikke tilendebragt, men det er ledelsens forventning, at der findes en løsning herpå inden for den nærmeste fremtid. Forsinkelsen skyldes primært Landsbankis konkurs og at kurator i konkursboet i Luxembourg som følge heraf nu er forhandlingsmodparten, hvilket vanskeliggør forhandlingerne og samarbejdet med banken i det hele taget.

Som følge af Landsbankis konkurs og den generelle mangel på likviditet i banksystemet har koncernen justeret den finansielle strategi med det sigte at reducere de planlagte kredittedbringelser for at bevare et større likviditetsberedskab. Det drejer sig især om de planlagte tilbagebetalinger af lån til Landsbanki og Roskilde Bank.

Ledelsen er i øvrigt i tæt dialog med koncernens långivere for at sikre, at koncernens finansiering tilrettelægges på en måde, der sikrer koncernen et godt finansielt grundlag for den fremtidige drift.

Valg af bestyrelse og investeringskomite

På koncernens generalforsamling forud for børsintroduktionen i december 2008 blev der valgt en bestyrelse på fem medlemmer bestående af Hans Thygesen, Steen Holm-Larsen, Johannes Roving, Torben Schön samt Christian Gangsted-Rasmussen. Som administrator for koncernen stiller Investea A/S en administrerende direktør til rådighed. Siden den 1. maj 2008 har Jørgen Hauglund været administrerende direktør for selskabet.

Inden børsintroduktionen i 2008 blev der nedsat en investeringskomité, der har til formål at sikre en systematisk og effektiv investeringsproces og at sikre B-aktionærernes indflydelse i forbindelse med køb og udvikling af ejendomme og ejendomsselskaber. Medlemmerne af investeringskomiteen er Erik Bresling og Bent Tredal, valgt af B-aktionærerne, og Hans Thygesen og Steen Holm-Larsen, som er udpeget af bestyrelsen.

Ejendoms køb

Det indgår i koncernens strategi at vokse ved tilkøb af nye ejendomme og investeringer i udviklingsprojekter. Ledelsen vurderer, at der både på kort og lang sigt vil være gode muligheder for at udvikle koncernen i overensstemmelse med strategien gennem nye ejendoms køb, og ledelsen har i løbet af 2008 vurderet en række mulige ejendoms køb. Som omtalt nedenfor har koncernen i marts 2009 indgået aftale med Investea A/S om køb af 81,24% af aktiekapitalen i det First North noterede selskab Investea Stockholm Retail A/S. Herudover forventer ledelsen ikke at gennemføre yderligere større ejendoms køb i 2009.

Begivenheder efter 31. december 2008

Køb af butikscenter og tilstødende grund i Botkyrka Kommune

Den 23. marts 2009 offentliggjorde koncernen intentionen om at erhverve 81,24% af aktiekapitalen i selskabet Investea Stockholm Retail A/S (ISR), der er noteret på Nasdaq OMX First North i København, og samtidig købe en til butikscentret tilstødende grund. Sælger af både aktier og grund er Investea A/S. Investea Stockholm Retail A/S er ligesom Investea Sweden Properties A/S etableret og administreret af Investea A/S. Transaktionen blev i februar 2009 godkendt af såvel bestyrelsen som investeringskomiteen.

Butikscentret Hallunda Centrum er et lokalt center med butikker og offentlige services, der er beliggende i et tæt befolket område i Botkyrka Kommune ved Stockholm. Centret omfatter et udlejningsareal på 24.936 m² fordelt på 15.456 m² butikker, 8.720 m² kontorer og 760 m² lagerlejemål. Den aktuelle årlige lejeindtægt udgør ca. SEK 40,4 mio.

Centret har ca. 4 millioner besøgende hvert år til butikscentrets ca. 50 lejere. Hallunda Centrum er flere gange i de seneste år kåret som et af de mest fremgangsrige centre i Stockholm-området.

Hallunda Centrum vurderes at rumme betydelige udviklingsmuligheder og passer derfor godt ind i koncernens investeringsstrategi, der tager sigte på at erhverve veldrevne forretningsejendomme i Sverige med stort udviklingspotentiale.

Botkyrka Kommune har i september 2008 offentliggjort en vision for udviklingen af området omkring Hallunda Centrum. De offentliggjorte planer omfatter en mulig væsentlig udvidelse af Hallunda Centrum med nye butikker, kontorer og boliger, anlæg af nye P-pladser og bedre infrastruktur. Investea og centrets kommercielle forvalter, Omnia-gruppen, samarbejder med kommunen om planerne for områdets udvikling, og det forventes, at udbygningen af Hallunda Centrum kan påbegyndes i 2011 eller 2012.

Inden for rammerne af den overordnede vision for området, og som en start på udviklingen af butikscentret, har Investea A/S allerede identificeret konkrete udviklingsprojekter med en betydelig værdiskabelse. Det er således ledelsens vurdering, at investeringen i Investea Stockholm Retail A/S og grundstykket vil være værdiskabende for koncernen både på kort og lang sigt og i god overensstemmelse med koncernens overordnede investerings- og vækststrategi.

Den samlede værdi af centret og grunden udgør SEK 492 mio., fordelt på centrets værdi på SEK 470 mio. og grundens værdi på SEK 22 mio.

De samlede omkostninger ved købet af ISR-aktierne og grunden forventes at beløbe sig til DKK 14,2 mio., svarende til 5% af grundens værdi og 5% af 81,24% af ejendommens værdi. Omkostningerne omfatter primært formidlingshonorar på 5% til Investea A/S i henhold til koncernens administrations- og samarbejdsaftale.

Købet af aktierne i ISR og grunden finansieres dels ved overtagelse af eksisterende lån på SEK 390 mio., dels ved træk på koncernens likvide reserver. Ledelsen forventer, at trans-

aktionerne vil medføre, at koncernens samlede soliditetsgrad falder til ca. 22%, og at koncernens likvide reserver falder fra ca. SEK 118 mio. til ca. SEK 51 mio.

I forbindelse med overtagelsen af aktiemajoriteten i ISR vil ledelsen undersøge mulighederne for at afnotere ISRs B-aktier fra Nasdaq OMX First North ud fra omkostningsmæssige hensyn og henset til, at selskabets egne B-aktier er noteret på Nasdaq OMX København.

Som følge af transaktionsomkostningerne forbundet med købet af grunden og aktierne i ISR, og visse regnskabsmæssige reguleringer, forventes transaktionen at påvirke koncernens resultat i 2009 med ca. DKK -15 mio. For yderligere oplysninger om købet af aktierne i Investea Stockholm Retail A/S og det tilhørende grundstykke henvises til koncernens børsmeddelelse udsendt den 23. marts 2009.

Forventninger til 2009

Ledelsen forventer, at efterspørgslen efter kontorer og butikslokaler generelt i Sverige vil være uændret eller svagt faldende i løbet af 2009, hvilket kan medføre en svagere lejeudvikling end tidligere forventet. Det er således sandsynligt, at priserne på ejendomme generelt i Sverige fortsat vil være under pres, indtil der indtræder en positiv vending i verdensøkonomien.

Koncernens resultat for 2009 vil være påvirket af såvel konsolideringen af Investea Stockholm Retail A/S som fremdriften i udviklingen i de udviklingsprojekter, som er indledt eller påtænkes indledt i Angered Centrum, Haren 10 i Skellefteå og Hallunda Centrum i Botkyrka ved Stockholm.

For 2009 forventer ledelsen lejeindtægter for den samlede koncern inklusiv Investea Stockholm Retail A/S i niveauet DKK 78 mio. på basis af en valutakurs på 0,68 DKK/SEK. Koncernens driftsresultat før renter og værdireguleringer forventes at blive DKK 43-46 mio. mens resultatet før skat og værdireguleringer forventes at ligge i niveauet DKK 5-10 mio.

Udbytte

Der udbetales ikke udbytte for regnskabsåret 2008. Fremadrettet er det fortsat bestyrelsens hensigt at følge en aggressiv udbyttepolitik, i overensstemmelse med det i prospektet fra den 20. oktober 2008 beskrevne.

Investor Relations

Investea Sweden Properties A/S blev noteret på Nasdaq OMX København med første noteringsdag den 15. december 2008. Aktien blev udbudt til en begrænset kreds af investorer i juni 2008 til kurs 368 og blev udbudt i et offentligt udbud i november 2008 til kurs 386. Den 31. december 2008 var kursen på aktien 275. Ledelsen vurderer, at kursfaldet alene er relateret til udviklingen i det generelle aktiemarked, idet de økonomiske udsigter for koncernen ikke vurderes at være ændret i væsentligt omfang siden børsnoteringen. Koncernens ledelse vurderer således, at aktiekursen er ude af trit med udviklingen i den underliggende økonomi i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af koncernens nettoaktiver, d.v.s. værdien af koncernens ejendomme og andre aktiver med fradrag for gæld, i øjeblikket langt overstiger markedsværdien af koncernens aktier på børsen. Ledelsen tilskriver dette misforhold den øjeblikkelige negative stemning på børsen og de særlige problemer, som en række højt gearede ejendomsselskaber kæmper med. Krisen i banksektoren og bankernes bestræbelser på at forsvare deres likviditet ved at reducere udlån kombineret med den generelle samfundsøkonomiske lavkonjunktur har skabt en situation, hvor børsnoterede aktier over en bred kam er blevet sat til salg i et omfang, som har sænket kurserne til et niveau, der er ude af trit med de underliggende værdier.

Koncernens investor relations arbejde vil blive søgt intensiveret i 2009, med henblik på at øge markedets kendskab til Investea Sweden Properties A/S og de værdier og muligheder, som koncernen rummer, således at et rimeligt forhold mellem koncernens børs-værdi og indre værdi kan genetableres.

På koncernens hjemmeside swedenproperties.investea.dk offentliggøres fonds-børsmeddelelser, årsrapporter m.m.

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 29. april 2009.

Ledelsesændring

I henhold til administrationsaftalen med Investea A/S, stiller Investea A/S med den administrerende direktør til selskabet. I forbindelse med generalforsamlingen d. 29. april 2009 vil posten som administrerende direktør overgå fra Jørgen Hauglund til selskabets nuværende formand Hans Thygesen, der dermed udtræder af bestyrelsen. Samtidig forventes selskabets nuværende næstformand, advokat Steen Holm-Larsen, at overtage posten som formand.

Strategi

Det er Investea Sweden Properties' strategi gradvist at udvide porteføljen af udviklings-ejendomme ved investeringer i nye ejendomme samtidig med at færdigudviklede ejendomme sælges, og de opnåede gevinster realiseres.

Driftsstrategi

Udover at udvikle porteføljen (Angered Centrum, ejendomsporteføljen i Skellefteå samt en ejendom i Kungens Kurva, Stockholm) gennem udvidelser, ombygninger, renoveringer, moderniseringer og nyanvendelse af arealerne, er det koncernens strategi at søge at optimere driftsindtjeningen i ejendommene ved løbende at tage initiativer i relation til forbedring af lejersammensætning, driftseffektivitet, markedsføring og andre forhold, der påvirker ejendommenes konkurrenceevne i forhold til konkurrerende udlejningsejendomme.

Den generelle udvikling i markedslejen for butiksljemål i Sverige har i de seneste år været særdeles positiv, hvilket indebærer, at den aktuelle leje fra eksisterende lejere i mange udlejningsejendomme ligger under den opnåelige leje ved nyudlejning til markedsleje. Det vurderes derfor, at der i forbindelse med gennemførelse af udviklingsprojekter i mange tilfælde også vil være basis for genforhandling af eksisterende lejekontrakter på højere lejeniveauer, hvilket vil bidrage til at øge værdien af sådanne ejendomme.

Det vurderes ligeledes, at koncernen har adgang til de nødvendige kompetencer til gennemførelse af strategien gennem aftaler om administration, kommerciel optimering og udvikling af Investea A/S og Omniagruppen, idet disse selskaber vurderes at have den nødvendige ekspertise gennem mange tidligere ejendomstransaktioner og mange års erfaring.

Koncernen vil tilstræbe at holde porteføljen i en god teknisk stand og vil udføre vedligeholdelsesarbejder i det omfang, det er økonomisk formålstjenstligt. Større investeringer eller vedligeholdelsesarbejder vil som udgangspunkt blive igangsat, når det er nødvendigt for enten at øge lejeniveauet, f.eks. hvor investering i nyindretning forekommer hensigtsmæssig, eller hvis det er nødvendigt for at sikre, at eksisterende lejere forbliver i ejendommen. Endvidere kan det i visse tilfælde være hensigtsmæssigt at investere i at omdanne kontorlejemål til butiksljemål, hvor kvadratmeterlejen normalt er højere.

Koncernen vil desuden indgå lejeaftaler, der kan styrke porteføljen. I det omfang lejere med anerkendte brands kan styrke den samlede kundetiltrækning i en af koncernens ejendomme, vil det kunne skabe afsmittende positiv virkning på omsætningen hos ejendommens øvrige lejere og derigennem øge lejeindtægterne.

Investeringsstrategi

Ejendomme skal opfylde følgende investeringskriterier for at være interessante investeringsobjekter for Investea Sweden Properties A/S:

- Koncernen investerer udelukkende i ejendomme i Sverige.
- Ejendommene skal være beliggende i byer med mindst 30.000 indbyggere eller i mindre byer i omegnen af større byer.
- Koncernen investerer kun i byer, der forventes at udvikle sig positivt i de kommende år for så vidt angår en samlet vurdering af byens butiksomsætning, erhvervsudvikling, økonomi og demografiske forhold.
- Der skal være tale om ejendomme eller ejendomsporteføljer med betydeligt udviklingspotentiale i form af konkrete udviklingsprojekter, der vurderes at kunne blive realiseret inden for en 5-årig periode.
- Udviklingsprojektet skal kunne generere et startafkast på projektinvesteringen på mindst 1%-point over det aktuelle markedsafkast for ejendommen eller ejendomsporteføljen.
- Udviklingsprojektet skal medføre en forventet stigning i ejendommens eller ejendomsporteføljens markedsværdi på mindst 10%.
- Samlet set må lejen i ejendommen(e)s eksisterende lejemål ikke ligge over den aktuelle markedsleje.

Koncernens tre delporteføljer i Gøteborg, Stockholm og Skellefteå vurderes alle at opfylde investeringskriterierne.

Information til aktionærer

Investea Sweden Properties A/S har en aktiekapital på nominelt DKK 4.650.000 fordelt på nominelt DKK 100.000 A-aktier og 830.000 B-aktier à nominelt DKK 5. B-aktierne er fordelt på ca. 500 aktionærer, mens Investea Development ApS ejer alle A-aktier.

Selskabets B-aktier er noteret på Nasdaq OMX København under kortnavnet ISP B og fondskode DK0060141869. A-aktierne er ikke optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller en autoriseret markedsplads.

Selskabet gennemførte i juni 2009 en kapitalforhøjelse, hvor aktiekapitalen ved et udbud af 730.000 stk. aktier til kurs 368 blev forøget med DKK 268,6 mio. Kapitaludvidelsen var betinget af selskabets børsnotering i 2008. Denne børsnotering blev gennemført med første noteringsdag den 15. december 2008. Som et led i det tidligere udbud tegnede Investea Sweden Assets ApS, der er et 100% ejet datterselskab til Investea A/S 216.831 stk. B-aktier i selskabet. Med henblik på at opnå den nødvendige og hensigtsmæssige spredning af B-aktierne udbød Investea Sweden Assets ApS ved børsnoteringen op til 84.000 stk. B-aktier til kurs 386.

På selskabets generalforsamlinger giver A-aktier ti stemmer pr. aktie og B-aktier giver én stemme pr. aktie. A-aktiernes stemmemajoritet er begrundet i hensynet til investorbekyttelse af både A- og B-aktionærerne, idet den skal sikre en vedvarende professionel ledelse af selskabet, en kontinuerlig gennemførelse af den i børsprospektet beskrevne investeringsstrategi og en forsvarlig forvaltning af ejendomsporteføljen.

A- og B-aktierne har samme økonomiske rettigheder i selskabet svarende til de respektive kapitalandele.

Som anført ovenfor blev B-aktierne udbudt til DKK 386 pr. aktie (a nominelt DKK 5) i december 2008. Som følge af et generelt negativt aktiemarked i 2008 var kursen ultimo 2008 på 275.

Ejerforhold

I henhold til Aktieselskabslovens § 28, a og b har følgende aktionærer oplyst at have mere end 5% af aktiekapitalen:

Aktionæroversigt	Aktier (stk.)	Ejerandel %	Stemmeandel %	Aktieklasser
Investea Development ApS	154.952	16,66	57,65	A og B-aktier
Investea A/S	101.080	10,87	5,52	B-aktier
Investea Sweden Assets ApS	234.497	25,21	12,81	B-aktier
Eik Banki P/F	185.982*	19,99	10,16	B-aktier

* inkl. aktier ejet af helejdet datterselskab Eik Bank A/S.

Udbyttepolitik

Koncernen vil søge at betale udbytte til aktionærerne fra 2011 i det omfang koncernens soliditet og likvide midler tillader det. Koncernens evne til at akkumulere tilstrækkelig likviditet afhænger af koncernens driftsresultater og pengebinding i driftsaktiver.

Offentliggørelse af regnskaber

Investea Sweden Properties A/S offentliggør halvårsrapport og delårsrapporter for 1. og 3. kvartal.

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 29. april 2009.

Investor Relations

På selskabets hjemmeside: swedenproperties.investea.dk offentliggøres fondsbørsmeddelelser, årsrapporter m.m.

Meddelelser siden primo 2008

20. oktober 2008	Investea Sweden Properties A/S offentliggør børsprospekt
1. december 2008	Forløb af udbud af aktier i Investea Sweden Properties
16. december 2008	Finanskalender for regnskabsårene 2008 og 2009
28. januar 2009	Ejendomme i Katrineholm, Sverige
16. februar 2009	Ejendomme i Katrineholm, Sverige
27. februar 2009	Ejendomme i Katrineholm, Sverige
13. marts 2009	Ændring af finanskalender
13. marts 2009	Storaktionærmeddelelse

Finanskalender 2009

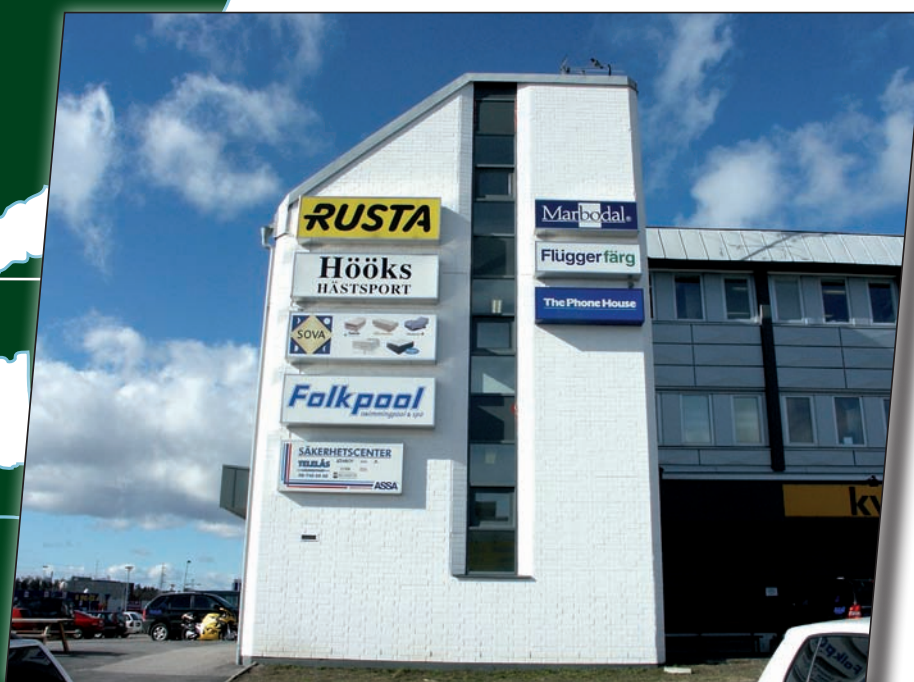
31. marts 2009	Årsregnskabsmeddelelse 2008
17. april 2009	Årsrapport 2008
29. april 2009	Ordinær generalforsamling
29. maj 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009
28. august 2009	Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009
30. november 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2009



Göteborg



Koncernens ejendomme



Bestyrelse og ledelse

Investea Sweden Properties A/S' ledelse består af en bestyrelse på fem medlemmer og en direktion med et medlem, som varetager den daglige drift. Administrator (Investea A/S) stiller vederlagsfrit en direktør til rådighed for selskabet. Bestyrelsen fastsætter regler for direktørens beføjelser.

Investeringskomité

Selskabet har nedsat en investeringskomité, der har til formål at sikre en systematisk og effektiv investeringsproces samt sikre B-aktionærernes indflydelse i forbindelse med køb og udvikling af ejendomme/ejendomsselskaber. Investeringskomiteen tager stilling til investeringer til forslag om køb og udvikling af ejendomme og ejendomsselskaber over 10 mio. indstillet af administrator.

Investeringskomitéen består af fire medlemmer, hvoraf to er blevet udpeget af bestyrelsen og to blev valgt ved simpelt flertal af B-aktionærerne på selskabets generalforsamling den 16. juli 2008. Medlemmerne af investeringskomitéen er herefter Hans Thygesen og Steen Holm-Larsen, der er udpeget af bestyrelsen samt Erik Bresling og Bent Tredal, der er valgt af B-aktionærerne.

Administrations- og samarbejdsaftale

Selskabet har indgået en administrations- og samarbejdsaftale med Investea A/S, herunder vedrørende selskabsadministration samt køb, salg og udvikling af selskabets ejendomme. I henhold til aftalen stiller Investea en direktør til rådighed samt udfører selskabets administrative opgaver blandt andet i relation til investor relations, generalforsamlinger, kontakt til långivere, fondsbørsen, offentlige myndigheder, rådgivere, registre m.v. Investea står endvidere for selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsaflæggelse, budgettering, omkostningskontrol og driftsrapportering. Som betaling for Investeas ydelser under administrationsaftalen betaler selskabet et kvartårligt honorar på 0,1% af ejendommenes værdi. I forbindelse med køb af nye ejendomme modtager administrator endvidere et honorar på 5% af handelsprisen på ejendommene. Administrations- og samarbejdsaftalen er uopsigelig indtil 31. december 2013, hvorefter aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel.

Anbefalinger for god selskabsledelse

Bestyrelsen i Investea Sweden Properties A/S anser det for sin væsentligste opgave at varetage selskabets – og dermed også aktionærernes – langsigtede interesser. Retningslinjerne for den overordnede ledelse af selskabet er beskrevet i selskabets vedtægter, mål og strategi og bygger på et værdigrundlag, der tager udgangspunkt i almindeligt anerkendte principper for god selskabsledelse.

Nasdaq OMX København har fastlagt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse. Bestyrelsen i Investea Sweden Properties A/S vurderer årligt selskabets regler, politikker og praksis i relation til anbefalingerne om god selskabsledelse fra Nasdaq OMX København, og det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet i al væsentlighed følger anbefalingerne, idet bestyrelsen dog vurderer, at selskabsspecifikke forhold gør det uhensigtsmæssigt eller irrelevant fuldt ud at følge visse anbefalinger.

Bestyrelse og ledelse

I de følgende afsnit redegøres for selskabets stillingtagen til de specifikke anbefalinger, der ikke i al væsentlighed følges. Den fulde redegørelse for selskabets stillingtagen til anbefalingerne findes på selskabets hjemmeside www.swedenproperties.dk.

Offentliggørelse af meddelelser på engelsk

Det anbefales, at offentliggørelse sker både på dansk og engelsk og eventuelt andre relevante sprog og omfatter brug af selskabets hjemmeside med identisk indhold på disse sprog.

Selskabet følger ikke denne anbefaling, idet meddelelser alene udsendes på dansk. Henset til selskabets størrelse, aktionærkreds og ressourcer vurderes det på nuværende tidspunkt ikke hensigtsmæssigt eller nødvendigt at kommunikere på engelsk. Bestyrelsen overvejer løbende, hvorvidt selskabet også skal offentliggøre meddelelser på engelsk.

Bestyrelsesmedlemmers uafhængighed

Det anbefales, at mindst halvdelen af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer er uafhængige i henhold til et nærmere specificeret sæt af betingelser, herunder bestyrelsesmedlemmets økonomiske involvering i selskabet som andet end aktionær.

Selskabet er stiftet og administreres af Investea A/S, der ligeledes besidder hele A-aktiekapitalen. Investea A/S har således en kontrollerende indflydelse og en væsentlig økonomisk interesse i selskabet, både som aktionær og som samarbejdspartner. I henhold til de af Nasdaq OMX København opstillede kriterier er personer ansat i Investea A/S ikke uafhængige. På tidspunktet på denne årsrapports aflæggelse er tre ud af bestyrelsens fem medlemmer, herunder formanden, ikke uafhængige.

Bestyrelsen vurderer, at det i lyset af selskabets kapitalstruktur, dets aktive vækststrategi og hensynet til stabiliteten i selskabets relationer til banker og andre samarbejdspartnere er hensigtsmæssigt, at Investea A/S samtidig er repræsenteret i bestyrelsen. I denne forbindelse lægger bestyrelsen og Investea A/S vægt på, at Investea A/S' kontrollerende indflydelse og repræsentation i bestyrelsen har været klart kommunikeret i selskabets børsprospekt og anden kommunikation til potentielle aktionærer.

Vederlag til bestyrelsen og direktionen

Det anbefales, at det samlede vederlag (grundløn, bonus, kursrelaterede incitamentsordninger, pension, fratrædelsesordninger og andre fordele) ligger på et konkurrencedygtigt og rimeligt niveau og afspejler direktionens og bestyrelsens selvstændige indsats og værdiskabelse for selskabet. Selskabets direktion oppebærer ikke vederlag direkte fra selskabet, idet direktøren samtidig er ansat i Investea A/S, og ledelseshvervet i Investea Sweden Properties A/S varetages i henhold til en administrationsaftale med Investea A/S. Bestyrelsen har til hensigt at søge at tilpasse det årlige honorar til bestyrelsesmedlemmer til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt.

Åbenhed om vederlag

Det anbefales, at der i årsrapporten gives oplysning om størrelsen af henholdsvis de enkelte bestyrelsesmedlemmers og de enkelte direktionsmedlemmers samlede specificere-

rede vederlag og andre fordele af væsentlig art, som ledelsesmedlemmet modtager fra selskabet og andre selskaber i samme koncern.

Selskabet følger ikke anbefalingen for så vidt angår vederlag fra andre selskaber i koncernen, hvilket skyldes selskabets særlige ledelsesmæssige forhold, herunder at den fulde administration foretages af Investea A/S, der også er kontrollerende aktionær og derfor indgår i samme koncern som selskabet.

Investea A/S varetager administration for en række andre selskaber og driver anden virksomhed, der ikke er relateret til selskabet. Som følge heraf vurderes det ikke at være relevant at oplyse om bestyrelsesmedlemmers og direktørens samlede vederlag og andre fordele fra selskaber i samme koncern.

I selskabets børsprospekt og regnskab redegøres i detaljer for principperne for og størrelsen af de honorarer, som Investea A/S i dets egenskab af administrator, oppebærer fra selskabet.

Bestyrelse

Hans Thygesen, bestyrelsesformand, født 1950

Uddannelse	Advokat og cand. polit
Stilling	Group CEO i Investea A/S
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Investea Sweden Properties A/S, Investea Stockholm Retail A/S, ILVA Ejendomme A/S samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Investea Development ApS, Investea Holding A/S, samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S
Direktør i følgende selskaber	Flere selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S

Steen Holm-Larsen, næstformand, født 1969

Uddannelse	Advokat, LL.M
Stilling	Group Executive Vice President i Investea A/S
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Investea Sweden Properties A/S, German High Street Portfolio I-VA/S, ILVA Ejendomme A/S samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea
Direktør i følgende selskaber	Svea Real Estate ApS, Svea Holding ApS, Investea Stockholm Retail A/S samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S

Torben Schøn, født 1961

Uddannelse	Advokat
Stilling	Advokat og partner i Bech-Bruun
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Aberdeen Property Fund Denmark P/S, Arista SA SICAV, Optima SA SICAR, Nordicom A/S og en række relaterede Nordicom selskaber samt en række andre selskaber
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Investea Sweden Properties A/S, Cinemaxx Denmark A/S og Wexøe Aviation ApS, samt en række andre selskaber
Direktør i følgende selskaber	A&T Invest ApS

Christian Gangsted-Rasmussen, født 1966

Uddannelse	Advokat
Stilling	Partner i advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Investea A/S, Ordrupvej 39 A/S, Gangstedfonden, Paragraf A/S, ApS SMBK Nr. 1144, CEGR A/S, Capital Ejendomme A/S, Romania Real Estate Trust A/S.
Direktør i følgende selskaber	KGR Invest ApS, NGR Holding ApS, CGR Invest ApS, CGR Ejendomme ApS, CGR ApS, CAR-Ejendomme ApS, C & A Holding ApS, Grusbakken 6-8 ApS, Landskronagade 64 ApS, ApS SMBK Nr. 1144, CEGR A/S, Capital Ejendomme A/S, Romania Real Estate Trust A/S.

Johannes Rovsing, født 1978

Uddannelse	cand.merc.(jur.)
Stilling	Vicedirektør i Investea A/S
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Estate Investment A/S, Christian Rovsing A/S, Investea Sweden Properties A/S, Amanah Holding I ApS, Rovsing Green Energy A/S
Direktør i følgende selskaber	JRH ApS, Estate Investment A/S, Rovsing Aviation ApS, Rovsing Green Energy A/S, Christian Rovsing A/S, FR Holding ApS, Rovsing Holding ApS, CRE ApS, Investure Holdings ApS, CR Ejendom ApS, Rovsing Development ApS, Komplementarselskabet Augsburg Bayern ApS

Investeringskomité

Følgende investeringskomité er blevet udpeget af bestyrelsen og valgt af generalforsamlingen:

Hans Thygesen, Group CEO (udpeget af bestyrelsen)

Steen Puch Holm-Larsen, Group Executive Vice President (udpeget af bestyrelsen)

Erik Bresling, direktør (valgt af B-aktionærerne)

Bent Tredal (valgt af selskabets B-aktionærer)

Direktion

Jørgen Hauglund, adm. direktør, født 1960

Uddannelse	Cand.merc. og MBA
-------------------	-------------------

Stilling	Deputy Group CEO i Investea A/S
-----------------	---------------------------------

Bestyrelsesformand i følgende selskaber	En række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.
--	--

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	En række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.
---	--

Direktør i følgende selskaber	Hacon ApS, Hacon Immobilien ApS, Investea German High Street II A/S, samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.
--------------------------------------	--

Bestyrelsens og direktionens aktieposter

Investea Development ApS og Investea A/S, der er storaktionærer i selskabet, er kontrolleret af Hans Thygesen. Udover disse selskabers aktiebesiddelser udgør bestyrelsesmedlemmernes samlede aktiebeholdninger pr. den 31. marts 2009 1.285 stk. B-aktier, svarende til 0,15% af selskabets B-aktiekapital. Investeringskomitéens medlemmer ejer pr. samme dato 17.059 stk. B-aktier, svarende til 2,06% af selskabets B-aktiekapital, og direktionens aktiebeholdning udgør 80 stk. B-aktier svarende til 0,01% af selskabets B-aktiekapital.

Medlemmerne af bestyrelse, investeringskomité og direktion er omfattet af selskabets register over personer med intern viden, og deres eventuelle aktiehandler er underlagt indberetningspligt. Personer med intern viden samt dissers ægtefæller og børn under 18 år har kun mulighed for at handle med selskabets aktier i en periode på fire uger efter offentliggørelse af regnskabsmeddelelser eller andre tilsvarende meddelelser.



10-PACK TULPAN
S-Blommar
39:- /st
MAX

**SLÄPP
DAWIT
FRIL!**

EXPRESSEN
DANS BAND
VÄDRETT I APRIL

**SLÄPP
DAWIT
ISAAK!**

EXPRESSEN
Samlas Sveriges bästa
**DANS
BAND
IDAG: SCOTTS**
Inför Let's Dance-finalen:
**LAILA
RATAD AV
KOLLEGERNA**
"Man kan inte vara älskad av alla"

VEŠTAČKE KOME!

GLOBAL
STAJA KRUIE
SILAJDŽI?

GLOBAL
STAJA KRUIE
SILAJDŽI?

GLOBAL
STAJA KRUIE
SILAJDŽI?

The Economist
How China sees the world







Butiksentret Angered Centrum ved Gøteborg

Regnskabsberetning

Selskabets fjerde regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2008.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Omsætningen udgjorde i 2008 DKK 50,5 mio. mod DKK 34,0 mio. i 2007. Omsætningen i 2008 er positivt påvirket af, at koncernen pr. 1. juli 2008 overtog en række ejendomme ved virksomhedsovertagelser.

Resultat før værdireguleringer

Bruttoresultatet udgjorde DKK 27,4 mio. efter driftsomkostninger på DKK 23,1 mio. mod et bruttoresultat på DKK 17,0 mio. og driftsomkostninger på DKK 17,0 mio. sidste år.

Resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 23,9 mio. mod DKK 16,6 mio. i 2007. Som ovenfor nævnt dækker driften i 2007 alene butikscntret i Angered i Göteborg, mens driften i 2008 fra 1. juli 2008 tillige omfatter driften af ejendommene Kungens Kurva (Stockholm), Mimer 10, Haren 10 (begge i Skellefteå), samt 7 ejendomme i Katrineholm.

Resultat før finansielle poster

Årets værdiregulering er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, SEK 914,0 mio. (DKK 621,9 mio.), og værdien pr. 1. januar 2008, SEK 490,5 mio. med tillæg af årets tilgang SEK 388,2 mio. Årets værdiregulering udgør således DKK 27,7 mio. og hidrører fra butikscntret i Angered, fratrukket transaktionsomkostninger ved købet af ejendommene i Kungens Kurva og Skellefteå. I 2007 udgjorde værdireguleringen DKK 0,0 mio.

På baggrund af nedskrivningstest er koncerngoodwill nedskrevet med DKK 3,3 mio. Nedskrivningen vedrører reduktion i udskudt skat som følge af reduktion i den svenske selskabsskattesats fra 28% til 26,3%, samt reduktion i udskudt skat som følge den negative udvikling i dagsværdier på rentesikring i form af renteswaps. Reduktionen i den svenske selskabsskat har tilsvarende reduceret årets skat. Resultat før finansielle poster udgør herefter DKK 48,3 mio. mod DKK 16,6 mio. sidste år.

Resultat før skat

Resultatet før skat udgjorde i DKK 22,0 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -26,3 mio. mod DKK -1,1 mio. (finansielle poster, netto: DKK -17,7 mio.) sidste år. Årets finansielle poster er belastet med byggelånsrenter, DKK 4,1 mio., der ikke modsvares af tilsvarende driftsindtjening.

Resultat efter skat

Årets skat udgør en indtægt på DKK 1,6 mio. på trods af, at årets resultat før skat, som nævnt ovenfor, udgør DKK 22,0 mio. Posten er kraftigt påvirket af valutakursudviklingen mellem SEK og DKK. Moderselskabets valutakurstab på tilgodehavender i SEK er fradragsberettiget i selskabets danske skattepligtige indkomst, men da koncernens funktionelle valuta er SEK, indgår disse valutakurstab ikke i koncernregnskabet. Den isolerede effekt af dette forhold er en reduktion af årets skat på DKK 7,1 mio. Samtidig har nedsættelsen af den svenske selskabsskat reduceret årets skat med DKK 2,1 mio. vedrørende regulering af tidligere års udskudte skatteforpligtelse.

Årets resultat efter skat i 2008 er et overskud på DKK 23,7 mio. mod et underskud på DKK 1,0 mio. i 2007.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

BALANCE

Aktiver

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 621,9 mio. ved årets udløb mod DKK 387,1 mio. pr. 1. januar 2008. Værdien er forøget med årets tilgange vedrørende ejendomme overtaget ved virksomhedsovertagelser, DKK 398,2 mio., og ombygnings- og udvidelsesprojekter mv. på DKK 103,6 mio. Af de tilkøbte ejendomme er ejendommene i Katrineholm overført til investeringsejendomme til salg med DKK 189,4 mio. Endelig er ejendommen værdireguleret med DKK 27,7 mio. Som følge af svækkelsen af SEK overfor DKK udgør årets valutakursregulering DKK -105,2 mio.

Butikscentret i Angered er værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,22% mod 6,11% ved årets begyndelse og 5,70% ved kapitalforhøjelsen i juni 2008. Kungens Kurva er værdiansat ud fra et afkastkrav på 5,65% mod 5,50% ved anskaffelsen 1. juli 2008. Ejendommene i Skellefteå er værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,62% mod 6,00% ved anskaffelsen 1. juli 2008.

Investea Sweden Properties A/S påbegyndte i 2007 og afsluttede i 2008 en udvidelse og ombygning af butikscentret Angered Centrum. Den samlede investering har udgjort DKK 117,6 mio. I 2008 er indledt en ombygning og modernisering af Kungens Kurva. Arbejdet forventes afsluttet medio 2009. Den samlede investering forventes at udgøre DKK 12,3 mio., hvoraf DKK 7,0 mio. allerede er afholdt.

Ud over investeringsejendomme omfatter langfristede aktiver koncerngoodwill på DKK 19,4 mio. Årets tilgang har udgjort DKK 25,9 mio. Årets valutakursregulering er DKK -3,2 mio. og nedskrivning er, jf. ovenfor, DKK -3,3 mio. Koncerngoodwill vedrører kursværdiansættelse af udskudt skat i de overtagne selskaber.

Investeringsejendomme til salg udgør DKK 170,1 mio. svarende til den aftalte salgssum for ejendommene i Katrineholm. Likvide beholdninger udgør DKK 85,0 mio. mod DKK 10,3 mio. sidste år.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 927,4 mio. mod DKK 413,3 mio. ved årets begyndelse, kraftigt påvirket af årets tilkøb af investeringsejendomme.

Passiver

Egenkapitalen udgjorde DKK 217,8 mio. svarende til en soliditet på 23,5%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 32,0 mio. og soliditeten 7,7%

Egenkapitalen er i blevet forøget med årets overskud, DKK 23,7 mio., og reduceret med DKK 37,7 mio. i valutakursregulering og DKK 22,8 mio. vedrørende udviklingen i dagsværdi af rentesikring.

30. juni 2008 gennemførte selskabet en kapitalforhøjelse på 730.000 stk. B-aktier á nom. DKK 5 til kurs 368. Provenuet heraf udgjorde DKK 248,1 mio. efter fradrag af omkostninger på DKK 20,5 mio.

Selskabets 830.000 stk. B-aktier blev i december 2008 noteret på Nasdaq OMX København.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte.

Finansielle gældsforpligtelser udgør DKK 577,1 mio. Heraf har DKK 229,8 mio. forfald i 2009. Koncernen råder over lånefaciliteter til dækning heraf.

Den udskudte skat udgjorde ved årets begyndelse DKK 11,1 mio., forpligtelsen er i 2008 forøget med DKK 25,9 mio. vedrørende udskudt forpligtelse ved virksomhedsovertagelser. Ved årets udløb udgør den udskudte skat således DKK 31,9 mio. efter valutakursreguleringer på DKK -5,1 mio. og årets udskudte skat på DKK 0,0 mio.

PENGESTRØMME

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -26,8 mio. mod DKK 8,5 mio. året før. Posten er i 2008 påvirket af en reduktion i kortfristede forpligtelser.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -159,3 mio., vedrører ovennævnte tilgange til investeringsejendomme, og købesum ved virksomhedsovertagelser. Sidste års pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -44,6 mio., vedrørte tilgange til investeringsejendomme.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK 242,6 mio. Heraf vedrører DKK 247,8 mio. kapitaludvidelsen, DKK 28,0 mio. provenu ved optagelse og indfrielse af lån med og DKK 7,8 mio. i yderligere likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere. Endelig er der i 1. halvår 2008 udbetalt DKK 25,5 mio. i udbytte som led i tilpasningen af koncernens kapitalstruktur forud for det offentlige udbud af aktier. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgjorde i 2007 DKK 36,2 mio.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

I marts 2009 er der indgået aftale om køb af aktiemajoriteten i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscetret Hallunda Centrum i Stockholm-området. Butikscetret indeholder betydelige udviklingsmuligheder. Samtidig er det i 2008 aftalte salg af 7 ejendomme i Katrineholm gennemført. Herudover er der ikke indtruffet væsentlige hændelser efter 31. december 2008.

Ledelsens påtegning

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

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

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

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

Hellerup, den 31. marts 2009

Direktion:

Jørgen Hauglund
Adm. Direktør

Bestyrelse:

Hans Thygesen
Bestyrelsesformand

Steen Holm-Larsen
Næstformand

Torben Schøn

Christian Gangsted-Rasmussen

Johannes Rovsing

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Investea Sweden Properties A/S

Vi har revideret årsrapporten for Investea Sweden Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsesberetning, ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og andre noter for såvel koncernen som for moderselskabet. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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

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 årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporten for børsnoterede selskaber.

Esbjerg, den 31. marts 2008

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor

Kim Rune Brarup
Statsautoriseret revisor

MAXI

ICA STORMARKNAD



Foto fra ICA MAXI-butikken i butikscentret Angered
Centrum i Göteborg

Resultatopgørelse

DKK 1.000

	Note	Koncern		Moderselskabet	
		2008	2007	2008	2007
Omsætning		50.492	34.020	0	0
Ejendommenes driftsomkostninger		-23.129	-16.984	0	0
Bruttoresultat		27.363	17.036	0	0
Personaleomkostninger	5	-580	0	-580	0
Administrationsomkostninger	6	-2.892	-439	-885	-222
Resultat før værdireguleringer		23.891	16.596	-1.465	-222
Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	24.018	0
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-24.142	0
Nedskrivning af koncerngoodwill		-3.276	0	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	27.680	0	0	0
Resultat før finansielle poster		48.295	16.596	-1.589	-222
Finansielle indtægter	8	5.205	1.069	5.206	4.398
Finansielle omkostninger	9	-31.458	-18.785	-26.463	-5.900
Resultat før skat		22.042	-1.119	-22.846	-1.724
Skat af årets resultat	10	1.609	95	5.676	289
Årets resultat	11	23.651	-1.024	-17.170	-1.435
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	12	41,7	-5,1		

Balance pr. 31. december 2008

Aktiver

DKK 1.000

	Note	Koncern		Moderselskabet	
		2008	2007	2008	2007
Investeringsejendomme	13	621.902	387.075	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	14	0	0	7.500	7.500
Udlån til dattervirksomheder	15	0	0	51.086	0
Udskudt skatteaktiv	16	0	0	0	0
Koncerngoodwill	17	19.449	0	0	0
Langfristede aktiver i alt		641.350	387.075	58.586	7.500
Tilgodehavender fra udlejning	18	866	8.017	0	0
Investeringsejendomme til salg		170.100	0	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder til salg	14	0	0	43.983	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19	9.262	0	64.969	0
Selskabsskat	20	10.111	1.611	6.012	1.612
Andre tilgodehavender		8.444	5.812	0	0
Periodeafgrænsningsposter		2.313	486	32	0
Likvide beholdninger	21	84.952	10.333	44.463	5
Kortfristede aktiver i alt		286.048	26.258	159.459	1.617
Aktiver i alt		927.398	413.334	218.044	9.117

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000

	Note	Koncern		Morderselskabet	
		2008	2007	2008	2007
Aktiekapital	22	4.650	1.000	4.650	1.000
Reserve for valutakursregulering		-38.127	-458	0	0
Reserve for rentesikring		-22.818	0	0	0
Overkursfond		250.967	6.500	0	0
Overført resultat		23.108	-543	204.521	-22.776
Foreslået udbytte		0	25.500	0	25.500
Egenkapital i alt		217.780	31.999	209.171	3.724
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	23	347.309	278.504	0	0
Afledte finansielle instrumenter	24	37.552	0	0	0
Udskudt skatteforpligtelse	25	31.867	11.055	0	0
Modtagne deposita		199	231	0	0
Langfristede forpligtelser		416.928	289.790	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	23	229.760	68.137	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.955	4.253	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	26	32.583	5.117	4.769	5.348
Selskabsskat	27	1.259	0	0	0
Anden gæld		16.466	3.681	4.104	45
Periodeafgrænsningsposter		8.667	10.357	0	0
Kortfristede forpligtelser		292.691	91.544	8.874	5.393
Egenkapital og forpligtelser i alt		927.398	413.334	218.044	9.117

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for rentesikring	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	i alt
Egenkapital 1. januar 2007	1.000	1.140	0	6.500	25.981	0	34.621
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	-1.598	0	0	0	0	-1.598
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	-1.598	0	0	0	0	-1.598
Årets resultat	0	0	0	0	-26.524	25.500	-1.024
Årets indkomst i alt	0	-1.598	0	0	-26.524	25.500	-2.622
Egenkapital 1. januar 2008	1.000	-458	0	6.500	-543	25.500	31.999
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	-37.669	0	0	0	0	-37.669
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-30.766	0	0	0	-30.766
Skat af egenkapitalposter	0	0	7.948	0	0	0	7.948
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	-37.669	-22.818	0	0	0	-60.487
Årets resultat	0	0	0	0	23.651	0	23.651
Årets indkomst i alt	0	-37.669	-22.818	0	23.651	0	-36.836
Kapitalforhøjelse	3.650	0	0	264.990	0	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-20.859	0	0	-20.859
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	335	0	0	335
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-25.000	-25.000
	3.650	0	0	244.467	0	-25.000	222.617
Egenkapital 31. december 2008	4.650	-38.127	-22.818	250.967	23.108	0	217.780

Egenkapitalopgørelse, moderselskabet

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	i alt
Egenkapital 1. januar 2007	1.000	6.500	-2.342	0	5.158
Årets resultat	0	0	-26.935	25.500	-1.435
Overkursfond til overført resultat	0	-6.500	6.500	0	0
Egenkapital 1. januar 2008	1.000	0	-22.776	25.500	3.724
Årets resultat	0	0	-17.170	0	-17.170
Kapitalforhøjelse	3.650	264.990	0	0	268.640
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-20.859	0	0	-20.859
Skat af egenkapitalposter	0	335	0	0	335
Udbetalt udbytte	0	0	0	-25.500	-25.500
Overkursfond til overført resultat	0	-244.467	244.467	0	0
Egenkapital 31. december 2008	4.650	0	204.521	0	209.171

Udbytte pr. aktie udgør DKK 0,0 (2007: DKK 127,5)

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	note	Koncern		Moderselskabet	
		2008	2007	2008	2007
Årets resultat		23.651	-1.024	-17.170	-1.435
Regulering for ikke-kontante poster	28	240	17.620	39.723	1.213
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital		23.891	16.596	22.553	-222
Ændring i kortfristede tilgodehavender		4.162	2.919	-100.188	5.333
Ændring i kortfristede forpligtelser		-21.403	1.418	723	4.621
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		6.650	20.934	-76.912	9.733
Renteindbetalinger		1.343	544	1.512	1
Renteudbetalinger		-36.434	-12.568	-475	-4.832
Betalt selskabsskat		1.611	-369	1.612	-367
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-26.830	8.542	-74.263	4.535
Investeringsejendomme		-103.572	-44.610	0	0
Køb af ejendomme ved virksomhedsovertagelser	29	-55.726	0	0	0
Køb af dattervirksomheder		0	0	-44.233	0
Udlån til dattervirksomheder		0	0	-59.327	52.166
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-159.298	-44.610	-103.561	52.166
Kapitaludvidelse		247.781	0	247.781	0
Provenu ved optagelse af langfristede finansielle forpligtelser		20.412	104.474	0	0
Byggecredit		56.222	38.137	0	0
Afdrag og indfrielse af langfristede finansielle forpligtelser		-48.585	-109.224	0	-56.700
Modtagne deposita		0	43	0	0
Sikkerhedsstillelser for långivere		-7.760	2.794	0	0
Betalt udbytte		-25.500	0	-25.500	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		242.570	36.225	222.281	-56.700
Årets pengestrømme		56.442	157	44.457	1
Likvide beholdninger til fri disposition primo		397	251	5	4
Valutakursregulering		-55	-11	0	0
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo		56.784	397	44.463	5
<i>Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncern- og årsregnskabs øvrige bestanddele.</i>					
Likvide beholdninger til fri disposition		56.784	397	44.463	5
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.		28.168	9.936	0	0
Likvide beholdninger i alt		84.952	10.333	44.463	5

Noter

-
- 1 Anvendt regnskabspraksis

 - 2 Risici

 - 3 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

 - 4 Segmentoplysninger

 - 5 Personaleomkostninger

 - 6 Administrationsomkostninger

 - 7 Værdiregulering af investeringsejendomme

 - 8 Finansielle indtægter

 - 9 Finansielle omkostninger

 - 10 Skat

 - 11 Resultatdisponering

 - 12 Indtjening pr. aktie

 - 13 Investeringsejendomme

 - 14 Kapitalandele i dattervirksomheder

 - 15 Udlån til dattervirksomheder

 - 16 Udskudt skatteaktiv

 - 17 Koncerngoodwill

 - 18 Tilgodehavender fra udlejning

 - 19 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

 - 20 Selskabsskat

 - 21 Likvide beholdninger

 - 22 Aktiekapital

 - 23 Finansielle gældsforpligtelser

 - 24 Afledte finansielle instrumenter

 - 25 Udskudt skatteforpligtelse

 - 26 Gæld til tilknyttede virksomheder

 - 27 Selskabsskat

 - 28 Regulering for ikke-kontante poster

 - 29 Køb af investeringsejendomme ved virksomhedsovertagelser

 - 30 Finansielle instrumenter

 - 31 Valutaeksponering

 - 32 Kapitalstyring

 - 33 Kontraktlige forpligtelser

 - 34 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

 - 35 Eventualforpligtelser

 - 36 Nærtstående parter

 - 37 Efterfølgende begivenheder
-

1 Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Koncernregnskabet for Investea Sweden Properties A/S for 2008 aflægges i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten for 2008 aflægges i DKK 1.000.

Overgang til IFRS

Årsregnskabet for 2007 vist i børsprospekt af 20. oktober 2008 var koncernens første aflagt efter IFRS. Ved overgangen er bestemmelserne i IFRS 1 om førstegangsanvendelse af IFRS anvendt. Overgangsdatoen er 1. januar 2006.

Anvendt regnskabspraksis er som en konsekvens af overgangen til IFRS ændret i 2007 på følgende områder:

- Hidtil er koncernens investering i udenlandske datterselskaber indregnet som en selvstændig udenlandsk enhed. Efter IFRS er moderselskabets funktionelle valuta SEK. Denne ændring har medført en forringelse af årets resultat før skat for 2007 med DKK 1.955 tusind og årets resultat efter skat med DKK 1.466 tusind. Ændringen har ikke haft indvirkning på balance, egenkapital og pengestrømme.
- Hidtil er tilbygninger og ombygningsprojekter med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendom målt til kostpris. Efter IFRS indregnes tilbygninger til og ombygningsprojekter på eksisterende investeringsejendomme som en del af denne og måles således til dagsværdi. Denne ændring har ikke haft indvirkning på indregning og måling, idet der alene er en uvæsentlig forskel mellem den opgjorte dagsværdi og kostpris.
- Hidtil har moderselskabet målt kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi. Efter IFRS måles kapitalandelene til kostpris. Denne ændring har medført en forringelse af årets resultat før og efter skat for 2007 med DKK 411 tusind, samt reduceret balancesum og egenkapital med DKK 28.275 tusind. Ændringen har ikke haft indvirkning på moderselskabets pengestrømme.

Ændringerne i anvendt regnskabspraksis ved overgangen til IFRS har således haft følgende effekt:

Ændring af anvendt regnskabspraksis, overgang til IFRS, årsregnskab 2007							DKK 1.000
	Koncern			Moderselskabet			
	Resultat	Balance	Egenkapital	Resultat	Balance	Egenkapital	
Årsrapport	442	413.334	31.999	442	37.393	31.999	
Valutaomregning, funktionel valuta (SEK) i moderselskabet	-1.955	0	0	-1.955	0	0	
Kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris	0	0	0	-411	-28.275	-28.275	
Skatteeffekt af ændring	489	0	0	489	0	0	
Samlet indvirkning	-1.466	0	0	-1.877	-28.275	-28.275	
IFRS årsrapport	-1.024	413.334	31.999	-1.435	9.117	3.724	

Ændringerne i anvendt regnskabspraksis har ikke haft nogen effekt på pengestrømsopgørelsen.

Nye standarder og fortolkningsbidrag

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

- IFRS 8, som kræver en fastlæggelse af segmenter og segmentoplysninger baseret på den interne ledelsesrapportering, er en ændring af den nuværende IAS 14, hvor segmentoplysninger er baseret på forskellige forretningsområder og geografi. Ændringen vil betyde, at koncernen efter implementering vil præsentere segmentoplysninger på ejendomsniveau. Koncernen har p.t. et forretningsmæssigt segment og et geografisk segment.
- Ændringer til IAS 1 vedrørende præsentation af årsrapporten. Anvendelse af den ændrede standard vil alene medføre ændringer til årsrapportens præsentation.
- Ændringer til IAS 23, som kræver, at låneomkostninger indgår i kostprisen for aktiver med en længere produktionstid. Anvendelse af den ændrede standard vil alene medføre forskydninger mellem værdiregulering af investeringsejendomme og finansielle poster.
- Ændringer til IAS 40, der udvider begrebet af investeringsejendomme til at omfatte investeringsejendomme under opførelse. Ændringen kan få fremadrettet betydning, såfremt dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse overstiger kostprisen heraf.
- Ændringer til IAS 1, som kræver en ændret præsentation af visse af regnskabets elementer. Ændringen har ikke betydning for indregning, måling eller præsentation af enkelttransaktioner eller andre begivenheder.

Der er udsendt andre ændringer/fortolkninger, som ikke er relevante for koncernen.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Investea Sweden Properties A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter.

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

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

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

De poster, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). For de svenske dattervirksomheder samt for moderselskabet er den funktionelle valuta SEK. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

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

Transaktioner i fremmed valuta

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

Præsentationsvaluta

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der har en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for året, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, opstået ved omregning af balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen i en særskilt reserve. Denne omregning omfatter også valutakursdifferencer, der opstår ved omregning af koncernmellemværender, hvor afregning hverken er planlagt og sandsynlig indenfor en overskuelig fremtid, da sådanne mellemværender anses for et tillæg eller et fradrag i nettoinvesteringen. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte i enhedens egenkapital, ligeledes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det

tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakteren af den afdækkede transaktion.

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

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

POSTER I RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter. Minimumslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden, mens andre indtægter indregnes i den periode som de kan henføres til.

Ejendommenes driftsomkostninger

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

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

Administrationsomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer og amortisering af låneomkostninger til kreditinstitutter. De omfatter endvidere dagsværdireguleringer på lån, der måles til dagsværdi.

Skat af årets resultat

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

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

Moderselskabet er sambeskattet med Investea A/S frem til 15. oktober 2008 og herefter med Investea Development ApS.

POSTER I BALANCEN

Investeringsjendomme

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Se note 3 for beskrivelse af måling af investeringsjendomme til dagsværdi.

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

Der indregnes ikke renter i kostprisen på investeringsjendomme.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme, som forventes solgt indenfor et år, reklassificeres til "Investeringsjendomme til salg" under kortfristede aktiver.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Udlån til dattervirksomheder

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

Koncerngoodwill

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

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

Koncerngoodwill allokeres til pengestrømsfrembringende enheder med henblik på test for værdiforringelse.

Nedskrivning af aktiver

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

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

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

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

Nedskrivningstest omfatter ikke investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Likvider

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

Egenkapital

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

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, lån hos kreditinstitutter og obligationslån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene som hovedregel til amortiseret kostpris på grundlag af de estimerede pengestrømme over lånenes løbetid

Et børsnoteret obligationslån med ret til førtidsindfrielse til et beløb, der ikke stort set svarer til den amortiserede kostpris og som dermed skal udskilles fra forpligtelsen ved måling til amortiseret kostpris, er henført til kategorien dagsværdi over resultatopgørelsen, lånet er indfriet i 2007.

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

Udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gælds metode. Der indregnes ikke udskudt skat på investeringer i dattervirksomheder, i det omfang de forventes besiddet i mere end 3 år således, at de kan afhændes uden skattemæssige konsekvenser.

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

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

Dagsværdi ved måling og oplysning

Dagsværdien af finansielle instrumenter, der handles i et aktivt marked, opgøres til senest noterede kurs. Dagsværdien af finansielle instrumenter, som ikke handles i et aktivt mar- ked, opgøres på grundlag af en værdiansættelsesmodel, med udgangspunkt i discounted cash flow. Den udstedte børsnoterede obligation har kun været handlet i et ubetydeligt om- fang, hvorfor markedet herfor er vurderet til ikke at være aktivt. Dermed er det værdiansat på grundlag af en værdiansættelsesmodel.

Opgørelsen baseres så vidt muligt på observerbare markedsdata. Dagsværdien af lån opgø- res på basis af selskabets aktuelle lånerente for tilsvarende lån. Indeholder lånet en option til førtidig indfrielse, indgår indfrielsesbeløbet i opgørelsen af pengestrømmene, hvis der fore- ligger forhold, som gør, at selskabet sandsynligvis vil blive forpligtet til at indfri lånet.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, inve- sterings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvide beholdninger til fri disposition samt koncernens likvide beholdninger til fri disposition ved årets begyndelse og slutning. Li- kviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra in- vesteringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte

virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser, ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne, samt ændringer i likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

Likvide beholdninger

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

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

NØGLETAL

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

2 Risici

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

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

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

Driftsrisici

Driften af butikscentrene og de øvrige ejendomme kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift og vedligeholdelse.

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

Nye investeringer

Det indgår i koncernens strategi at erhverve yderligere ejendomme, der lever op til de valgte investeringskriterier. Generelt beror koncernens investeringsstrategi på, at der er attraktive investeringsmuligheder. Såfremt markedsforhold, politiske forhold, lovmæssige forhold eller andre forhold måtte medføre, at tilgængeligheden af ejendomme med attraktive udviklingsmuligheder reduceres, vil dette kunne vanskeliggøre gennemførelsen af investeringsstrategien, således at koncernens vækst og værdiskabelse kan afvige fra det forventede.

Lejeindtægter

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

Omkostninger ved drift og vedligeholdelse

Ledelsen vurderer, at de planlagte udgifter til drift og vedligeholdelse er tilstrækkelige til at sikre opretholdelsen af den nuværende lejeindtægt og af ejendom-

menes nuværende tekniske stand. Der er imidlertid risiko for, at koncernens faktiske udgifter viser sig at være højere end forventet. De faktiske udgifter til vedligeholdelse kan endvidere blive påvirket af en række eksterne forhold, herunder vejrmæssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger som led i butikscentrets løbende optimering og udviklingen i det almindelige prisniveau.

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

Risiko vedrørende ejendomsadministration

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

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

Risiko vedrørende udviklingsprojekter

Selskabets forretningsstrategi er at erhverve ejendomme med udviklingspotentialer og derefter gennemføre værdiskabende udviklingsprojekter. Koncernen har ejendomme beliggende i henholdsvis Stockholm, Göteborg og Skellefteå. Herudover ejer koncernen en portefølje på syv ejendomme i Katrineholm, der er solgt til Investea A/S med overtagelse den 31. marts 2009. Alle delporteføljer vurderes at indeholde betydelige udviklingspotentialer. Udviklingsprojekterne kan imidlertid blive forsinket, ændret, reduceret, forringet eller helt opgivet som følge af forhold, som bestyrelsen ikke er bekendt med eller har kontrol over, herunder udviklingen i lejeniveauet, myndighedskrav og tilladelser, politiske beslutninger, ændringer i byggeomkostninger, ledig kapacitet hos entreprenører og underentreprenører m.m.

Nærpsygehuset i Angered med et forventet udlejningsareal på ca. 15.000 m² er det største og økonomisk betydeligste af Udviklingsprojekterne. Västra Götaland-regionen, der står for sygehusdriften i Västra Götaland-regionen, har allerede truffet principbeslutning om at etablere et nærpsygehus i Angered. Da leje- og entreprenørkontrakterne endnu ikke er underskrevet, kan der ikke gives sikkerhed for, at nærpsygehuset etableres i Angered Centrum, eller om projektet bliver forsinket, reduceret, forringet eller helt opgivet som følge af andre forhold, som bestyrelsen ikke er bekendt med eller har kontrol over, herunder udviklingen i lejeniveauet, myndighedskrav og tilladelser, ændringer i byggeomkostninger, ledig kapacitet hos entreprenører og underentreprenører m.m.

Såfremt forholdet mellem markedsværdien og investeringen ændres i et eller flere af udviklingsprojekterne, eller såfremt der ikke kan opnås den forudsatte belåning af et eller flere af udviklingsprojekterne, kan det blive nødvendigt for koncernen enten at gennemføre udviklingsprojekterne i reduceret skala eller at rejse supplerende egenkapital med henblik på udviklingsprojekternes gennemførelse.

Hvis udviklingsprojekterne eller andre alternative udviklingsprojekter med tilsvarende værdiskabelse ikke kan gennemføres som forudsat, kan dette have betydning for koncernens økonomiske udvikling og værdi. Ledelsen er ikke bekendt med forhold, der tyder på, at udviklingsprojekterne eller andre alternative udviklingsprojekter ikke kan gennemføres som forudsat.

Kreditrisiko

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

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

Der er foretaget nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang, koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er i 2008 konstateret tab for i alt DKK 0,4 mio. Det vurderes, at de foretagne tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil udlignet.

Markedsrisici

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

Valutarisiko

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer, gæld og hovedparten af indtægter og udgifter afholdes i SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i SEK. Koncernens egenkapital og regnskabsmæssige resultat og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret over for en ændring i valutakursen. Såfremt SEK falder i værdi

i forhold til DKK, kan dette have en negativ indvirkning på koncernens egenkapital, der præsenteres i DKK, jf. i øvrigt note 31 Valutaeksponering.

Renterisiko

I finansiering af investeringen i investeringsejendommene og den igangværende udbygning indgår lån hos kreditinstitutioner og banker med en samlet hovedstol på DKK 579,4 mio. ultimo 2008.

Renteniveau og renteafdækning er vist i note 23, finansielle gældsforpligtelser og i note 24 afledte finansielle instrumenter. Renterisikoen er afdækket gennem indgåelse af lån med fast rente eller ved indgåelse af renteswaps.

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

Såfremt der sælges ejendomme før udløbet af renteswapperperioden, er der en risiko for, at afbrudte renteswaps og fastrentelån har en negativ markedsværdi, hvis renteniveauet er faldet siden indgåelsen af aftalen, og som derfor kan resultere i tab ved realisation.

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

Likviditetsrisici

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

Note 30 viser en oversigt over indregnede finansielle instrumenter, mens ubenyttede lånefaciliteter er vist i note 23, finansielle gældsforpligtelser.

Koncernen vil i løbet af 2009 eller senest 2010 refinansiere de eksisterende lån med en ny permanent finansiering. Tidspunktet for refinansieringen vil blandt andet afhænge af udviklingen på de internationale kreditmarkeder.

Investea A/S kautitioner for byggekreditterne samt for en del af lånene hos de andre finansierende banker. Disse kautitioner vil blive nedbragt løbende og senest i forbindelse med etableringen af en ny permanent finansiering i 2009 eller 2010.

Såfremt ejendommenes markedsværdi måtte være faldet på refinansieringstidspunktet kan dette betyde, at refinansieringen skal ske på mindre gunstige vilkår end den oprindelige finansiering, hvilket kan have en negativ indvirkning på koncernens økonomiske stilling og værdi.

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

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

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

Politiske risici vedrørende dansk og svensk skatte- og afgiftslovgivning

Koncernen er underlagt de til enhver tid gældende love vedrørende skatter og afgifter i Danmark og Sverige. Der kan ikke gives sikkerhed for, at ændringer i skatte- og/eller afgiftslovgivningen ikke forekommer, herunder ændringer i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Sverige samt ændringer i regler og markedspraksis vedrørende behandlingen af udskudt skat. Væsentlige ændringer i lov eller praksis vedrørende skatter og afgifter vil kunne påvirke koncernens mulighed for et skattefrit indirekte salg af ejendomme og derved gennem koncernens økonomiske stilling og værdi.

3 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen foretager ledelsen en række skøn og vurderinger vedrørende fremtidige forhold, der indeholder en stillingtagen til målingen af regnskabsmæssige aktiver og forpligtelser.

Ledelsen vurderer følgende anvendte regnskabspraksis som mest væsentlig for koncernen.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

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

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

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

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

Ledelsens skøn over dagsværdien fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af det forventede fremtidige cash flow, herunder forventninger til udlejningsgrad og forventninger til huslejestigning ud over inflation, samt vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Fastlæggelsen af dagsværdien tager i henhold til markedskonforme standarder udgangspunkt i den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra det et normaliseret løbende afkast og et afkastkrav.

Investeringsejendomme omfatter butikscentret Angered Centrum beliggende i den nordøstlige del af Göteborg, samt de i 2008 tilkøbte ejendomme: Kungens Kurva i Stockholm (retail), Mimer 10 og Haren 10 i Skellefteå (butikker, kontorer og bolig). Årets tilgang ved virksomhedsovertagelse omfattede også 7 ejendomme i centrum af Katrineholm, hvor det efterfølgende blev aftalt at sælge ejendommene tilbage til Investea A/S i 2009.

Investeringsejendommene er værdiansat eksternt i oktober 2008 af de uafhængige svenske valuarfirmaer Newsec Advice AB (Angered) og Forum Fastighets Ekonomi AB (Kungens Kurva og Skellefteå).

Ved årets udløb har ledelsen internt efterprøvet værdiansættelsen ved en vurdering af ændringer i afkastkrav og lejeindtægter.

Butikscentret i Angered er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,22% mod 6,11% ved årets begyndelse og 5,70% ved kapitalforhøjelsen i juni 2008. Værdiansættelsen af Angered omfatter herudover byggegrunde med en vurderet værdi på DKK 13,6 mio.

Kungens Kurva er værdiansat svarende til et afkastkrav på 5,65% mod 5,50% ved anskaffelsen 1. juli 2008. Der pågår i øjeblikket en udvidelse og ombygning af retailejendommen Kungens Kurva. Den samlede investering forventes at løbe op i ca. DKK 12,3 mio. Ombygningen forventes færdiggjort i medio af 2009. I fastlæggelsen af dagsværdien indgår værdien af udvidelsen med fradrag af de forventede færdiggørelsesomkostninger. Dagsværdifastsættelsen sker under hensyntagen til de risikoforhold, der knytter sig til færdiggørelsen.

Ejendommene i Skellefteå er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,62% mod 6,00% ved anskaffelsen 1. juli 2008.

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

Investeringsejendomme er vist i note 13.

Skat

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

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

Beregningen af årets skat fremgår af note 10 og udskudt skat er vist som en langfristet forpligtelse i note 25.

4 Segmentoplysninger

Koncernen investerer udelukkende i svenske ejendomme med udviklingspotentialer og ejer butikscentret Angered Centrum beliggende i den nordøstlige del af Göteborg, Kungens Kurva i Stockholm (retail), Mimer 10 og Haren 10 i Skellefteå (butikker, kontorer og bolig) og 7 ejendomme i centrum af Katrineholm, der sælges tilbage til Investea A/S i 2009.

Koncernen har derfor kun et forretningsmæssigt segment og et geografisk segment. Efter implementering af IFRS 8 forventer koncernen at præsentere segmentoplysninger for segmenterne Angered, Kungens Kurva og Skellefteå

5 Personaleomkostninger

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Lønninger	0	0	0	0
Pensioner	0	0	0	0
Honorar til moderselskabets bestyrelse	-500	0	-500	0
Honorar til moderselskabets investeringskomité	-80	0	-80	0
Personaleomkostninger i alt	-580	0	-580	0

Direktøren modtager ikke vederlag fra Investea Sweden Properties A/S. Direktørens honorar er inkluderet i koncernens selskabsadministrationsaftale med Investea A/S. Vederlag for selskabsadministrationsaftalen fremgår af note 36, Nærtstående parter.

6 Administrationsomkostninger

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Honorar til PricewaterhouseCoopers	-281	-173	-168	-39
Øvrige administrationsomkostninger	-2.611	-267	-718	-183
Administrationsomkostninger i alt	-2.892	-439	-885	-222
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Revision	-281	-156	-168	-39
Andre ydelser	0	-16	0	0
Erklæringer i forbindelse med kapitaludvidelse og børsmission, der fragår direkte fra egenkapitalen	-732	0	-732	0
Honorar til PricewaterhouseCoopers i Danmark i alt	-1.013	-173	-899	-39

Honorar til PricewaterhouseCoopers i Danmark vedrørende kapitaludvidelse og børsprospekterklæring indgår i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis i transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse, der fragår direkte på egenkapitalen.

7 Værdiregulering af investeringsejendomme

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Værdiregulering af investeringsejendomme	27.680	0	0	0

Årets værdiregulering er beregnet som forskellen mellem dagsværdien, SEK 914,0 mio. (DKK 621,9 mio.), og værdien pr. 1. januar 2008, SEK 490,5 mio. med tillæg af årets tilgang SEK 388,2 mio.

8 Finansielle indtægter

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Renteindtægter pengeinstitutter	2.491	9	1.512	1
Tilknyttede virksomheder	97	175	3.694	3.873
Dagsværdiregulering over resultatopgørelsen, obligationslån	0	525	0	525
Valutakursregulering	2.570	0	0	0
Andre renteindtægter	46	360	0	0
Finansielle indtægter i alt	5.205	1.069	5.206	4.398

Andelen af dagsværdiregulering over resultatopgørelsen, der kan henføres til ændringer i egen kreditrisiko udgør DKK 0 (2007: DKK 0).

9 Finansielle omkostninger

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Renteudgifter pengeinstitutter	-5.623	0	0	0
Renteudgifter på lån kreditinstitutter	-23.954	-12.313	0	0
Renteudgifter på obligationslån	0	-3.842	0	-3.842
Tilknyttede virksomheder	-1.674	-430	-452	0
Valutakursregulering	0	-2.059	-25.987	-2.049
Andre renteomkostninger	-207	-141	-24	-10
Finansielle omkostninger i alt	-31.458	-18.785	-26.463	-5.900

10 Skat

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Aktuel skat	10.467	1.609	6.012	289
Udskudt skat	-574	-1.514	0	0
Årets skat i alt	9.893	95	6.012	289
Heraf indregnet på egenkapitalen:				
Aktuel skat på egenkapitalbevægelser	4.315	0	335	0
Udskudt skat på egenkapitalbevægelser	3.969	0	0	0
Skat af årets resultat	1.609	95	5.676	289
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat før skat	22.042	-1.119	-22.846	-1.724
Udbytte af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-24.018	0
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	24.142	0
	22.042	-1.119	-22.722	-1.724
Skat beregnet på baggrund af lokal skattesats	-7.600	262	5.680	431
Effekt af ændring i skattesats	2.105	-142	0	-142
Regulering til tidligere år	0	-30	0	0
Korrektion vedrørende valutaomregning	7.084	0	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger m.v.	20	5	-4	0
Skat af årets resultat	1.609	95	5.676	289

Skat beregnes med 25% af dansk indkomst og 26,3% af svensk indkomst. Den svenske selskabsskat er med virkning fra 1. januar 2009 nedsat fra 28% til 26,3%. Der er ingen aktuel svensk skat i koncernen i 2008, hvorfor svensk skat er beregnet med 26,3%. Årets skat er kraftigt påvirket af, at moderselskabets valutakurstab i SEK er fradragsberettiget i selskabets danske skattepligtige indkomst, idet disse valutakurstab ikke indgår i koncernregnskabet, da koncernens funktionelle valuta er SEK. Bortset fra ændringen i skattesatser og korrektion vedrørende valutaomregning udgør den gennemsnitlige skattesats for koncernen udgør 34,4% (2007: 21,2%) og 25% i moderselskabet (2007: 25%). Moderselskabet er sambeskattet med Investea A/S frem til 15. oktober 2008 og herefter med Investea Development ApS.

11 Resultatdisponering

DKK 1.000

	Moderselskabet	
	2008	2007
Til disposition 1. januar	-22.776	4.158
Kapitaludvidelse overkurs, netto	244.131	0
Skat af egenkapitalposter	335	0
Årets resultat	-17.170	-1.435
Foreslået udbytte	0	-25.500
Overført resultat pr. 31. december	204.521	-22.776

12 Indtjening pr. aktie

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Årets resultat	23.651	-1.024	-17.170	-1.435
Gennemsnitlig antal ordinære aktier	566.995	200.000	566.995	200.000
Resultat pr. aktie, DKK	41,7	-5,1	-30,3	-7,2

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

13 Investeringsejendomme

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Investeringsejendomme 1. januar	387.075	358.825	0	0
Valutakursregulering	-105.240	-16.360	0	0
Tilgang i årets løb	107.458	44.610	0	0
Tilgang i årets løb ved virksomhedsovertagelse	398.164			
Afgang i årets løb	-3.887	0	0	0
Afgang i årets løb, overført til investeringsejendomme til salg	-189.350		0	0
Årets værdiregulering	27.680	0	0	0
Investeringsejendomme 31. december	621.902	387.075	0	0

Investeringsejendomme omfatter butikscentret Angered Centrum beliggende i den nordøstlige del af Göteborg, samt de i 2008 tilkøbte ejendomme: Kungens Kurva i Stockholm (retail), Mimer 10 og Haren 10 i Skellefteå (butikker, kontorer og bolig). Årets tilgang ved virksomhedsovertagelse omfattede også 7 ejendomme i centrum af Katrineholm, hvor det efterfølgende blev aftalt at sælge ejendommene tilbage til Investea A/S i 2009.

Investeringsejendommene er værdiansat eksternt i oktober 2008. Ved årets udløb har ledelsen internt efterprøvet værdiansættelsen ved en vurdering af ændringer i afkastkrav og lejeindtægter. Se nærmere i note 3. Butikscentret i Angered er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,22% mod 6,11% ved årets begyndelse og 5,70% ved kapitalforhøjelsen i juni 2008. Værdiansættelsen af Angered omfatter herudover byggegrunde med en vurderet værdi på DKK 13,6 mio. Kungens Kurva er værdiansat svarende til et afkastkrav på 5,65% mod 5,50% ved anskaffelsen 1. juli 2008. Ejendommene i Skellefteå er værdiansat svarende til et afkastkrav på 6,62% mod 6,00% ved anskaffelsen 1. juli 2008.

Årets værdiregulering på DKK 27,7 mio. (2007: DKK 0,0 mio.) hidrører fra butikscentret i Angered, fratrukket transaktionsomkostninger ved købet af ejendommene i Kungens Kurva og Skellefteå.

Ændringer i skøn over afkastkrav og ændringer i de fremtidige lejeindtægters størrelse vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen. Nedenfor er vist påvirkningen på investeringsejendommenes værdi som følge af ændringer i afkastkrav og fremtidig leje.

Ændring i afkastkrav	-5,00%	Basis	5,00%
Afkastkrav	5,85%	6,16%	6,47%
Dagsværdi i DKK tusind	654.130	621.902	592.742
Ændring i værdi i DKK tusind	32.229	0	-29.159
Ændring i lejeindtægter	-5,00%	Basis	5,00%
Fremtidig leje i DKK tusind	52.923	55.708	58.494
Dagsværdi i DKK tusind	576.702	621.902	667.102
Ændring i værdi i DKK tusind	-45.200	0	45.200

Investea Sweden Properties A/S påbegyndte i 2007 og afsluttede i 2008 en udvidelse og ombygning af butikscentret Angered Centrum. Den samlede investering har udgjort DKK 117,6 mio. I 2008 er indledt en ombygning og modernisering af Kungens Kurva. Arbejdet forventes afsluttet medio 2009. Den samlede investering forventes at udgøre DKK 12,3 mio., hvoraf DKK 7,0 mio. allerede er afholdt. Herudover har koncernen ingen igangværende ufuldførte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Der er ikke indregnet renter i kostprisen på investeringsejendomme vedrørende udvidelse og ombygning.

Investeringsejendomme er sammen med investeringsejendomme til salg stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser DKK 577,1 mio., jf. note 23. Koncernens investeringsejendomme omfatter erhvervslejemål, der udlejes til kontor og butik, samt et mindre areal udlejet til boliger, alle på sædvanlige vilkår. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne udgør 3 år og 5 måneder (2007: 3 år og 3 måned).

De akkumulerede minimumslejeudbetalinger i uopsigelighedsperioden kan vises således:

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Inden 1 år	41.781	33.873	0	0
Mellem 1 og 5 år	94.006	71.725	0	0
Efter 5 år	32.862	8.081	0	0
Akkumulerede minimumslejeudbetalinger i alt	168.649	113.679	0	0

14 Kapitalandele i dattervirksomheder

DKK 1.000

	Moderselskabet	
	2008	2007
Kapitalandele i dattervirksomheder 1. januar	7.500	7.500
Tilgang i årets løb	44.233	0
Afgang i årets løb	0	0
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	-250	0
Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december	51.483	7.500
Langfristede aktiver, kapitalandele i dattervirksomheder	7.500	7.500
Kortfristede aktiver, kapitalandele i dattervirksomheder til salg	43.983	0

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:

	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Årets resultat
Angered I AB, Stockholm	100%	6.379	21.514	22.644
ISP Skellefteå Holding ApS	100%	125	-10.947	-2.050
ISP Stockholm Holding ApS	100%	125	-22.909	-1.682

Kapitalandele i dattervirksomheder til salg omfatter:

ISP Katrineholm REP AB	100%	68	15.982	-5.299
------------------------	------	----	--------	--------

Den indre værdi af dattervirksomhederne udgør DKK 3,6 mio. pr. 31. december 2008 (2007: DKK 35,8 mio.). Genindvindingsværdien, opgjort som salgsværdien af dattervirksomheder, vurderes at være lavere end kostprisen, hvorfor kapitalandele i dattervirksomheder er nedskrevet med DKK 24,1 mio. (2007: 0,0 mio.). I opgørelsen af salgsværdien indgår værdien af dattervirksomhedernes investeringsejendomme til den målte dagsværdi, jf. note 13, kursværdien af udskudt skat, og i opgørelsen fragår koncerngoodwill, jf. i øvrigt note 17. I det omfang genindvindingsværdien er negativ modregnes denne i moderselskabets tilgodehavender hos dattervirksomheden, og i det omfang moderselskabet har en yderligere forpligtelse til at inddække en sådan negativ værdi, optages dette som en kortfristet gældsforpligtelse.

Årets nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder kan henføres til ISP Skellefteå Holding ApS og ISP Stockholm Holding ApS og vedrører den alene den reducerede værdi i DKK af dattervirksomheder med SEK som funktionel valuta som følge af svækkelsen af SEK overfor DKK, samt udviklingen i markedsværdien af dattervirksomhedernes rentesikring i form af renteswaps.

15 Udlån til dattervirksomheder

DKK 1.000

	Moterselskabet	
	2008	2007
Udlån til dattervirksomheder 1. januar	0	0
Valutakursregulering	-8.242	0
Tilgang i årets løb	59.327	0
Afgang i årets løb	0	0
Udlån til dattervirksomheder 31. december	51.086	0

Forfaldstiden for udlån til dattervirksomheder kan vises således:

Forfald mellem et og to år	0	0
Forfald mellem to og fem år	7.515	0
Forfald efter mere end fem år	43.571	0
Udlån til dattervirksomheder i alt	51.086	0

Udlån til dattervirksomheder udgøres af lån fra moderselskabet til K/S Angered og K/S ISP Skellefteå.

Begge udlån fra moderselskabet er 10-års stående lån i SEK med akkumulerende rente. Lånene er forrentet med STIBOR 3 M med tillæg af margin 2,5%. Pr. 31. december 2008 udgør renten således 7,898%.

	Hovedstol	Udløb
K/S Angered, STIBOR 3 M plus margin 2,5%	43.571	31/03/16
K/S ISP Skellefteå, STIBOR 3 M plus margin 2,5%	7.515	29/09/11

16 Udskudt skatteaktiv

DKK 1.000

	Koncern		Moterselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Udskudt skatteaktiv 1. januar	0	1.323	0	1.323
Effekt af ændring i selskabsskattesats	0	-142	0	-142
Årets udskudte skat	0	-1.181	0	-1.181
Udskudt skatteaktiv 31. december	0	0	0	0

17 Koncerngoodwill

DKK 1.000

	Koncern	
	2008	2007
Koncerngoodwill 1. januar	0	0
Valutakursregulering	-3.220	0
Tilgang i årets løb	25.945	0
Afgang i årets løb	0	
Årets nedskrivning af koncerngoodwill	-3.276	0
Koncerngoodwill 31. december	19.449	0

Koncerngoodwill vedrører købet af ejendommen Kungens Kurva ved overtagelse af K/S ISP Stockholm I, købet af ejendommene Mimer 10 og Haren 10 ved overtagelse af K/S ISP Skellefteå og købet af 7 ejendomme i Katrineholm ved købet af ISP Katrineholm AB. I alle tilfælde vedrører koncerngoodwill en kursværdiansættelse af udskudt skat i de overtagne selskaber.

På baggrund af nedskrivningstest, herunder også nedskrivningstest foretaget på værdien af kapitalandele i dattervirksomheder, jf. note 14, er koncerngoodwill nedskrevet med DKK 3,3 mio. (2007: DKK 0,0 mio.). Nedskrivningen vedrører reduktion i udskudt skat som følge af reduktion i den svenske selskabsskattesats fra 28% til 26,3%, samt til reduktion i udskudt skat som følge den negative udvikling i dagsværdier på rentesikring i form af renteswaps.

18 Tilgodehavender fra udlejning

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Tilgodehavender fra udlejning	900	8.037	0	0
Tabsreservationer	-34	-20	0	0
Tilgodehavender fra udlejning i alt	866	8.017	0	0

Der er foretaget nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er ingen særlig koncentration af kreditrisici hos enkelte lejere. Der er i 2008 konstateret tab for i alt DKK 0,4 mio. (2007: DKK 0,5 mio.). Det vurderes, at de foretagne tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil blive udlignet.

Årets fald i tilgodehavender fra udlejning kan henføres til, at fakturering af husleje for januar måned/kvartal 2009 ikke længere faktureres periodeforskudt og modsvares således af en reduktion i periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser.

Aldersfordelingen af tilgodehavender fra udlejning kan vises således:

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Uforfalden saldo	0	2.096	0	0
Under 30 dage	360	5.589	0	0
Mellem 30 og 60 dage	27	102	0	0
Over 60 dage	479	230	0	0
Tilgodehavender fra udlejning i alt	866	8.017	0	0

19 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

DKK 1.000

	Koncern		Morderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Tilgodehavende hos Investea A/S	9.262	0	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	86.105	0
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-21.135	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	9.262	0	64.969	0

Mellemværender forrentes med 5%.

20 Selskabsskat

DKK 1.000

Tilgodehavende selskabsskat:	Koncern		Morderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Selskabsskat 1. januar	1.611	0	1.612	0
Valutakursregulering	-582	0	0	
Overført fra kortfristede forpligtelser	0	-367	0	-367
Årets aktuelle skat	10.694	1.611	6.012	1.612
Betalt skat	-1.612	367	-1.612	367
Selskabsskat 31. december	10.111	1.611	6.012	1.612

21 Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger er DKK 28,2 mio. stillet til sikkerhed for kreditinstitutioner (2007: DKK 9,9 mio.). Øvrige likvide beholdninger, DKK 56,8 mio. (2007: DKK 0,4 mio.), er til fri disposition.

Likvide beholdninger er placeret i Nordea Bank Danmark A/S. Kreditrisikoen vurderes som begrænset, blandt andet under hensyntagen til den statslige danske indskydergaranti.

22 Aktiekapital

DKK 1.000

Aktiekapitalen består af 100.000 A-aktier á nom. DKK 5, der hver giver ret til 10 stemmer og 830.000 B-aktier á DKK 5, i alt nominelt DKK 4.650.000. B-aktierne er noteret på Nasdaq OMX København. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt. Aktier tegnet i 2005 er tegnet til kurs 75 og overkurs ved stiftelse udgør således DKK 6,5 mio. Aktier tegnet i 2008 er tegnet til kurs 368 og overkurs ved kapitalforhøjelsen udgør således DKK 265,0 mio.

Udviklingen i aktiekapital kan vises således:

	Antal A-aktier		Antal B-aktier	
	Ændring	31. dec.	Ændring	31. dec.
2005	1.000	1.000	0	0
2006	0	1.000	0	0
2007	0	1.000	0	0
2008, aktiesplit	99.000	100.000	100.000	100.000
2008, kapitalforhøjelse	0	100.000	730.000	830.000
	A-aktier, nominal værdi (DKK 1.000)		B-aktier, nominal værdi (DKK 1.000)	
	Ændring	31. dec.	Ændring	31. dec.
2005	1.000	1.000	0	0
2006	0	1.000	0	0
2007	0	1.000	0	0
2008, aktiesplit	-500	500	500	500
2008, kapitalforhøjelse	0	500	3.650	4.150

23 Finansielle gældsforpligtelser

DKK 1.000

Koncernens finansielle gældsforpligtelser er optaget til finansiering af koncernens investeringsejendomme. Koncernen optager lån med både fast og variabel rente og indgår renteswaps (variabel til fast) i henhold til den fastlagte renterisikoprofil, hvorved en afpasset del af lånerenten fastlåses i fastrenteperiodens løbetid.

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Langfristede lån i banker og kreditinstitutter	347.309	254.675	0	0
Langfristet lån fra tilknyttede virksomheder	0	23.829	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	347.309	278.504	0	0
Bankgæld og kassekreditter	206.550	38.137	0	0
Kortfristet del af langfristede finansielle gældsforpligtelser	23.209	29.999	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	229.760	68.137	0	0
Regnskabsmæssig værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	577.068	346.640	0	0
Nominel værdi af finansielle gældsforpligtelser i alt	579.417	317.205	0	0

Finansielle gældsforpligtelser er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 621,9 mio., jf. note 13 (2007: DKK 387,1 mio.) og investeringsejendomme til salg med regnskabsmæssige værdi på DKK 170,1 mio. (2007: DKK 0,0 mio.)

Lån er optaget til amortiseret kostpris. Dagsværdien af finansielle gældsforpligtelser er opgjort som den værdi, hvormed gælden kan indfries med på balancedagen. Dagsværdien svarer stort set til den nominelle værdi. Lån med fast rente kan i henhold til låneaftale kun førtidsindfries til minimum kurs 100.

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

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Forfald mellem et og to år	28.837	13.475	0	0
Forfald mellem to og fem år	172.942	101.606	0	0
Forfald efter mere end fem år	250.815	249.398	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	452.595	364.479	0	0

Likviditetsrisikoen ved fremtidig forfald af finansielle gældsforpligtelser er afdækket ved det fremtidige afkast af investeringsejendomme. Se i øvrigt de akkumulerede minimumslejeudgifter i uopsigelsesperioden i note 13.

23 Finansielle gældsforpligtelser

DKK 1.000

Rentesatser pr. 31. december 2008 på koncernens finansielle forpligtelser kan vises således:

	Hovedstol	Udløb	Rente p.a.
HSH-Nordbank, fast rente *)	174.854	01/09/15	4,020%
Codan, variabel rente STIBOR 3 M plus margin	53.183	10/01/14	6,092%
Landsbanki Luxembourg, variabel rente STIBOR 3M	51.030	31/12/12	7,370%
Eurohypo, variabel rente afdækket med renteswap	34.020	29/09/11	4,590%
Landsbanki, variabel rente STIBOR 3M	23.142	29/09/11	8,400%
Eurohypo, fast rente	9.390	29/09/11	5,120%
Fionia bank, kassekredit med variabel rente	5.696	31/03/10	6,470%
Nordea, kassekredit med variabel rente	124.380	30/06/09	6,250%
Roskilde Bank, byggekredit med variabel rente	82.170	31/03/09	7,971%
HSH-Nordbank, variabel rente STIBOR 3M	21.552	31/01/09	4,298%

*) Den aftalte faste rente løber frem til 10. oktober 2010. Herefter udgør renten 5,895% frem til 10. januar 2013.

Finansielle gældsforpligtelser er optaget i investeringsejendommenes funktionelle valuta, SEK.

En stigning af STIBOR-renten med 1% point vil medføre forøgede årlige renteudgifter på DKK 1,2 mio. (2007: DKK 1,1 mio.).

Ubenyttede lånefaciliteter med variabel rente:

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Bortfalder inden for et år	0	0	0	0
Bortfalder efter et år	153.326	139.048	0	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	153.326	139.048	0	0
Heraf med forventet anvendelse til indfrielse af kortfristede finansielle gældsforpligtelser	103.722	55.096	0	0

I ubenyttede lånefaciliteter indgår faciliteter til indfrielse af byggekredit, anvendt til finansiering af den netop afsluttede udvidelse og ombygning af butikscentret Angered Centrum, jf. note 13, den igangværende ombygning og modernisering af Kungens Kurva, jf. note 13, samt restkøbesum til Investea A/S vedrørende købet af K/S ISP Stockholm I. Kortfristede finansielle gældsforpligtelser omfatter DKK 124,4 mio., der overtages af køber i forbindelse med overdragelsen af 7 ejendomme i Katrineholm.

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

Koncernens lån hos kreditinstitutter skal refinansieres i perioden 2009 - 2015, jf. ovenfor. Refinansiering af kortfristede lån er sikret ved ubenyttede lånefaciliteter. Såfremt øvrige lån ikke kan refinansieres ved udløb, vil det have væsentlig indflydelse på koncernens økonomiske stilling.

24 Afledte finansielle instrumenter

DKK 1.000

Afledte finansielle instrumenter består af rentesikringsaftaler til afdækning af den variable rente på finansielle forpligtelser.

	Koncern		Morderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Rentesikringsaftaler med forfald mellem et og to år	0	0	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald mellem to og fem år	13.777	0	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald efter mere end fem år	23.775	0	0	0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter i alt	37.552	0	0	0

Rentesikringsaftalerne sikrer forventede fremtidige transaktioner og kvalificerer som regnskabsmæssig sikring i henhold til IAS 39, hvorfor dagsværdien er indregnet direkte i egenkapitalen.

Renteafdækning ved renteswaps pr. 31. december 2008:

Lån	Hovedstol	Udløb
HSH Nordbank, commitment	127.924	28/12/12
Landsbanki Luxembourg	51.030	31/12/12
Heraf uafdækket	-44.915	31/12/12
Nordea	124.380	30/06/09
Heraf uafdækket	-66.546	30/06/09
Codan	53.183	10/01/14
Codan, commitment	25.403	10/01/14
Fionia bank, kassekredit med variabel rente	5.696	31/03/10
Heraf uafdækket	-5.628	31/03/10
Eurohypo	34.020	29/09/11
Landsbanki	23.142	29/09/11
Heraf uafdækket	-6.676	29/09/11
	321.013	

Renteswaps	Hovedstol	Afgiven rente	Start	Udløb
HSH Nordbank	68.040	4,835%	02/01/09	02/01/13
HSH Nordbank	65.999	4,905%	02/01/09	02/01/13
Nordea	57.834	4,895%	01/01/09	29/09/17
HSH Nordbank	52.119	5,145%	01/01/09	28/12/18
HSH Nordbank	26.536	5,130%	30/09/09	29/03/19
Eurohypo AG	34.020	3,840%	29/06/06	29/09/11
HSH Nordbank	16.466	5,490%	01/01/09	02/01/14
	321.013			

De variable rentesatser på lånet er STIBOR 3M med tillæg af margin. De variable rentesatser for renteswappen er ligeledes STIBOR 3M. De faste rentesatser for renteswappen ekskl. margin fremgår af tabellen ovenfor.

Dagsværdi af renteswaps beregnes som nutidsværdien af de aftalte fremtidige pengestrømme ved anvendelse af de aktuelle rentesatser ved udgangen af 2008.

25 Udskudt skatteforpligtelse

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Udskudt skatteforpligtelse 1. januar	11.055	11.357	0	0
Udskudt skatteforpligtelse ved virksomhedsovertagelse	25.943	0	0	0
Valutakursregulering	-5.119	-493	0	0
Årets udskudte skat	-12	191	0	0
Udskudt skatteforpligtelse 31. december	31.867	11.055	0	0
<i>Den udskudte skatteforpligtelse vedrører:</i>				
Investeringsejendomme	45.358	13.935	0	0
Kortfristede aktiver	4	-6	0	0
Fremførbart skattemæssigt underskud	-13.495	-2.874	0	0
Udskudt skatteforpligtelse i alt	31.867	11.055	0	0

Der er ikke indregnet udskudt skat på investeringer i dattervirksomheder, i det omfang de forventes besiddet i mere end 3 år således, at de kan afhændes uden skattemæssige konsekvenser. Den ikke indregnede udskudte skat udgør DKK 0,0 mio. (2007: DKK 1,1 mio.). Herudover er der ingen ikke indregnede udskudte skatte-aktiver eller -forpligtelser.

26 Gæld til tilknyttede virksomheder

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Gæld til dattervirksomheder	0	0	0	49
Gæld til Investea A/S	5.647	5.117	4.769	5.299
Gæld til Investea A/S, tillægskøbesum	26.936	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	32.583	5.117	4.769	5.348

Mellemværender forrentes med 5% og er udlignet efter balancedagen. Tillægskøbesum afregnes ved færdiggørelse af ombygningen af Kungens Kurva.

27 Selskabsskat

DKK 1.000

Skyldig selskabsskat:	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Selskabsskat 1. januar	0	370	0	0
Overført til kortfristede aktiver	0	-367	0	0
Selskabsskat ved virksomhedsovertagelse	1.813	0	0	0
Valutakursregulering	-205	-3	0	0
Årets aktuelle skat	-349	2	0	0
Betalt skat	0	-1	0	0
Selskabsskat 31. december	1.259	0	0	0

28 Regulering for ikke-kontante poster

DKK 1.000

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Værdiregulering af investeringsejendomme	-27.680	0	0	0
Nedskrivning af koncerngoodwill	3.276	0	0	0
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	24.142	0
Finansielle indtægter	-5.205	-1.069	-5.206	-4.398
Finansielle omkostninger	31.458	18.785	26.463	5.900
Skat af årets resultat	-1.609	-95	-5.676	-289
Regulering for ikke-kontante poster i alt	240	17.620	39.723	1.213

29 Køb af investeringsejendomme ved virksomhedsovertagelser

DKK 1.000

Likviditetseffekt af køb af ejendomsselskaber	Koncern		Morderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Koncerngoodwill	25.945	0	0	0
Investeringsejendomme	398.164	0	0	0
Omsætningsaktiver	25.217	0	0	0
Langfristede forpligtelser	-103.891	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	-249.505	0	0	0
Erhvervede aktiver (netto)	95.930	0	0	0
Erhvervede aktiver (netto)	-95.930	0	0	0
Fradrag af aftalt tillægskøbesum med forfald i 2009	31.216	0	0	0
Fradrag af erhvervede likvide reserver til fri disposition	8.988	0	0	0
Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje	-55.726	0	0	0

Investeringsejendomme i de overtagne ejendomsselskaber er i forbindelse med overtagelsen værdiansat til den mellem parterne aftalte købesum.

De overtagne investeringsejendomme indgår i koncernregnskabet fra 1. juli 2008. I perioden 1. juli - 31. december 2008 har omsætningen udgjort DKK 15,7 mio. og årets resultat DKK -2,8 mio. Såfremt ejendommene var overtaget den 1. januar 2008, ville de tilsvarende tal for omsætning og årets resultat have udgjort henholdsvis DKK 31,6 mio. og DKK 1,1 mio.

30 Finansielle instrumenter

DKK 1.000

Indregnede finansielle instrumenter:	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Tilgodehavender fra udlejning	866	8.017	0	0
Andre tilgodehavender	18.555	7.423	6.012	1.612
Likvide beholdninger	84.952	10.333	44.463	5
Udlån og tilgodehavender	104.373	25.773	50.474	1.617
Langfristede finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris	347.309	278.504	0	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	229.760	68.137	0	0
Kortfristede forpligtelser	54.264	13.051	8.874	5.393
Kortfristet gæld til amortiseret kostpris	284.023	81.187	8.874	5.393

Tilgodehavender fra udlejning og andre tilgodehavender tilskrives som udgangspunkt ikke renter. Posterne har forfald indenfor et år. Der vurderes ikke at være særlige risici forbundet med disse tilgodehavender, jf. i øvrigt note 18, hvor blandt andet aldersfordeling og koncentration vedrørende tilgodehavender fra udlejning er omtalt.

Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og likvide beholdninger forrentes til markedsniveau og har forfald indenfor et år. Der vurderes ikke at være særlig risici forbundet med disse aktiver.

Note 2 indeholder en beskrivelse af risici relateret til finansielle instrumenter.

31 Valutaeksponering

Moderselskabets aktier er denomineret i DKK, mens koncernens investeringer og indtægter og udgifter afholdes i SEK. Alle aktiver og passiver er således denomineret i SEK. Koncernens egenkapital og dermed moderselskabets mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret over for en ændring i valutakursen.

En stigning/fald i valutakursen på SEK med 5% ville alt andet lige have medført, at årets resultat ville være blevet forbedret/svækket med DKK 0,8 mio. og at egenkapitalen ville blive forøget/reduceret med DKK 10,9 mio.

32 Kapitalstyring

DKK 1.000

Det er koncernens mål at sikre muligheden for fortsat drift med henblik på at optimere aktionærernes afkast og optimere kapitalstrukturen med henblik på at minimere de finansielle omkostninger.

Selskabets evne til at akkumulere tilstrækkelig likviditet afhænger af koncernens driftsresultat og af mulighederne for at kunne optage fremmedfinansiering. Koncernens mulighed for at betale udbytter er begrænset i henhold til aktieselskabslovens regler, idet selskabet kun lovligt kan betale udbytter, såfremt selskabet har tilstrækkelig fri reserver i henhold til selskabets årsrapport, og selskabet i øvrigt efter bestyrelsens skøn har et forsvarligt kapitalberedskab i forhold til koncernens drift og forpligtelser efter udlodningen

Ud over likviditetsstyring vurderer koncernen kapitalberedskabet ud fra soliditeten, der blandt andet har afgørende betydning for koncernens mulighed for optagelse af fremmedfinansiering. Koncernen har en i overensstemmelse med sin ændrede strategi forøget soliditeten fra 7,7% til 23,6%.

Soliditet er beregnet således:

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Egenkapital	217.780	31.999	209.171	3.724
Aktivsum	927.398	413.334	218.044	9.117
Egenkapitaldækning	23,5%	7,7%	95,9%	40,8%

Et relateret nøgletal er egenkapital i forhold til investeringsejendomme, der angiver forholdet mellem egenfinansiering og fremmedfinansiering af investeringsejendomme. Dette forhold udgør 35,0% ultimo 2007 (2007: 8,3%) og bekræfter koncernens valgte risikomodell og kapitalstruktur.

33 Kontraktlige forpligtelser

Koncernen har kun indgået kontraktlige forpligtelser, som er sædvanlige for et ejendomsselskab.

34 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendomme og investeringsejendomme til salg med en regnskabsmæssig værdi på DKK 792,0 mio. (2007: DKK 387,1) og likvide beholdninger på DKK 28,2 mio. (2007: DKK 9,9 mio.) er stillet til sikkerhed for lån hos kreditinstitutioner og banker, DKK 577,1 mio. (2007: DKK 322,8 mio.).

35 Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser, men alene sædvanlige forpligtelser i et ejendomsselskab.

36 Nærtstående parter

DKK 1.000

Koncernen er kontrolleret af Investea Development ApS, der gennem sin besiddelse af 100.000 A-aktier og 54.952 B-aktier har 16,66% af aktiekapitalen og 57,65% af stemmerne. Investea Development ApS kontrolleres af bestyrelsesformand Hans Thygesen, der tillige kontrollerer Investea A/S. Investea A/S-koncernen ejer 335.577 B-aktier svarende til 36,08% af aktiekapitalen og 18,34% af stemmerne.

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

Aflønning af bestyrelse, investeringskomité og direktion har udgjort i alt DKK 0,6 mio. i året (2007: DKK 0,0 mio.), jf. note 5.

Ud over ovennævnte selskabers aktiebesiddelser, besidder bestyrelse, investeringskomité og direktion, samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 18.424 stk. B-aktier med en kursværdi på DKK 5,1 mio.

Der har ikke været transaktioner med Hans Thygesen eller Investea Development ApS. Transaktioner med Investea A/S koncernen er følgende:

	Koncern		Moderselskabet	
	2008	2007	2008	2007
Honorar i forbindelse med kapitalforhøjelse og børsmission	16.868	0	8.544	0
Formidlingshonorarer vedrørende ejendoms- og virksomhedskøb	23.601	0	0	0
Honorar, administrationsaftale	1.911	126	551	65
Salg af grund	3.887	0	0	0
Tilgodehavender hos Investea A/S, jf. note 19	9.262	0	0	0
Langfristet gæld til Investea A/S	0	23.829	0	0
Kortfristet gæld til Investea A/S, jf. note 26	5.647	5.117	4.769	5.299
Renteindtægt mellemværender med Investea A/S	97	175	0	0
Renteudgift mellemværender med Investea A/S	1.674	430	452	0

37 Efterfølgende begivenheder

I marts 2009 er der indgået aftale om køb af aktiemajoriteten i selskabet Investea Stockholm Retail A/S, der ejer butikscentret Hallunda Centrum i Stockholm-området. Butikscentret indeholder betydelige udviklingsmuligheder. Samtidig er det i 2008 aftalte salg af 7 ejendomme i Katrineholm gennemført. Herudover er der ikke indtruffet væsentlige hændelser efter 31. december 2008.



Investea Sweden Properties A/S
Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup
CVR nr.: 2898 2550

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