



# Investea Stockholm Retail A/S

## Årsrapport 2007



# Kort om Investeia Stockholm Retail A/S

Investeia Stockholm Retail A/S ejer butikscenteret Hallunda Centrum i Botkyrka kommune i Stockholm-regionen. Hallunda Centrum har ca. 4 mio. besøgende hvert år og omfatter et udlejningsareal på ca. 24.480 m<sup>2</sup> fordelt på ca. 50 lejere. Butikscentret er inde i en fortsat positiv udvikling og var i 2007 et af de hurtigst voksende centre i Stockholm-området. Den positive udvikling forventes at fortsætte i 2008 i overensstemmelse med selskabets overordnede strategi.

B-aktierne i Investeia Stockholm Retail A/S blev optaget til handel på First North i juli 2007. A-aktierne, som ikke er noteret, ejes af Investeia A/S og udgør 10 % af aktiekapitalen og 52,6% af stemmerne.

## Indhold

### Beretning

2007 i hovedpunkter	3
Hoved og nøgletal	4
Ledelsens beretning	5
Strategi	8
Risikostyring	9
Information til aktionærer	10
Bestyrelse og ledelse	12
Regnskabsberetning	16
Ledelsens påtegning	19
Den uafhængige revisors påtegning	20

### Regnskab

Resultatopgørelse 10. maj – 31. december 2007	23
Balance pr. 31. december 2007	24
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse	27
Noter	28
Koncernstruktur	61

## 2007 i hovedpunkter

Investea Stockholm Retail A/S' B-aktier blev optaget til handel på First North i juli 2007. Noteringen skete i sammenhæng med en aktieemission, hvorved der blev tegnet B-aktier for nominelt DKK 40,0 mio. til en samlet værdi på DKK 72,0 mio., og A-aktier for nominelt DKK 4,4 mio. svarende til DKK 8,0 mio. Der blev således i alt tilført selskabet en samlet kapital på DKK 80,0 mio.

Tegningskursen for både A- og B-aktierne var kurs 1,80. Siden noteringen har aktiekursen været relativ stabil med en kurs ultimo 2007 på DKK 1,85. I den forløbne del af 2008 har kursen været påvirket af det generelt negative aktiemarked og lå den 28. marts 2008 i kurs 1,75.

Efter B-aktiernes optagelse til handel på First North har driften i selskabets butikscenter, Hallunda Centrum, udviklet sig meget positivt. Det er blandt andet lykkedes at opnå både lejestigninger og omkostningsbesparelser, således at centrets driftsresultat er blevet forbedret. Selskabet har således på en række områder udviklet sig bedre end forventet i prospektet, herunder på følgende punkter:

- Årets resultat efter skat blev på DKK 12,5 mio. hvilket er en forbedring på DKK 12,9 mio. i forhold til det budgetterede resultat. Ledelsen anser således resultatet af selskabets første regnskabsperiode for særdeles tilfredsstillende.
- Resultat før værdireguleringer blev DKK 1,2 mio. højere end forventet svarende til en forbedring på 14,1%
- Udlejningsaktiviteten i butikscentret har forløbet meget tilfredsstillende og bekræfter ledelsens forventninger om et fortsat gradvist stigende lejeniveau i butikscentret. Lejeindtægterne blev således 4,5% højere end budgetteret i prospektet både som følge af lejereguleringer af eksisterende lejere og udlejning af tidligere tomme lokaler.
- Selskabet har optaget langfristede lån, som er rentesikret på et niveau, der er lavere end budgetteret i prospektet.
- Butikscentret Hallunda Centrum er i regnskabet optaget til markedsværdien på DKK 394,6 mio., hvilket indebærer en positiv værdiregulering på DKK 20,6 mio. Markedsværdien er fastsat af en uafhængig valuar i marts 2008.
- Selskabet har indledt et samarbejde med Botkyrka kommune vedrørende udarbejdelse af en plan for udvikling af lokalområdet omkring Hallunda Centrum. I denne sammenhæng er der indledt konkrete forhandlinger om rammerne for centrets udvikling og udvidelse. Den endelige lokalplan, der skal bane vej for butikscentrets videre udvikling, forventes at foreligge i 2. halvår 2008 hvorefter byggeriet kan igangsættes. Med henblik på at sikre selskabet et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til at gennemføre investeringerne i butikscentrets udvikling, vil bestyrelsen anmode om bemyndigelse til at udvikle kapitalen ved emission af op til nominelt 110 mio. nye aktier.



# Hoved- og nøgletal

## Koncernen

DKK mio.

	2007
<b>Resultatopgørelse</b>	
Omsætning	15,8
Resultat før værdireguleringer	9,4
Værdiregulering af investeringsejendomme	20,6
Finansielle poster netto	-8,6
Resultat før skat	21,4
Årets resultat	12,5

## Balance

Investeringsejendomme	394,6
Årets investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	381,4
Langfristede aktiver	399,7
Balancesum	420,4
Egenkapital	55,6
Langfristede forpligtelser	349,7

## Pengestrømme

Pengestrømme fra drift	-0,1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-11,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	13,3
Pengestrømme i alt	2,1

## Nøgletal

Soliditet, %	13,2
Egenkapital i forhold til investeringsejendom, %	14,1
Forrentning af egenkapital p.a., %	47,2
Afkastningsgrad, investeringsejendom, %	5,1
Indre værdi pr. aktie	1,3
Indtjening pr. aktie, EPS	0,6
Aktiekurs 31. december 2007	1,85
Antal medarbejdere	1

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

# Ledelsens beretning

I juli 2007 blev Investea Stockholm Retail A/S' B-aktier optaget til handel på First North. Efter noteringen har selskabet udviklet sig meget tilfredsstillende og bedre end forventningerne opstillet i prospektet.

Årets resultat efter skat blev DKK 12,5 mio., hvilket ledelsen anser for særdeles tilfredsstillende. Resultatet er markant bedre end det budgetterede resultat i prospektet for 2007 på DKK -0,4 mio. Forbedringen af årets resultat kan henføres til en positiv værdiregulering af centret samt en forbedret drift som følge af såvel højere lejeindtægter som lavere omkostninger.

Butikscentret er i årsrapporten for 2007 optaget til en markedsværdi på DKK 394,6 eller SEK 500 mio. svarende til en stigning på 8,7% i forhold til anskaffelsessummen på SEK 460 mio. Den anvendte markedsværdi er baseret på en vurdering foretaget af den eksterne valuar, Newsec Advice AB.

Selskabet gennemførte købet af butikscenteret Hallunda Centrum medio 2007 efter aktieemissionen og optagelse af langfristede lån. Købesummen for Hallunda Centrum var SEK 460 mio. eller DKK 370 mio. eksklusive omkostninger.

Siden selskabets B-aktier blev noteret har butikscenteret genereret lejeindtægter på i alt DKK 15,8 mio., hvilket er ca. DKK 0,7 mio. højere end forventet i prospektet, svarende til en forbedring på 4,5%. Den øgede lejeindtægt kan blandt andet henføres til, at det er lykkedes at øge lejen i forbindelse med genforhandling af lejekontrakter med en række af butikscentrets eksisterende lejere, samt en kompensation modtaget i forbindelse med en lejers fraflytning. Desuden har en aktiv dialog med centrets lejere gjort det muligt at optimere arealanvendelsen, hvilket har medført en forøgelse af det samlede lejebærende areal med ca. 120 m<sup>2</sup>. Den succesfulde udlejning af ledige lokaler og genforhandling med eksisterende lejere bekræfter ledelsens forventninger til butikscentrets udlejningspotentiale og gradvist stigende lejeindtægter.

Ledelsen forventer således yderligere lejestigninger i 2008 som følge af den almindelige inflationsregulering af lejekontrakterne samt igangværende forhandlinger med eksisterende og nye lejere.

Ved udgangen af 2007 var der en tomgang på ca. 4,9% af centrets udlejningsareal. Selskabets kommercielle manager fører løbende forhandlinger med potentielle lejere med henblik på at optimere arealanvendelsen og lejeniveauet. Det er ledelsens forventning, at en del af lejepotentialet i de nuværende tomme lokaler vil blive realiseret inden udgangen af 2008.

Butikkerne i Hallunda Centrum har generelt oplevet en meget positiv udvikling de seneste år. I 2007 udgjorde omsætningen i centrets butikker ca. SEK 317 mio., hvilket er ca. SEK 140 mio. mere end omsætningen i 2003. Alene fra 2006 til 2007 opnåede butikkerne en omsætningsstigning på 13%, hvilket er langt over den generelle stigning i hele Sverige, som ifølge handelsorganisationen Svensk Handel udgjorde 6% i samme periode.

Hallunda Centrum er fortsat inde i en rivende udvikling. En af de væsentlige årsager til den positive udvikling er en aktiv værdiskabende indsats af administrator og butikscen-terets kommercielle manager samt en generel positiv markedsudvikling og befolknings-udvikling i Botkyrka kommune. Hertil kommer, at den svenske økonomi som helhed er præget af højkonjunktur med stigende privatforbrug, stigende beskæftigelse og faldende ledighed. De svenske husholdningers stigende privatforbrug forventes at styrke de-tailhandelen yderligere og dermed øge lejernes omsætning og indtjening.

Selskabets administrator og kommercielle manager har i 2007 arbejdet på at effektivise-re driften og reducere butikscen-terets omkostninger. Som led heri er det lykkedes at opnå besparelser i driftsomkostningerne på DKK 0,5 mio. i forhold til det forventede.

Til at varetage butikscen-terets kommercielle drift har selskabet antaget det svenske sel-skab Omnigruppen Fastighetsförvaltning AB, der er specialiseret i kommerciel drift og udvikling af forretningsejendomme og butikscentre i Sverige. For at opnå en mere enkel ledelsesstruktur, en klarere ansvarsfordeling og bedre koordinering af kontakt til lejere og leverandører, overtog Omnigruppen pr. 1. januar 2008 også den økonomiske del af ejendomsadministrationen, der hidtil havde været varetaget af et andet selskab.

#### ***Bedre finansiering end forventet***

I forbindelse med finansieringen af købet af Hallunda Centrum lykkedes det at etablere en endelig finansieringsstruktur, som er bedre end forventet og har medført en redukti-on i renteudgifterne på ca. DKK 0,1 mio. i forhold til budgettet i prospektet. Selskabet fi-nansiering består af et 1. prioritetslån på SEK 340,0 mio. optaget hos Codan A/S, opdelt i en tranche på SEK 160,0 mio. og en tranche på SEK 180,0 mio., samt et obligations-lån på særlige vilkår på SEK 50,0 mio. Første tranche under 1. prioritetslånet er etableret med fast rente, mens anden tranche og obligationslånet har variabel rente, hvoraf først-nævnte er fastlåst med en renteswap. Ultimo 2007 udgjorde den gennemsnitlige rente-sats 5,6% p.a. I note 20 til regnskabet findes yderligere oplysninger om selskabets lån.

#### ***Spændende udviklingsplaner for Hallunda Centrum***

I 2007 indledte selskabet et meget positivt og konstruktivt samarbejde med Botkyrka kommune vedrørende udviklingsplaner for butikscen-teret og lokalområdet. Både i selve butikscen-teret og i lokalområdet omkring Hallunda Centrum findes der betydelige udvik-lingsmuligheder, der kan bidrage til at øge butikscen-terets størrelse, driftsindtjening og værdi. Der er blandt andet mulighed for at udbygge butikscen-teret med yderligere arealer til butiksdrift, kontorer og boliger. Som led i samarbejdet med kommunen, har selskabet indledt konkrete forhandlinger om rammerne for butikscen-terets udvikling og udvidelse. Den endelige lokalplan, der skal bane vej for butikscen-terets videre udvikling, forventes at foreligge i 2. halvår 2008.

I afsnittet Strategi gives yderligere oplysninger om udbygningsplanerne.

**Forventninger til 2008**

Ledelsen forventer, at butikscentrets positive udvikling vil fortsætte i 2008. Ved en fortsat optimering i overensstemmelse med beskrivelsen i prospektet forventer ledelsen således, at det vil være muligt at øge lejeindtægterne i 2008 yderligere i forhold til budgettet.

For 2008 forventer ledelsen således en lejeindtægt på ca. DKK 33 mio. og et overskud før skat på ca. DKK 2,6 mio., eksklusiv værdireguleringer. Dette svarer til en positiv afvigelse på DKK 0,5 mio. i forhold til forventningerne i prospektet.

I forbindelse med planerne for udvikling af butikscentret og lokalområdet vurderer ledelsen, at selskabet har unikke muligheder for at gennemføre værdiskabende investeringer i Hallunda Centrum i samarbejde med kommunen. For at sikre, at selskabets kapitalgrundlag står i fornuftigt forhold til de påtænkte investeringer, agter bestyrelsen at anmode generalforsamlingen om bemyndigelse til at udvide selskabets kapital med op til nominelt 110 mio. nye aktier, for at tilføre selskabet yderligere egenkapital.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.

# Strategi

Det er ledelsens vurdering, at Investea Stockholm Retail A/S har et betydeligt udviklingspotentiale, herunder i forbindelse med kommunens planlagte generelle opgradering af nærområdets infrastruktur, særligt i relation til busterminalen og den nærliggende tunnelbane. Disse planer vil bidrage til at skabe yderligere fokus på Hallunda Centrum som et attraktivt detailhandelsområde og samtidig styrke centrets status som nærområdets foretrukne handelscenter, hvilket vil øge butikcentrets indtægtsgrundlag.

Arbejdet med det påtænkte udviklingsprojekt forløber planmæssigt og selskabet har i løbet af 2. halvår 2007 været i en meget tæt og konstruktiv dialog med kommunen om vilkårene for en udvidelse af butikscntret. På baggrund af dialogen med kommunen forventer ledelsen, at der i løbet af 2008 vedtages en endelig lokalplan for området, der vil rumme mulighed for udbygning af butikscntret med op til 23.500 m<sup>2</sup>, fordelt med ca. 10.000 m<sup>2</sup> butikker, 10.000 m<sup>2</sup> kontorer og 3.500 m<sup>2</sup> boliger. Planen forventes ligeledes at omfatte en delvist kommunalt finansieret udbygning af adgangen til butikscntret fra Stockholm tunnelbanes station ved Hallunda Centrum.

Det er ledelsens vurdering at udviklingsplanerne for butikscntret er meget attraktive og værdiskabende for selskabet, da efterspørgslen på ledige lokaler i området er stor, hvilket bekræftes af, at selskabet allerede har påbegyndt drøftelser med mulige lejere til butiksdelen.

I forbindelse med udviklingen af butikscntret og nærområdet er der indgået aftale med Botkyrka kommune om at gennemføre en arkitektkonkurrence, hvor tre velrenommerede arkitektfirmaer er inviteret til at deltage. Besvarelserne forventes afleveret i april 2008, hvorefter en bedømmelsesgruppe bestående af repræsentanter fra kommunen og selskabet vil vurdere forslagene. Udgifterne til arkitektkonkurrencen deles ligeligt mellem Botkyrka kommune og selskabet. Endelig lokalplan for området forventes at foreligge inden udgangen af 2008. Baseret på det hidtidige forløb og kommunens ønske om at opnå hurtige resultater forventes det, at processen vedrørende udarbejdelse og godkendelse af lokalplanen vil muliggøre, at byggeriet kan igangsættes allerede i løbet af ti til femten måneder.

Som led i centrets strategiske udvikling vurderer ledelsen, at der kan skabes yderligere værdi for selskabet ved at samarbejde om fælles udviklingsprojekter med ejerne af tilstødende grunde i forbindelse med Hallunda Centrum, alternativt ved erhvervelse af sådanne arealer med henblik på at gennemføre en integreret udviklingsplan for hele området.

Der er således et solidt grundlag for at forvente, at den positive udvikling i Hallunda Centrum også fortsætter i de kommende år, da der er et betydeligt lejestigningspotentiale fra optimering af lejemål, udbygning af butikscntret samt en generel forbedring af infrastrukturen omkring butikscntret.



# Risikostyring

Risikostyringen i Investea Stockholm Retail A/S tager især sigte på aktivt at overvåge og styre selskabets risici vedrørende huslejetab, omkostninger, renterisiko og likviditet. I note 2 er mere uddybende beskrevet en række risici, hvoraf en del ligger uden for selskabets kontrol, som potentielt kan påvirke selskabet.

## Huslejetab

Selskabets ledelse og administrator følger tæt op på huslejeudviklingen via periodevis og systematisk rapportering. Dette sker for at sikre fokus på udlejningen af ledige lejemål, styre løbetiden på nye kontrakter, undgå koncentration af udløbstidpunkter, sikre stabilitet og i sidste ende for at minimere antallet af ledige lejemål mest muligt.

## Omkostninger

Omkostningerne overvåges ligeledes, og der følges løbende op på udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse, således at disse minimeres mest muligt.

## Renterisiko

Renterisikoen er i vidt omfang afdækket ved optagelse af lån med fast rente eller ved indgåelse af finansielle kontrakter, som fastlåser lånerenten.

## Valutarisiko

Hallunda Centrum er beliggende i Sverige, hvorfor såvel selskabets aktiver som løbende indtjening er denomineret i SEK. For at reducere valutarisikoen har selskabet ligeledes optaget finansiering i SEK. Det er dermed alene selskabets egenkapital, der er risikobehæftet for en dansk baseret investor. Ledelsen vurderer i øvrigt valutarisikoen, ved investering i svenske kroner, for relativt begrænset i forhold til danske kroner.

## Likviditet

Som et vigtigt led i risikostyringen følger ledelsen tæt op på selskabets likviditetsberedskab, der skal sikre, at selskabets nuværende og fremtidige forpligtelser, herunder betaling af rente og afdrag til långivere, kan serviceres.

# Information til aktionærer

## Aktieinformation

Selskabets aktiekapital på nominelt DKK 44,4 mio. er fordelt på 44.444.444 aktier. Aktierne er opdelt i to klasser med 4.444.444 A-aktier á nominelt DKK 1 og 40.000.000 B-aktier á nominelt DKK 1. A-aktierne ejes af Investea A/S, og udgør 10% af aktiekapitalen og 52,6% af stemmerne.

Selskabets B-aktier er optaget til handel på First North i København under kortnavnet „Investea Stockholm Retail“ og med fondskode DK 0060089688. Første handelsdag for selskabets B-aktier var den 30. juli 2007.

A-aktierne er ikke optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller en autoriseret markedsplads.

På selskabets generalforsamlinger giver hver A-aktie ret til 10 stemmer og hver B-aktie én stemme. 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 prospektet forudsatte strategi og en forsvarlig forvaltning af butikscentret.

B-aktierne har præferencestatus i tilfælde af likvidation af selskabet, idet et eventuelt likvidationsprovenu fordeles således, at B-aktierne forlods modtager DKK 40 mio., hvorefter A-aktierne modtager DKK 4,4 mio., og et yderligere provenu fordeles pro rata i forhold til A- og B-aktiernes andel af aktierne. Bortset herfra har A- og B-aktierne samme økonomiske rettigheder i selskabet svarende til de respektive kapitalandele.

B-aktierne blev noteret til kurs 1,80. Kursudviklingen har siden noteringen og frem til sidst på efteråret 2007 været meget stabil med mindre stigninger op til kurs 1,85 ved årets udgang. Kursen på aktien er fortsat meget stabil og ikke væsentligt præget af det generelt negative aktiemarked, idet kursen er pr. 28. marts 2008 er 1,75.

## Udbyttepolitik

Udbytter udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler og selskabets udbyttepolitik. Indtil videre er det selskabets strategi, at der ikke skal udbetales udbytte, idet den overskydende likviditet forudsættes benyttet til nedbringelse af selskabets gæld.

## Ejerforhold

I henhold til Aktieselskabslovens § 28 a og b har følgende aktionærer oplyst at have mere end 5% af kapitalen eller 5% af stemmerne pr. 28. marts 2008:

Aktionæroversigt	Ejerandel	Stemmer
Calasus ApS, Skovvænget 5, 4600 Køge	22,5 %	11,8 %
Investea A/S, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup	12,6 %	54,0 %
P. Holm & Søn Holding A/S, Solsortevej 57, 2000 Frederiksberg	12,1 %	6,4 %
Project consult ApS, Løvspringsvej 11, 2920 Charlottenlund	10,0 %	5,3 %
Mng Invest ApS, Granvænget 7, 2690 Karlslunde	6,3 %	3,3 %

## Overzicht over meddelelser til First North

25. juli 2007	Prospektmeddelelse
26. juli 2007	Offentliggørelse af prospekt
8. august 2007	Storaktionærmeddelelse
22. august 2007	Storaktionærmeddelelse
22. august 2007	Storaktionærmeddelelse
3. oktober 2007	Højere lejeindtægt i Investea Stockholm Retail A/S
6. november 2007	Ny direktør i Investea Stockholm Retail A/S
30. november 2007	Forbedret driftsøkonomi og finansiering i Hallunda Centrum

## Finanskalender 2008

30. april 2008	Ordinær generalforsamling 2008
30. maj 2008	Kvartalsmeddelelse for perioden 1. januar - 31. marts 2008
29. august 2008	Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2008
28. november 2008	Kvartalsmeddelelse for perioden 1. juli 2008 - 31. september 2008
31. marts 2009	Årsregnskabsmeddelelse 2008 (1. januar - 31. december 2008)

# Bestyrelse og ledelse

## Bestyrelse og direktion

Investea Stockholm Retail A/S' ledelse består af en bestyrelse på tre 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.

## God selskabsledelse

Selskabets bestyrelse 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.

OMX Den Nordiske Børs København har fastlagt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse. Selskabets bestyrelse har valgt at anvende anbefalingerne som den overordnede ramme for ledelsen af selskabet, selvom disse ikke gælder for selskaber optaget til handel på First North.

Bestyrelsen i Investea Stockholm Retail A/S vurderer årligt selskabets regler, politikker og praksis i relation til anbefalingerne om god selskabsledelse fra OMX Den Nordiske Børs 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.

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.stockholmretail.investea.dk](http://www.stockholmretail.investea.dk)

## Offentliggørelse af meddelelser på engelsk

Det anbefales, at offentliggørelse sker både på dansk og engelsk samt 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 der også skal offentliggøres 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 af 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 OMX Den Nordiske Børs København opstillede kriterier er personer ansat i Investea A/S eller personer ansat i andre selskaber med økonomiske interesser i selskabet, ikke uafhængige. På tidspunktet for denne årsrapports aflæggelse er ingen af bestyrelsens tre medlemmer uafhængige.

Bestyrelsen vurderer, at det i lyset af selskabets kapitalstruktur, 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 vægt på, at Investea A/S' kontrollerende indflydelse og repræsentation i bestyrelsen har været klart kommunikeret i selskabets prospekt 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 Stockholm Retail A/S varetages i henhold til en administrationsaftale med Investea A/S. Bestyrelsen aflønnes med et fast honorar som anført i selskabets prospekt.

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 specificerede 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.

### Ledelsesmæssige ændringer

På bestyrelsesmødet den 5. november 2007 blev det besluttet at udnævne Steen Holm-Larsen som administrerende direktør for selskabet. Steen Holm-Larsen afløste Michael Hansen med virkning fra 15. november 2007.

### Bestyrelse

#### Hans Thygesen, bestyrelsesformand, født 1950

<b>Uddannelse</b>	Advokat og cand. polit.
<b>Stilling</b>	Group CEO i Investea A/S
<b>Bestyrelsesformand i følgende selskaber</b>	Investea German High Street II A/S, German High Street Portfolio I-VA/S, ILVA Ejendomme A/S samt en række selskaber udbudt af Investea A/S
<b>Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber</b>	Formuepartner A/S, Investea Development ApS, Investea Holding A/S, samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S
<b>Direktør i følgende selskaber</b>	Flere selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S

#### Curt Ahnström, bestyrelsesmedlem, født 1956

<b>Uddannelse</b>	Phil. Cand. Diploma in Librarianship
<b>Stilling</b>	CEO i Omnigruppen Fastighetsförvaltning AB
<b>Bestyrelsesformand i følgende selskaber</b>	Ingen
<b>Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:</b>	Axiell Bibliotek AB, CALA Investment Ltd, ComSoft International Ltd, Comsoft International, AB, Integration Partner i Solna AB, Omnigruppen Fastighetsförvaltning AB, The Plough AB og OAM AB
<b>Direktør i følgende selskaber</b>	CALA Investment Ltd., ComSoft International Ltd., Comsoft International AB, Integration, Partner i Solna AB og OAM AB

---

**Peter Östergren, bestyrelsesmedlem, født 1957**


---

<b>Uddannelse</b>	Företagsekonom
<b>Stilling</b>	CEO i OMNIAgruppen AB
<b>Bestyrelsesformand i følgende selskaber:</b>	Omniagruppen Fastighetsförvaltning AB, OAM AB, Varmbadhuset Företagspark AB, AXIELL Gastelyckan AB, Axiell Service AB, Air Leauge AB, Museiplanet DC 3 AB og Stockby Förvaltning AB
<b>Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:</b>	Axiellomnia Invest AB, Axiell AB, Axiell Fastighet AB, First Reserve AB, Light agency AB og Streamtel AB
<b>Direktør i følgende selskaber</b>	Omniagruppen AB, Fastighetsaktiebolaget Sälen AB og M&P Förvaltning AB
<b>Kommunale ledelseshverv, bestyrelsesmedlem i:</b>	Byggnadsnämnden i Ekerö Kommun, Näringslivsrådet i Ekerö Kommun, Ersättare i Kommunfullmäktige Ekerö Kommun

**Direktion**


---

**Steen Holm-Larsen, adm. direktør, født 1969**


---

<b>Uddannelse</b>	Advokat, LL.M.
<b>Stilling</b>	Group Executive Vice President, Investea A/S
<b>Bestyrelsesformand i følgende selskaber</b>	Ingen
<b>Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber</b>	Investea German High Street II A/S, German High Street Portfolio I-V A/S, ILVA Ejendomme A/S samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S
<b>Direktør i følgende selskaber</b>	Svea Real Estate ApS, Svea Holding ApS samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S

# Regnskabsberetning

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 10. maj - 31. december 2007.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Omsætning**

Omsætningen udgjorde i 2007 DKK 15,8 mio. Selskabets lejeindtægter overstiger det forventede med DKK 0,7 mio., svarende til 4,5%, hvilket kan tilskrives genudlejning til højere lejeniveau samt et kompensationsbeløb på DKK 2,0 mio. fra en lejer i forbindelse med fraflytning af lejemål. Tomgang i butikscentret var ved årsskiftet ca. 4,9% af butikscentrets udlejningsareal.

### **Resultat før værdireguleringer**

Resultatet før værdireguleringer var DKK 9,4 mio. efter driftsomkostninger på DKK 5,8 mio., personaleomkostninger på DKK 0,2 mio., der vedrører vederlag til bestyrelsen og administrationsomkostninger på DKK 0,4 mio., herunder honorar til revisor samt omkostninger i forbindelse med opretholdelse af børsnoteringen.

Drifts- og administrationsomkostningerne er DKK 0,5 mio. lavere end forventet, svarende til en besparelse på 7,0%. Resultat før værdireguleringer er således DKK 1,2 mio. højere end forventet, hvilket svarer til en forbedring på 14,1%.

### **Resultat før finansielle poster**

Resultatet før finansielle poster udgjorde DKK 30,0 mio. efter en værdiregulering af butikscentret på DKK 20,6 mio.

### **Resultat før skat**

Resultatet før skat udgjorde DKK 21,4 mio. efter netto finansielle poster på DKK -8,6 mio. bestående af finansielle indtægter på DKK 0,5 mio. og finansielle omkostninger på DKK 9,1 mio. vedrørende rentekomkostninger til kreditinstitutter og obligationslån samt indfrielse af afledte finansielle instrumenter.

Nettorenteudgifterne er DKK 0,1 mio. lavere end forventet.

### **Resultat efter skat**

Årets resultat efter skat udgjorde DKK 12,5 mio. Årets skat er påvirket af, at transaktionsomkostninger ved køb af kapitalandele i dattervirksomheder alene indgår i kapitalandelens skattemæssige anskaffelsessum og ikke i den skattemæssige anskaffelsessum for ejendommen.



## BALANCE

### AKTIVER

#### Langfristede aktiver

De langfristede aktiver udgjorde ultimo 2007 DKK 399,7 mio. og består af investerings-ejendommen, der er optaget til en markedsværdi på DKK 394,6 mio. og af koncerngoodwill på DKK 5,1 mio. Investeringsejendommens anskaffelsessum var DKK 380,2 mio. inklusive købsomkostninger. Med tillæg af årets værdiregulering, en mindre tilgang på ejendommen og valutakursreguleringer udgør ejendommens værdi ultimo 2007 DKK 394,6 mio. Værdiansættelsen af butikscentret Hallunda Centrum er foretaget af en uafhængig ekstern valuar, Newsec Advice AB.

#### Kortfristede aktiver

De kortfristede aktiver udgjorde ultimo 2007 DKK 20,8 mio. og omfatter primært tilgodehavender fra udlejning på DKK 8,6 mio. og likvide beholdninger på DKK 10,9 mio.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 420,4 mio.

### PASSIVER

#### Egenkapital

Egenkapitalen udgjorde ultimo 2007 DKK 55,6 mio. svarende til en soliditet på 13,2%.

Ved stiftelse af selskabet og ved den efterfølgende børsmission blev der tilført egenkapital på DKK 80,0 mio. Egenkapitalen er efterfølgende negativt påvirket med DKK 34,8 mio. som vedrører omkostninger i forbindelse med kapitaludvidelsen m.v. samt optagelse til handel på First North. Herudover er egenkapitalen negativt påvirket af valutaregulering på DKK 0,7 mio. og rentesikring på DKK 1,5 mio. og positivt påvirket af årets resultat på DKK 12,5 mio.

#### Gældforpligtelser

Gældforpligtelser omfattede ultimo 2007 langfristede finansielle gældsforpligtelser på DKK 305,5 mio., hvoraf DKK 125,2 mio. forfalder i 2010, og DKK 140,8 mio. i 2012. Den gennemsnitlige rente udgør 5,6% p.a.

Afledte finansielle instrumenter udgjorde ultimo 2007 DKK 2,1 mio. bestående af rentesikringsaftaler (renteswaps), hvorved lånerenten fastlåses på 1. prioritetslånets anden tranche.

Den udskudte skat udgjorde ultimo 2007 DKK 41,9 mio. og består af udskudt skatteforpligtelse ved køb af datterselskabet på DKK 34,4 mio., årets udskudte skat på DKK 8,2 mio. og valutakursreguleringer på DKK -0,7 mio.

De kortfristede forpligtelser udgjorde ultimo 2007 DKK 15,1 mio. hvoraf DKK 7,4 mio. vedrører forudfaktureret husleje.

**Pengestrømme**

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet før ændring i driftskapital udgjorde DKK 9,4 mio. Efter ændring i driftskapital og pengestrømme fra finansielle poster og skat udgjorde årets pengestrømme fra driftsaktivitet DKK -0,1 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -11,1 mio. vedrører primært køb af investeringsejendomme ved køb af ejendomsselskab.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 13,3 mio., vedrører kapitaludvidelsen og refinansieringen af investeringsejendommen i dattervirksomheden i forbindelse med overtagelsen.

# Ledelsens påtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag godkendt årsrapport for Investea Stockholm Retail A/S for regnskabsåret 10. maj – 31. december 2007, omfattende ledelsens beretning, ledelsens påtegning, 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. Det er vores opfattelse, at den anvendte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, samt at den finansielle årsrapport giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, resultat og pengestrømme.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. marts 2008

## **Direktion:**

Steen Holm-Larsen  
Adm. direktør

## **Bestyrelse:**

Hans Thygesen  
Bestyrelsesformand

Peter Östergren

Curt Ahnström

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til aktionærerne i Investea Stockholm Retail A/S

Vi har revideret årsrapporten for Investea Stockholm Retail A/S for regnskabsåret 10. maj - 31. december 2007, omfattende ledelsens beretning, ledelsens påtegning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som for moderselskabet. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

## 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. 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 udøvelse 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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 2007 samt resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 25. juni - 31. december 2007 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

H.C. Krogh  
Statsautoriseret revisor



# Resultatopgørelse

## 10. maj - 31. december 2007

DKK 1.000

	Note	Koncern	Moderselskabet
		2007	2007
<b>Omsætning</b>		<b>15.796</b>	<b>0</b>
Ejendommenes driftsomkostninger		-5.847	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.949</b>	<b>0</b>
Personaleomkostninger	5	-150	-150
Administrationsomkostninger	6	-429	-279
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>9.370</b>	<b>-429</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		20.609	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>29.978</b>	<b>-429</b>
Finansielle indtægter	7	505	508
Finansielle omkostninger	8	-9.113	-147
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.370</b>	<b>-69</b>
Skat af årets resultat	9	-8.845	17
<b>Årets resultat</b>	10	<b>12.525</b>	<b>-51</b>
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	11	0,62	

# Balance pr. 31. december 2007

## Aktiver

DKK 1.000

	Note	Koncern	Moderselskabet
		2007	2007
Investeringsejendomme	12	394.600	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	13	0	34.617
Udlån til dattervirksomheder	14	0	10.123
Koncerngoodwill	15	5.069	0
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>399.669</b>	<b>44.740</b>
Tilgodehavender fra udlejning	16	8.601	0
Selskabsskat	17	176	177
Andre tilgodehavender		558	80
Periodeafgrænsningsposter		519	79
Likvide beholdninger	18	10.901	1.395
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>20.755</b>	<b>1.730</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>420.423</b>	<b>46.470</b>



**Egenkapital og forpligtelser**

DKK 1.000

	Note	Koncern	Moderselskabet
		2007	2007
Aktiekapital	19	44.444	44.444
Reserve for værdiregulering af investeringsejendomme		14.838	0
Reserve for valutakursregulering af dattervirksomheder		-684	0
Reserve for rentesikring		-1.519	0
Overkursfond		801	0
Overført resultat		-2.313	749
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>55.567</b>	<b>45.194</b>
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	20	305.507	0
Afledte finansielle instrumenter	21	2.110	0
Udskudt skatteforpligtelse	22	41.941	0
Modtagne deposita		155	0
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>349.712</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		850	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	23	1.124	1.012
Anden gæld		5.749	264
Periodeafgrænsningsposter		7.421	0
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>15.144</b>	<b>1.276</b>
<b>Egenkapital og forpligtelser i alt</b>		<b>420.423</b>	<b>46.470</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Reserve for værdi- regulering af investerings- ejendomme	Reserve for valutakurs- regulering af datter- virksomhe- der	Reserve for rentesikring	Over- kursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. maj 2007	0	0	0	0	0	0	0
Valutakursregulering udenlandske dattervirksomheder	0	0	-721	0	0	0	-721
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	0	-2.110	0	0	-2.110
Skat af egenkapitalposter	0	0	37	591	0	0	628
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	0	-684	-1.519	0	0	-2.203
Årets resultat	0	14.838	0	0	0	-2.313	12.525
Årets indkomst i alt	0	14.838	-684	-1.519	0	-2.313	10.322
Stiftelse	4.444	0	0	0	3.556	0	8.000
Kapitalforhøjelse	40.000	0	0	0	32.000	0	72.000
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse m.v.	0	0	0	0	-34.914	0	-34.914
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	0	159	0	159
<b>Egenkapital 31. december 2007</b>	<b>44.444</b>	<b>14.838</b>	<b>-684</b>	<b>-1.519</b>	<b>801</b>	<b>-2.313</b>	<b>55.567</b>

## Egenkapitalopgørelse, moderselskabet

DKK 1.000

	Aktiekapi- tal	Overkurs- fond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. maj 2007	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-51	-51
Stiftelse	4.444	3.556	0	8.000
Kapitalforhøjelse	40.000	32.000	0	72.000
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse m.v.	0	-34.914	0	-34.914
Skat af egenkapitalposter	0	159	0	159
Overkursfond til overført resultat	0	-801	801	0
<b>Egenkapital 31. december 2007</b>	<b>44.444</b>	<b>0</b>	<b>749</b>	<b>45.194</b>

# Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	Note	Koncern	Moderselskabet
		2007	2007
<b>Årets resultat</b>		<b>12.525</b>	<b>-51</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		-20.609	0
Finansielle indtægter		-505	-508
Finansielle omkostninger		9.113	147
Skat af årets resultat		8.845	-17
<b>Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital</b>		<b>9.370</b>	<b>-429</b>
Ændring i kortfristede tilgodehavender		-1.211	-159
Ændring i kortfristede forpligtelser		-1.693	1.276
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>6.466</b>	<b>688</b>
Renteindbetalinger		490	508
Renteudbetalinger		-7.081	0
Betalt selskabsskat		-1	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-126</b>	<b>1.196</b>
Investeringsejendomme		-1.278	0
Køb af investeringsejendomme ved køb af ejendomsselskab	24	-9.826	0
Køb af dattervirksomheder		0	-34.617
Udlån til dattervirksomheder		0	-10.271
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-11.104</b>	<b>-44.888</b>
Kapitaludvidelse		45.086	45.086
Optagelse af lån		179.235	0
Indfrielse af lån		-205.860	0
Sikkerhedsstillelser for långivere		-5.173	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>13.287</b>	<b>45.086</b>
Årets frie pengestrømme		2.057	1.395
Likvide beholdninger primo		0	0
<b>Likvide beholdninger til fri disposition ultimo</b>		<b>2.057</b>	<b>1.395</b>
<i>Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabs øvrige bestanddele.</i>			
Likvide beholdninger til fri disposition		2.057	1.395
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.		8.843	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>10.901</b>	<b>1.395</b>

# Noter

	<i>Side</i>
<b>1</b> Anvendt regnskabspraksis	29
<b>2</b> Risici	39
<b>3</b> Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	44
<b>4</b> Segmentoplysninger	46
<b>5</b> Personaleomkostninger	46
<b>6</b> Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	46
<b>7</b> Finansielle indtægter	47
<b>8</b> Finansielle omkostninger	47
<b>9</b> Skat	48
<b>10</b> Resultatdisponering	48
<b>11</b> Indtjening pr. aktie	49
<b>12</b> Investeringsejendomme	49
<b>13</b> Kapitalandele i dattervirksomheder	50
<b>14</b> Udlån til dattervirksomheder	50
<b>15</b> Koncerngoodwill	51
<b>16</b> Tilgodehavender fra udlejning	52
<b>17</b> Selskabsskat	52
<b>18</b> Likvide beholdninger	52
<b>19</b> Aktiekapital	53
<b>20</b> Finansielle gældsforpligtelser	54
<b>21</b> Afledte finansielle instrumenter	55
<b>22</b> Udskudt skatteforpligtelse	56
<b>23</b> Gæld til tilknyttede virksomheder	56
<b>24</b> Køb af investeringsejendomme ved køb af ejendomsselskab	57
<b>25</b> Finansielle instrumenter	58
<b>26</b> Kapitalstyring	59
<b>27</b> Kontraktlige forpligtelser	59
<b>28</b> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	59
<b>29</b> Eventualforpligtelser	59
<b>30</b> Nærtstående parter	60
<b>31</b> Efterfølgende begivenheder	60

---

**1 Anvendt regnskabspraksis**

---

---

**Generelt**

Årsrapporten for Investea Stockholm Retail A/S for 2007 (koncernen og moderselskabet) aflægges i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten for 2007 aflægges i DKK 1.000.

**Nye standarder**

Følgende nye standarder, ændringer og fortolkningsbidrag, som er godkendt af EU, er 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. Anvendelsen af den nye standard har ikke nogen beløbsmæssig effekt.

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

- Ændringer til IAS 23, som kræver, at låneomkostninger indgår i kostprisen for aktiver med en længere produktionstid. Koncernen opfører ikke selv aktiver med en længere produktionstid, hvorfor ændringen ikke har betydning for regnskabsaflæggelsen.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip, bortset fra investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

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

### **Konsolideringspraksis**

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Investea Stockholm Retail A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem besiddelse af kapitalandele 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 nyhvervede, 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 til lagt 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 præsentrationsvaluta***

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 (præsentrationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet 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, som 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. Goodwill betragtes som tilhørende den pågældende overtagne virksomhed og omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte i den udenlandske enheds egenkapital, ligeledes direkte på egenkapitalen.

Ovenstående valutakursdifferencer indberegnes på egenkapitalen under reserve for valutakursregulering af dattervirksomheder.

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til dagsværdi på den dato, hvor kontrakten indgås og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

**POSTER I RESULTATOPGØRELSEN****Omsætning**

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

**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.



**Personaleomkostninger**

I personaleomkostninger indregnes løn- og personaleomkostninger, der er afholdt til ledelse og administration af selskabet.

**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.

**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.

## **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 ejendommenes 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 ejendommenes driftsomkostninger.

Bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsjendomme, måles til kostpris.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsjendomme med fradrag af udskudt skat bindes på „Reserve for værdiregulering af investeringsjendomme“ under egenkapitalen.

Ejendomme, som forventes solgt, reklassificeres til „Investeringsjendomme til salg“.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab.

### **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 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 denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af aktivets dagsværdi med fradrag af salgskostninger 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 tilbageførsler 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**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

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

**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 herefter, 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.

### **Udskudt skat**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode.

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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen og at beløbets størrelse kan måles pålideligt.

## **PENGESTRØMSOPGØRELSEN**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. 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 eksklusive 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 samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

**Nøgletal**

<b>Soliditet</b>	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
<b>Egenkapital i forhold til investeringsejendomme</b>	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Investeringsejendomme ultimo}}$
<b>Forrentning af egenkapital</b>	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
<b>Afkastningsgrad, investeringsejendomme</b>	=	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af investeringsejendomme}}$
<b>Indre værdi pr. aktie</b>	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Antal aktier ultimo}}$
<b>Indtjening pr. aktie</b>	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$

---

## 2 Risici

---

Aktiv risikostyring indgår som en del af selskabets strategi med henblik på at optimere indtjeningsmulighederne. Selskabet 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 selskabets risikostyring vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen på baggrund af blandt andet rapporteringen fra selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration.

Nedenfor beskrives de risici, som skønnes at kunne have negativ påvirkning på selskabets 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 butikscentret Hallunda Centrum kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift og vedligeholdelse.

Ledelsen styrer risici ud fra den løbende og systematiske rapportering og ved alene at indgå administrations- og forvaltningsaftaler med anerkendte samarbejdspartnere.

### 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 vedligeholdelse er tilstrækkelige til at sikre opretholdelsen af den nuværende lejeindtægt og af butikscentrets nuværende tekniske stand. Der er imidlertid risiko for, at selskabets faktiske udgifter viser sig at være højere end forventet. De faktiske udgifter til vedligeholdelse kan endvidere blive påvirket af en række eksterne forhold, herunder

vejr-mæssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger som led i butikscen-trets løbende optimering og udviklingen i det almindelige prisniveau.

Den miljø-mæssige belastning fra driften af butikscen-tret 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**

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

Til sikring af en effektiv administration af butikscen-teret er der indgået aftale med Omni-gruppen Fastighetsförvaltning AB om ejendomsadministrationen og kommerciel forvaltning. Omni-gruppens opgaver omfatter blandt andet udlejning, lejeopkrævning, økonomisk rapportering og myndighedskontakt m.v.

### **Udvikling af butikscen-tret med nye arealer**

Det er selskabets mål at bidrage til og drage fordel af Botkyrka kommunes overordnede planer med området ved Hallunda Centrum, herunder kommunens planer om en kommunalt finansieret indgang fra butikscen-teret til Stockholms tunnelbane

Planlægningen og gennemførelsen af udvidelsen af området og de hermed forbundne kommunale investeringer er usikker og kan blive påvirket af faktorer udenfor koncernens kontrol. Risikofaktorer i forbindelse med udvidelsen af butikscen-teret omfatter blandt andet en risiko for, at Botkyrka kommune indstiller planerne med området omkring butikscen-teret eller for, at selskabet ikke kan rejse den fornødne kapital til udvidelsen af butikscen-teret, såfremt koncernen erhverver rettighederne til at udbygge området. Hertil kommer developer- og udlejningsrisikoen i forbindelse med en eventuel udbygning af butikscen-teret.

### **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, selskabet forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er ikke i året konstateret tab, men alene hensat til reservation herfor. Det vurderes, at de foretagne tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil udlignet.

### **Markedsrisici**

Værdien af butikscentret 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 andet aktuel 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 ejendomsstyper, 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**

Selskabets aktier er denomineret i DKK, men der foretages investeringer i Sverige i SEK, og der er løbende indtægter i SEK. Derfor er selskabet eksponeret for en valutarisiko. I det omfang koncernen tillige har udgifter denomineret i SEK eksempelvis i form af finansieringsudgifter vil denne valutarisiko helt eller delvis blive afdækket herigennem.

### **Renterisiko**

I finansiering af investeringen i butikscentret indgår lån hos kreditinstitutioner med en samlet hovedstol på SEK 340 mio. og obligationslån med en hovedstol på SEK 50 mio.

Lån hos kreditinstitutioner omfatter et lån på SEK 160 mio. med en fast rente på 4,7% p.a. frem til oktober 2010 samt et variabelt forrentet lån på SEK 180 mio., hvor renten ved hjælp af rentesikringsaftaler er fastlåst til 6,6% p.a. i 5 år frem til juli 2012.

Obligationslånet er variabelt forrentet. Denne renterisiko er ikke afdækket.

En ændring af STIBOR-renten på 1% point vil medføre forøgede årlige renteudgifter på DKK 0,4 mio.

Renteniveau og renteafdækning er vist i note 20, langfristede finansielle gældsforpligtelser og note 21, afledte finansielle instrumenter.

Den gennemsnitlige rente på de langfristede finansielle gældsforpligtelser udgør på balancedagen 5,6%.

Ledelsen vurderer, at ovennævnte 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.

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 selskabet har de fornødne likvide beholdninger og lånefaciliteter til at servicere nuværende og fremtidige forpligtelser, herunder betaling af rente og afdrag til långivere.

Note 25 viser en oversigt over indregnede finansielle instrumenter.

Lån fra kreditinstitutioner til selskabets investering i butikscentret udløber i henholdsvis 2010 og 2012. I forbindelse med en refinansiering af lånene kan der opstå en risiko for, at butikscentrets markedsværdi på refinansieringstidspunktet er faldet i forhold til anskaffelsessummen.

Et fald i butikscentrets markedsværdi kan påvirke mulighederne for og i givet fald de vilkår, på hvilke butikscentret kan refinansieres.

På grund af værdistigning på investeringsejendommen forventes refinansieringsrisikoen dog begrænset grundet øget friværdi.

Ledelsen vurderer i lyset af butikscentret nuværende værdiansættelse, at det vil være muligt i 2010 og 2012 at forlænge eller refinansiere de eksisterende lånefaciliteter.

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

Såfremt lånene opsiges som følge af misligholdelse, skal lånene refinansieres eller butikscentret helt eller delvist afhændes, hvilket vil påføre selskabet en række omkostninger samt risikoen for, at butikscentret i forbindelse med en tvangsrealisation sælges til værdier, der ligger under den værdi butikscentret 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**

Selskabet er underlagt de til enhver tid gældende love vedrørende skatter og afgifter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at ændringer i skatte- og/eller afgiftslovgivningen ikke forekommer, herunder ændringer i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Sverige. Væsentlige ændringer i lov eller praksis vedrørende skatter og afgifter vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling og resultat, herunder dets muligheder for indirekte salg af butikscentret, der under visse omstændigheder kan forbedre selskabets provenu ved salget.

---

### 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 selskabet.

#### **Måling af investeringsejendomme til dagsværdi**

Ledelsen vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets 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 afskrivninger med heraf følgende påvirkning af balance og resultat af af- og nedskrivninger.

Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme med fradrag for udskudt skat bindes på reserve for værdiregulering af investeringsejendomme under egenkapitalen i det omfang dagsværdien overstiger anskaffelsen.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets 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 værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2007 er vurderet af det uafhængige valuarfirma Newsec Advice AB.

Der er ved fastlæggelsen af dagsværdien blandt andet anvendt følgende metoder:

- Kapitaliseret indtjeningsværdi, hvor en ejendoms værdi fastlægges ud fra det forventede driftsoverskud og et afkastkrav
- Diskontering af fremtidige cash flow

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

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2007 værdiansat til SEK 500,0 mio. eller DKK 394,6 mio. svarende til afkastkrav på 5,4% af driftsresultatet.

### **Skat**

Selskabet 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 selskabets 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 9 og udskudt skat er vist som en langfristet forpligtelse i note 22.

#### 4 Segmentoplysninger

Selskabet har alene investeret i butikscentret Hallunda Centrum i Stockholm.

Selskabet har derfor kun et forretningsmæssigt segment og et geografisk segment.

#### 5 Personaleomkostninger

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Honorar til moderselskabets bestyrelse	-150	-150
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>

Direktøren modtager ikke vederlag fra Investea Stockholm Retail A/S, idet honoraret er inkluderet i selskabets selskabsadministrationsaftale med Investea A/S. Vederlag for selskabsadministrationsaftalen fremgår af note 30, Nærtstående parter.

#### 6 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Revision	-147	-100
Andre ydelser, herunder erklæringer i forbindelse med optagelse til handel på First North	-339	-300
<b>Honorar til PriceWaterhouseCoopers i alt</b>	<b>-486</b>	<b>-400</b>

Honorar til PriceWaterhouseCoopers vedrørende prospekt og prospekterklæring indgår i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis i transaktionsomkostninger ved kapitaludvidelse, der fragår direkte på egenkapitalen.

**7 Finansielle indtægter**

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Renteindtægter pengeinstitutter	253	253
Valutakursregulering	15	0
Tilknyttede virksomheder	0	255
Andre renteindtægter	237	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>505</b>	<b>508</b>

**8 Finansielle omkostninger**

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Renteudgifter på lån kreditinstitutter	-7.574	0
Renteudgifter på obligationslån	-957	0
Indfrieede afledte finansielle instrumenter	-556	0
Valutakursregulering	0	-147
Andre renteomkostninger	-26	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-9.113</b>	<b>-147</b>

**9 Skat**

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Aktuel skat	176	177
Udskudt skat	-8.229	0
<b>Årets skat i alt</b>	<b>-8.053</b>	<b>177</b>
<b>Årets skat fordeler sig således:</b>		
Skat af årets resultat	-8.845	17
Skat af egenkapitalbevægelser	793	159
<b>Skat af årets resultat forklares således:</b>		
Resultat før skat	21.370	-69
Skat beregnet på baggrund af lokal skattesats	-5.981	17
Regulering til tidligere år	-71	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	-2.793	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-8.845</b>	<b>17</b>

Skat beregnes med 25% af dansk indkomst og 28% af svensk indkomst. Årets skat i koncernen er kraftigt påvirket af, at transaktionsomkostninger ved køb kapitalandele i dattervirksomheder alene indgår i kapitalandelens skattemæssige anskaffelsessum og ikke i den skattemæssige anskaffelsessum for ejendomme. Bortses fra dette forhold udgør den gennemsnitlige skattesats for koncernen 27,95% og 25,00% i moderselskabet. Moderselskabet er sambeskattet med Investea A/S.

Den udskudte skat er, jf. note 22, indregnet som en langfristet forpligtelse. Ejerperioden forventes at overstige 10 år og regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber indgår ikke i koncernens strategi.

**10 Resultatdisponering**

DKK 1.000

	Moderselskabet
	2007
Til disposition 10. maj 2007	0
Kapitaludvidelse overkurs, netto	641
Skat af egenkapitalposter	159
Årets resultat	-51
Foreslået udbytte	0
<b>Overført resultat pr. 31. december 2007</b>	<b>749</b>



**11 Indtjening pr. aktie**

DKK 1.000

	Koncern
	2007
Årets resultat	12.525
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder (365 dage)	20.286
<b>Resultat pr. aktie, DKK</b>	<b>0,62</b>

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

**12 Investeringsejendomme**

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Investeringsejendomme 10. maj 2007	0	0
Valutakursregulering	-7.439	0
Tilgang i årets løb	1.278	0
Tilgang i årets løb ved virksomhedsovertagelse	380.152	0
Afgang i årets løb	0	0
Årets værdiregulering	20.609	0
<b>Investeringsejendomme 31. december 2007</b>	<b>394.600</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er værdiansat af uafhængige valuarer som beskrevet i note 3.

Pr. 31. december 2007 har koncernen ingen ikke-fuldførte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser DKK 305,5 mio., jf. note 20.

Koncernens investeringsejendom omfatter alene erhvervslejemål, der udlejes til kontor og butik på sædvanlige vilkår. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne udgør 2 år og 7 måneder.

De akkumulerede minimumslejemøder i uopsigelsesperioden kan vises således:

**De akkumulerede minimumslejemøder i uopsigelsesperioden kan vises således:**

Inden 1 år	27.322	0
Mellem 1 og 5 år	44.811	0
Efter 5 år	0	0
	<b>72.133</b>	<b>0</b>

**13 Kapitalandele i dattervirksomheder**

DKK 1.000

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af K/S Stockholm III – Hallunda og 100% af Komplementarselskabet Stockholm III – Hallunda ApS. Den indre værdi af disse selskaber udgør DKK 39,9 mio. pr. 31. december 2007.

	Moterselskabet
	2007
Kapitalandele i dattervirksomheder 10. maj 2007	0
Tilgang i årets løb	34.617
Afgang i årets løb	0
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december 2007</b>	<b>34.617</b>

**14 Udlån til dattervirksomheder**

DKK 1.000

Udlån til dattervirksomheder udgøres af lån fra moderselskabet til K/S Stockholm III – Hallunda.

	Moterselskabet
	2007
Udlån til dattervirksomheder 10. maj 2007	0
Valutakursregulering	-148
Tilgang i årets løb	10.271
Afgang i årets løb	0
<b>Udlån til dattervirksomheder 31. december 2007</b>	<b>10.123</b>

Forfaldstiden for udlån til dattervirksomheder kan vises således:

	Moterselskabet
	2007
Forfald mellem et og to år	0
Forfald mellem to og fem år	0
Forfald efter mere end fem år	10.123
<b>Udlån til dattervirksomheder i alt</b>	<b>10.123</b>

Udlån fra moderselskabet til K/S Stockholm III – Hallunda er et 10-års stående lån i SEK med akkumulerende rente. Lånet forrentes med STIBOR 6 M med tillæg af en margin på 2,5%. Pr. 31. december 2007 udgør renten således 6,585% p.a.

	Hovedstol	Udløb
K/S Stockholm III – Hallunda, STIBOR 6 M plus margin 2,5%	9.865	10/08/17
K/S Stockholm III – Hallunda, akkumuleret rente	258	10/08/17

**15 Koncerngoodwill**

DKK 1.000

	Koncern
	<b>2007</b>
Koncerngoodwill 10. maj 2007	0
Valutakursregulering	-76
Tilgang i årets løb	5.144
Afgang i årets løb	0
<b>Koncerngoodwill 31. december 2007</b>	<b>5.069</b>

Koncerngoodwill vedrører købet af en butikscenret Hallunda Centrum ved overtagelse af K/S Stockholm III – Hallunda. I forhold til den indre værdi i det overtagne selskab på overtagelsestidspunktet er der betalt en merpris svarende til en kursværdifastsættelse af udskudt skat. Forskellen mellem den fulde udskudte skat og kursværdien heraf optages som koncerngoodwill. Den indre værdi i det overtagne selskab er baseret på en værdiansættelse af investeringsejendommen til den mellem parterne aftalte købesum.

Der er ikke fundet anledning til at revurdere værdiansættelsen af koncerngoodwill.

**16 Tilgodehavender fra udlejning**

DKK 1.000

	Koncern	
	2007	
Tilgodehavender fra udlejning	8.988	
Tabsreservationer	-386	
<b>Tilgodehavender fra udlejning i alt</b>	<b>8.601</b>	
<p><i>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 ikke i året konstateret tab, men alene hensat til reservation herfor. Det vurderes, at de foretagne tabsreservationer er tilstrækkelige til at sikre, at tilgodehavender fra udlejning vil udlignet.</i></p> <p><i>Aldersfordelingen af tilgodehavender fra udlejning kan vises således:</i></p>		
Uforfalden saldo	2.800	
Under 30 dage	5.484	
Mellem 30 og 60 dage	5	
Over 60 dage	312	
<b>Tilgodehavender fra udlejning i alt</b>	<b>8.601</b>	

**17 Selskabsskat**

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Selskabsskat 10. maj 2007	0	0
Årets aktuelle skat	176	177
Aktuel skat ved virksomhedsovertagelse	-2	0
Betalt skat	1	0
<b>Selskabsskat 31. december 2007</b>	<b>176</b>	<b>177</b>

**18 Likvide beholdninger**

Af koncernens likvide beholdninger er DKK 8,8 mio. stillet til sikkerhed for kreditinstitutter. Øvrige likvide beholdninger, DKK 2,1 mio. er til fri disposition.

**19 Aktiekapital**

DKK 1.000

*Udvikling i aktiekapital:*

	A-aktier	B-aktier
	2007	2007
Indskud ved stiftelse	4.444	0
Kontant kapitalforhøjelse ved optagelse til handel på First North	0	40.000
<b>Aktiekapital i alt</b>	<b>4.444</b>	<b>40.000</b>

Aktiekapitalen består således af 4.444.444 A-aktier á nom. DKK 1, der hver giver ret til 10 stemmer og 40.000.000 B-aktier á nom. DKK 1, der hver giver ret til en stemme. B-aktierne er optaget til handel på First North. Alle aktier er tegnet til kurs 1,80 og overkurs ved stiftelse og kapitalforhøjelse udgør således i alt DKK 35,6 mio.. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

*Aktier i omløb (stk.):*

	A-aktier	B-aktier
	2007	2007
Indskud ved stiftelse	4.444.444	0
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission	0	40.000.000
<b>Antal aktier i alt</b>	<b>4.444.444</b>	<b>40.000.000</b>

**20 Finansielle gældsforpligtelser**

DKK 1.000

Koncernen optager som udgangspunkt lån med fast eller variabel rente og indgår renteswaps (variabel til fast) i henhold til den fastlagte renterisikoprofil, hvorved en afpasset del af lånerenten fastlåses i fastrenteperiodens eller renteswappens løbetid.

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Langfristede banklån	266.047	0
Langfristede obligationslån	39.460	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	0	0
<b>Finansielle gældsforpligtelser i alt</b>	<b>305.507</b>	<b>0</b>

Finansielle gældsforpligtelser er sikret ved pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 394,6 mio., jf. note 12

Obligationslån, SEK 50,0 mio., eller DKK 39,5 mio. har tilknyttet gevinstdeling. Lånet er afdragsfrit indtil 30. juni 2017. Gevinstdelingen udgør 25% af det akkumulerede resultat pr. 30. juni 2027. Ved førtidsindfrielse skal ligeledes betales en førtidsindfrielsespræmie på 2% af lånets originale hovedstol for hvert år indfrielsen sker før 30. juni 2027. I det omfang gevinstdelingen udgør en forpligtelse på balancedagen, indgår denne forpligtelse i målingen af gældsforpligtelsen.

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

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Forfald mellem et og to år	17.540	0
Forfald mellem to og fem år	319.401	0
Forfald efter mere end fem år	72.491	0
<b>Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt</b>	<b>409.432</b>	<b>0</b>

Alle finansielle gældsforpligtelser er optaget i SEK.

Lån er optaget til amortiseret kostpris. Dagsværdien af langfristede finansielle gældsforpligtelser svarer i al væsentlighed til den regnskabsmæssige værdi. For lån med variabel rente er diskonterings-elementet uvæsentligt, da lånene er rentefastsat umiddelbart før balancedagen. Lån med fast rente kan i henhold til låneaftale kun førtidsindfries til minimum kurs 100.

Lån med variabel rente på lån er i stort omfang afdækket gennem indgåelse af rentesikringsaftaler, jf. note 21. Rentesatser pr. 31. december 2007 på koncernens finansielle forpligtelser kan herefter vises således:

	Hovedstol	Udløb	Rente p.a.
Codan, fast rente	126.272	11/11/10	4,695%
Codan, STIBOR 3 M plus margin	142.056	17/07/12	6,570%
Obligationslån, STIBOR 6 M plus margin	39.460	30/06/27	4,970%

Alle finansielle gældsforpligtelser er optaget i SEK

Koncernen har ingen ubenyttede lånefaciliteter pr. 31. december 2007.

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 2010 og 2012, jf. ovenfor. Såfremt lånene til den tid ikke kan refinansieres, vil det have væsentlig indflydelse på koncernens økonomiske stilling.

**21 Afledte finansielle instrumenter**

DKK 1.000

Afledte finansielle instrumenter består af rentesikringsaftaler, der afdækker den variable rente på finansielle forpligtelser. Koncernen optager som udgangspunkt lån med fast eller variabel rente og indgår renteswaps (variabel til fast) i henhold til den fastlagte renterisikoprofil, hvorved en afpasset del af lånerenten fastlåses i fastrenteperiodens eller renteswappens løbetid.

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Rentesikringsaftaler med forfald mellem et og to år	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald mellem to og fem år	2.110	0
Rentesikringsaftaler med forfald efter mere end fem år	0	0
<b>Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter i alt</b>	<b>2.110</b>	<b>0</b>

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

Renteafdækning pr. 31. december 2007:

Lån	Hovedstol	Udløb
<b>Lån:</b>		
Codan	142.056	17/07/12
<b>Renteswap:</b>		
Investea, HSH Nordbank	142.056	28/12/12

Den variable rentesats på lånet er EURIBOR 3M med tillæg af margin. Den variable rentesats for renteswappen er ligeledes EURIBOR 3M. Den faste rentesats for renteswappen er 4,97% p.a.

Dagsværdi af renteswaps beregnes som nutidsværdien af de aftalte fremtidige pengestrømme ved anvendelse af de aktuelle rentesatser ved udgangen af 2007.

**22 Udskudt skatteforpligtelse**

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Udskudt skatteforpligtelse 10. maj 2007	0	0
Valutakursregulering	-724	0
Årets udskudte skat	8.229	0
Udskudt skatteforpligtelse ved virksomhedsovertagelse	34.437	0
<b>Udskudt skatteforpligtelse 31. december 2007</b>	<b>41.941</b>	<b>0</b>
<i>Den udskudte skatteforpligtelse fordeles sig som følger:</i>		
Investeringsejendomme	43.945	0
Kortfristede aktiver	-108	0
Afledte finansielle instrumenter	-591	0
Fremførbart skattemæssigt underskud	-1.305	0
<b>Udskudt skatteforpligtelse i alt</b>	<b>41.941</b>	<b>0</b>

Den udskudte skat er indregnet som en langfristet forpligtelse. Ejerperioden forventes at overstige 10 år og regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber indgår ikke i koncernens strategi.

Der er afsat fuld udskudt skat ved årets køb af kapitalandele i koncernselskabet K/S Stockholm III – Hallunda. Forskellen den fulde udskudte skat og kursværdien heraf optages som koncerngoodwill.

Der er ingen ikke indregnede udskudte skatteaktiver eller forpligtelser.

**23 Gæld til tilknyttede virksomheder**

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Gæld til K/S Stockholm III – Hallunda	0	147
Gæld til Investea A/S	1.124	865
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>1.124</b>	<b>1.012</b>

Mellemværender forrentes med 4% og er udlignet efter balancedagen.



**24 Køb af investeringsejendomme ved køb af ejendomsselskab**

DKK 1.000

Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje:	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Koncerngoodwill	5.164	0
Investeringsejendomme	380.152	0
Omsætningsaktiver	12.564	0
Langfristede forpligtelser	-373.078	0
Kortfristede forpligtelser	-14.627	0
<b>Erhvervede aktiver (netto)</b>	<b>10.176</b>	<b>0</b>
Erhvervede aktiver (netto)	-10.176	0
Frdrag af erhvervede likvide reserver til fri disposition	349	0
<b>Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje</b>	<b>-9.826</b>	<b>0</b>

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

Den overtagne ejendomsportefølje indgår i koncernregnskabet fra den 30. juni 2007. I perioden 30. juni - 31. december 2007 har omsætningen udgjort DKK 15,8 mio. og årets resultat DKK 12,7 mio. Såfremt ejendomsporteføljen var overtaget den 1. januar 2007, ville de tilsvarende tal have udgjort henholdsvis DKK 30,7 mio. og DKK 12,5 mio.

**25 Finansielle instrumenter**

DKK 1.000

<i>Indregnede finansielle instrumenter:</i>	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Forfald mellem et og to år	0	0
Forfald mellem to og fem år	0	0
Forfald efter mere end fem år	0	10.123
<b>Langfristede finansielle aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>10.123</b>
Tilgodehavender fra udlejning	8.601	0
Andre tilgodehavender	734	256
Likvide beholdninger	10.901	1.395
<b>Kortfristede finansielle aktiver i alt</b>	<b>20.236</b>	<b>1.651</b>
Langfristede finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris	305.507	0
<b>Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt</b>	<b>305.507</b>	<b>0</b>
Rentesikringsaftaler med forfald mellem to og fem år		0
<b>Afledte finansielle instrumenter i alt</b>	<b>2.110</b>	<b>0</b>
Kortfristede forpligtelser	15.144	1.276
<b>Kortfristede finansielle forpligtelser i alt</b>	<b>15.144</b>	<b>1.276</b>

*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 16, 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 og Ledelsens beretning indeholder en beskrivelse af risici relateret til finansielle instrumenter.*

## 26 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 likviditet 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 soliditet, der blandt andet har afgørende betydning for koncernens mulighed for optagelse af fremmedfinansiering. Selskabet har en i overensstemmelse med sin strategi en relativ høj gearing med en soliditet på 13,2%.

Soliditet er beregnet således:

	Koncern
	<b>2007</b>
Egenkapital	55.567
Aktivsum	420.423
Soliditet	13,2%

Et relateret nøgletal er egenkapital i forhold til investeringsejendomme, der angiver forholdet mellem egenfinansiering og fremmedfinansiering af investeringsejendomme. Dette forhold udgør 14,1% ultimo 2007 og bekræfter koncernens valgte risikomodel og kapitalstruktur.

## 27 Kontraktlige forpligtelser

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

## 28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendommen med en regnskabsmæssig værdi på DKK 394,6 mio. og likvide beholdninger på DKK 8,8 mio. er stillet til sikkerhed for lån hos kreditinstitutter, DKK 268,3 mio., og obligationslån DKK 39,5 mio.

## 29 Eventualforpligtelser

Obligationsslåen med tilknyttet gevinstdeling kan alene førtidsindfries mod betaling af den beregnede gevinstdeling og af en førtidsindfrielsespræmie på 2% af lånets originale hovedstol for hvert år indfrielsen sker før 30. juni 2027. Pr. 31. december 2007 udgør denne førtidsindfrielsespræmie DKK 15,8 mio.

Koncernen har herudover ingen eventualforpligtelser, når bortses fra sædvanlige forpligtelser i et ejendomsselskab.

**30 Nærtstående parter**

DKK 1.000

Koncernen er kontrolleret af Investea A/S, der gennem sin besiddelse af 4.444.444 A-aktier og 1.150.000 B-aktier har 12,59% af aktiekapitalen og 53,99% af stemmerne.

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

Aflønning af bestyrelse og direktion fremgår af note 5.

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

Transaktioner med Investea A/S koncernen, der har bestemmende indflydelse er følgende:

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Honorar i forbindelse med optagelse til handel på First North	2.160	2.160
Honorar i forbindelse med køb af dattervirksomheder	31.771	31.771
Honorar i forbindelse med ejendomskøb	9.983	9.983
Administrationsaftale	90	50
Renteswap, indgået med HSH Nordbank via Investea, løbende ydelse	254	0
Renteswap, indgået med HSH Nordbank via Investea, negativ markedsværdi	2.110	0
Mellemværende, gæld, rentesats 4%	1.124	865

**31 Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser efter 31. december 2007.

# Koncernstruktur







**Butiksentret  
Hallunda Centrum**

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

Tel.: +45 45 47 75 00  
Fax: +45 45 47 75 01  
Email: [stockholmretail@investea.dk](mailto:stockholmretail@investea.dk)  
Web: [stockholmretail.investea.dk](http://stockholmretail.investea.dk)