



Investea Stockholm Retail A/S

**Delårsrapport**  
for perioden 1. januar – 30. september 2008

**investea**

STOCKHOLM RETAIL A/S

# Selskabsoplysninger

---

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

---

**CVR-nr:** 30 58 37 44

---

**Regnskabsår:** 1. januar – 31. december

---

**Hjemstedskommune:** Gentofte

---

**Direktion:** Steen Holm-Larsen

---

**Bestyrelse:** Hans Thygesen, formand  
Jørgen Hauglund  
Helge Højvær Larsen

---

**Revision:** PricewaterhouseCoopers  
Stormgade 50  
6700 Esbjerg

---

## Indhold

1	Hovedpunkter	1
2	Hoved- og nøgletal	2
3	Delårsberetning	3
4	Ledelsens påtegning	7
5	Resultatopgørelse	9
6	Balance	10
7	Egenkapitalopgørelse	12
8	Pengestrømsopgørelse	14
	Noter	15

# Hovedpunkter

- Resultatet efter skat for perioden 1. januar – 30. september 2008 blev på DKK 2,4 mio. Ledelsen anser resultatet for acceptabelt efter omstændighederne.
- Udlejningsaktiviteten i butikscentret har generelt set været stabil i årets første tre kvartaler. Ved udgangen af tredje kvartal kan der dog konstateres en svag stigning i tomgangsprocenten.
- Udviklingsarbejdet med kommunen forløber tilfredsstillende. Lokalplanen forventes vedtaget og byggeriet forventes påbegyndt i 2011.
- For hele 2008 forventer ledelsen en omsætning på DKK 33,3 mio. og et overskud før skat på DKK 2,5 mio., eksklusiv værdireguleringer. I forhold til de udtrykte forventninger i halvårsrapport 2008 af 29. august er dette en nedjustering af den forventede omsætning på DKK 0,7 mio. og en nedjustering af resultat før værdireguleringer og skat på DKK 0,7 mio.

# Hoved- og nøgletal

## Koncernen

DKK mio.

	1. juli - 30. september 2008	1. januar - 30. september 2008	10. maj - 30. september 2007	10. maj - 31. december 2007
<b>Resultatopgørelse</b>				
Omsætning	9,3	25,9	7,5	15,8
Resultat før værdireguleringer	6,1	16,6	5,2	9,4
Værdiregulering af investeringsejendomme	0,0	0,0	0,0	20,6
Finansielle poster netto	-4,6	-13,5	-4,0	-8,6
Resultat før skat	1,5	3,2	1,2	21,4
Periodens resultat	1,2	2,4	0,9	12,5
<b>Balance</b>				
Investeringsejendomme		381,7	382,3	394,6
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum		0,8	380,1	381,4
Langfristede aktiver		386,6	387,4	399,7
Balancesum		400,5	409,6	420,4
Egenkapital		56,2	44,8	55,6
Langfristede forpligtelser		338,2	350,2	349,7
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra drift		1,1	-1,2	-0,1
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-0,8	-9,8	-11,1
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0,3	13,9	13,3
Pengestrømme i alt		0,7	2,9	2,1
<b>Nøgletal</b>				
Soliditet, %		14,0	10,9	13,2
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %		14,7	11,7	14,1
Forrentning af egenkapital p.a., %		5,8	8,8	47,2
Afkastningsgrad, investeringsejendomme, %		6,0	5,8	5,1
Indre værdi pr. aktie, DKK		1,3	1,0	1,3
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK		0,07	0,10	0,62
Aktiekurs, DKK		1,75	1,70	1,85
Antal medarbejdere		1	1	1

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings „Anbefalinger & Nøgletal 2005“.

# Delårsberetning for perioden 1. januar 2008 – 30. september 2008

## **Butikscentrets lejere**

Udlejningsaktiviteten i butikscentret har generelt set været stabil i årets tre første kvartaler. Ved udgangen af tredje kvartal kan der dog konstateres en svag stigning i tomgangsprocenten målt på areal. Dette beror hovedsagligt på, at der har været en lidt større tidsmæssig forskydning end forventet mellem fraflytning, herunder omflytninger blandt de eksisterende lejere, og genudlejning af lokaler ligesom indretning af nyudlejede lokaler har taget lidt længere tid end forventet. Tomgangen, som ved kvartalets udgang udgør ca. 5,8% af det samlede areal, relaterer sig primært til et større kontorlokale beliggende i stueplan og et tidligere lagerlokale, som skal konverteres til egentligt butikslokale inden genudlejning.

Koncernen vil i tæt samarbejde med den kommercielle manager, Omnigruppen, intensivere arbejdet med at genudleje de ledige lokaler. Omnigruppen har igangværende drøftelser med forskellige potentielle lejere til de ledige lokaler og baseret herpå, samt den vedvarende generelle efterspørgsel på ledige lokaler i butikscentret, er det ledelsens forventning, at tomgangsprocenten vil blive reduceret i løbet af 1. halvår 2009.

Siden halvåret har der ikke været væsentlige udskiftninger blandt lejerne, hvoraf de offentlige kontorlejere og dagligvarebutikkerne Fria Handlare AB og Lidl er de største kontor- og detailhandelslejere.

## **Udvidelsen af butikscentret**

I samarbejde med Botkyrka Kommun arbejder koncernen på et udviklingsprojekt i Hallunda Centrum, der omfatter en udbygning af butikscentret med op til 30.000 m<sup>2</sup>, fordelt med 15.000 m<sup>2</sup> til butikker og 15.000 m<sup>2</sup> til kontorer, og som tillige forventes at indeholde en af Botkyrka Kommun helt eller delvist finansieret opgradering af infrastrukturen i og omkring butikscentret og mulighed for at bygge yderligere op til 15.000 m<sup>2</sup> boliger.

## **Netop offentliggjort foreløbigt lokalplansforslag**

De konkrete udviklingsplaner er nu så langt, at kommunen i september 2008 offentliggjorde et foreløbigt lokalplansforslag baseret på det vindende arkitektforslag fra det svenske arkitektfirma RB Arkitektur, som er kendt for at levere værdiskabende arkitektur i høj kvalitet.

Koncernen har fortsat et meget positivt og konstruktivt samarbejde med kommunen om færdiggørelse af et egentligt lokalplanforslag for området. Udviklingsplanerne nyder stor almen og politisk interesse.

## **Spændende muligheder for Hallunda Centrum**

Et af hovedformålene med udviklingen af Hallunda Centrum er at skabe et nyt og mere spændende byrum i og omkring butikscentret, og derigennem skabe et indbydende forum, hvor borgerne i lokalområdet kan handle og mødes.

Det foreløbige lokalplansforslag indebærer blandt andet, at den nuværende busterminal flyttes og giver plads til et nyt indgangsparti med glas i 2 etager, hvilket giver et indbydende, lyst og åbent byrum foran butikscentret. Derudover foreslås, at det åbne torve-

miljø foran butikscentret bliver delvis dækket med glas svunget langs hele facaden og det er tanken, at torvet tillige skal udvides til at binde butikscentret sammen med det nærliggende Folkets Hus og Riksteatern. I planen indgår også boliger, der kan bygges på butikscentrets nuværende tag samt et 25 etagers beboelseshus, som kommer til at fungere som et landemærke med eksponering mod E4 motorvejen, der er en af Sveriges vigtigste trafikårer.

Lokalplansforslaget indeholder desuden forslag til forbedring af butikscentrets til- og fra-kørselsforhold, herunder opgradering af den nuværende busterminal, nemmere direkte adgang fra tunnelbanen samt flere parkeringspladser.

#### **Lokalplan forventes vedtaget og byggeriet igangsat i 2011**

Det har tidligere været meldt ud, at lokalplanen forventes endelig vedtaget i efteråret 2009, hvorefter byggeriet forventes at kunne igangsættes i løbet af 2010. Planlægningen og forstudierne til det foreløbige forslag har imidlertid taget længere tid end forventet, da hele udviklingsprojektet planlægges væsentlig større end oprindelig antaget. Det forventes således på nuværende tidspunkt, at lokalplanen endeligt kan vedtages i 2011 og byggeriet derefter påbegyndes.

Detaljeret beskrivelse af de mulige udviklingsplaner og uddybelse af tidsplanen kan ses på: [www.stockholmretail.investea.dk](http://www.stockholmretail.investea.dk).

Ledelsen har store forventninger til den fortsatte udvikling af nærområdet og butikscentret. Den skitserede udvikling af butikscentret og nærområdet vil medføre et markant løft og synlighed samt en større kundetilstrømning til området. Hertil kommer, at de påtænkte planer yderligere vil understøtte butikscentrets nuværende position som et attraktivt handelsområde, og forøge opmærksomheden fra potentielle lejere og kunder i Stockholm-regionen, hvilket bekræftes af, at koncernen allerede har modtaget foreløbige henvendelser fra mulige fremtidige lejere.

#### **Forventninger til 2008**

Ledelsen forventer, at butikscentret fortsætter den positive udvikling, dog med en mindre nedjustering, som primært skyldes tomgangssituationen, stigende renter og en svækket SEK.

Koncernens finansiering er optaget med både fast og variabel rente. Den variable rente er, når der bortses fra obligationslån på SEK 50,0 mio., afdækket ved en rentesikringsaftale. For 4. kvartal 2008 har långiver for koncernens variabelt forrentede banklån varslet en forhøjelse af lånets marginal, afledt af långivers egne forøgede låneomkostninger. Så længe långiver er berettiget til dette tillæg, vil dette belaste koncernens renteudgifter.

For hele 2008 forventer ledelsen en omsætning på DKK 33,3 mio. og et overskud før skat på DKK 2,5 mio., eksklusiv værdireguleringer. I forhold til de udtrykte forventninger i halvårsrapport 2008 af 29. august er dette en nedjustering af den forventede omsætning på DKK 0,7 mio. og en nedjustering af resultat før værdireguleringer og skat på DKK 0,7 mio.

### Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i perioden 1. januar – 30. september 2008 DKK 25,9 mio., hvori indgår et kompensationsbeløb på DKK 2,4 mio. fra en lejer i forbindelse med fraflytning af lejemål.

I perioden 1. juli - 30. september 2008 udgjorde omsætningen DKK 9,3 mio. inkl. kompensation på DKK 1,1 mio. Omsætningen i den tilsvarende periode sidste år udgjorde DKK 7,5 mio. Når der bortses fra kompensationen er omsætningen således steget med DKK 0,7 mio.

Resultatet før skat udgjorde i 3. kvartal DKK 1,5 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -4,6 mio. mod DKK 1,2 mio. (finansielle poster, netto: DKK -4,0 mio.) i den tilsvarende periode sidste år. Resultatet før skat for perioden 1. januar – 30. september 2008 udgjorde DKK 3,2 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -13,5 mio.

Periodens resultat efter skat udgjorde DKK 2,4 mio. Ledelsen anser resultatet for acceptabelt efter omstændighederne.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendom.

### Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendom er steget med afholdte omkostninger til forbedringer, DKK 0,7 mio. og faldet med valutakursreguleringer på DKK -13,7 mio. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommen er i overensstemmelse med dagsværdien. Der er ikke foretaget en vurdering af dagsværdien pr. 30. september 2008 af eksterne valuarer.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 400,5 mio.

Egenkapitalen udgjorde DKK 56,2 mio. svarende til en soliditet på 14,0%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 55,6 mio.

Egenkapitalen er i perioden blevet forøget med periodens resultat DKK 2,4 mio. og med påvirkningen af rentesikring, DKK 0,2 mio., vedrørende udviklingen i markedsværdien af renteswaps.

Koncernens investeringer og indtægter er i SEK. Tilsvarende er koncernens finansiering denomineret i SEK. Herved afdækkes koncernens valutarisiko i forhold til koncernens funktionelle valuta. Koncernens aktier er denomineret i DKK, egenkapitalen i DKK er således behæftet med en risiko for en dansk baseret investor. Egenkapitalen er således i perioden reduceret med DKK 2,0 mio. i valutakursregulering som følge af svækkelsen af SEK overfor DKK.

### Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK 1,1 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -0,8 mio., vedrører omkostninger afholdt til forbedringer af investeringsejendommen, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 0,3 mio., vedrører reduktion af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.

### Efterfølgende begivenheder

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

### Regnskabspraksis

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

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

Delårsrapporten indeholder sammenligningstal for perioden 10. maj – 31. december 2007, samt for 10. maj – 30. september 2007. Sidstnævnte regnskabsperiode omfatter drift og resultat, der er direkte sammenlignelige med regnskabsperioden 1. juli – 30. september 2008, idet koncernens ejendom blev indkøbt i juli 2007.

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. For en nærmere beskrivelse af de væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger henvises til årsrapport 2007, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

### Finansiell kalender for regnskabsårene 2008 og 2009

Ledelsen har fastsat følgende datoer for offentliggørelse m.v.:

<b>31. marts 2009</b>	Årsrapport 2009
<b>30. april 2009</b>	Ordinær generalforsamling
<b>29. maj 2009</b>	Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009
<b>27. august 2009</b>	Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009
<b>26. november 2009</b>	Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2009



# Ledelsespåtegning

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

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

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

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

Hellerup, den 28. november 2008

**Direktion:**



Steen Holm-Larsen  
Adm. direktør

**Bestyrelse:**



Hans Thygesen  
Bestyrelsesformand



Jørgen Hauglund



Helge Højvær Larsen



# Resultatopgørelse

DKK 1.000

	Koncern			
	1. juli - 30. september 2008	1. januar - 30. september 2008	10. maj - 30. september 2007	10. maj - 31. december 2007
<b>Omsætning</b>	<b>9.290</b>	<b>25.935</b>	<b>7.499</b>	<b>15.796</b>
Ejendommenes driftsomkostninger	-2.972	-8.531	-1.959	-5.847
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.318</b>	<b>17.404</b>	<b>5.539</b>	<b>9.949</b>
Personaleomkostninger	-37	-114	0	-150
Administrationsomkostninger	-171	-666	-383	-429
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>6.110</b>	<b>16.624</b>	<b>5.157</b>	<b>9.370</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	20.609
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.110</b>	<b>16.624</b>	<b>5.157</b>	<b>29.978</b>
Finansielle indtægter	17	37	289	505
Finansielle omkostninger	-4.621	-13.502	-4.273	-9.113
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.506</b>	<b>3.159</b>	<b>1.173</b>	<b>21.370</b>
Skat af periodens resultat	-270	-732	-308	-8.845
<b>Periodens resultat</b>	<b>1.236</b>	<b>2.426</b>	<b>865</b>	<b>12.525</b>
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	0,11	0,07	0,10	0,62

# Balance

## Aktiver

DKK 1.000

	Koncern		
	30. september 2008	30. september 2007	31. december 2007
Investeringsjendomme	381.660	382.292	394.600
Koncerngoodwill	4.893	5.144	5.069
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>386.553</b>	<b>387.436</b>	<b>399.669</b>
Tilgodehavender fra udlejning	1.226	7.394	8.601
Selskabsskat	284	0	176
Andre tilgodehavender	337	781	558
Periodeafgrænsningsposter	1.257	3.293	519
Likvide beholdninger	10.860	10.661	10.901
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>13.965</b>	<b>22.130</b>	<b>20.755</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>400.518</b>	<b>409.567</b>	<b>420.423</b>

**Egenkapital og forpligtelser**

DKK 1.000

	Koncern		
	30. september 2008	30. september 2007	31. december 2007
Aktiekapital	44.444	44.444	44.444
Reserve for valutakursregulering	-2.708	195	-684
Reserve for rentesikring	-1.322	-1.359	-1.519
Overkursfond	801	672	801
Overført resultat	14.951	865	12.525
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.167</b>	<b>44.818</b>	<b>55.567</b>
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	294.900	313.762	305.507
Afledte finansielle instrumenter	1.762	1.887	2.110
Udskudt skatteforpligtelse	41.369	34.351	41.941
Modtagne deposita	149	159	155
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>338.181</b>	<b>350.159</b>	<b>349.712</b>
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.779	1.362	850
Selskabsskat	0	69	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	147	902	1.124
Anden gæld	4.243	4.375	5.749
Periodeafgrænsningsposter	0	7.883	7.421
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>6.170</b>	<b>14.590</b>	<b>15.144</b>
<b>Egenkapital og forpligtelser i alt</b>	<b>400.518</b>	<b>409.567</b>	<b>420.423</b>

# Egenkapitalopgørelse

## Egenkapitalopgørelse, koncernen (1. januar - 30. september 2008)

DKK 1.000

	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2008	44.444	-684	-1.519	801	12.525	55.567
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	-2.024	0	0	0	-2.024
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	274	0	0	274
Skat af egenkapitalposter	0	0	-77	0	0	-77
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	-2.024	197	0	0	-1.826
Periodens resultat	0	0	0	0	2.426	2.426
Periodens indkomst i alt	0	-2.024	197	0	2.426	600
<b>Egenkapital 30. september 2008</b>	<b>44.444</b>	<b>-2.708</b>	<b>1.322</b>	<b>801</b>	<b>14.951</b>	<b>56.167</b>

## Egenkapitalopgørelse, koncernen (10. maj - 30. september 2007)

DKK 1.000

	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. maj 2007	0	0	0	0	0	0
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	195	0	0	0	195
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	-1.887	0	0	-1.887
Skat af egenkapitalposter	0	0	528	0	0	528
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	195	-1.359	0	0	-1.163
Periodens resultat	0	0	0	0	865	865
Periodens indkomst i alt	0	195	-1.359	0	865	-298
Stiftelse	4.444	0	0	3.556	0	8.000
Kapitalforhøjelse	40.000	0	0	32.000	0	72.000
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse, optagelse til handel på First North m.v.	0	0	0	-34.884	0	-34.884
<b>Egenkapital 30. september 2007</b>	<b>44.444</b>	<b>195</b>	<b>-1.359</b>	<b>672</b>	<b>865</b>	<b>44.818</b>

**Egenkapitalopgørelse, koncernen (10. maj - 31. december 2007)**

DKK 1.000

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

# Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	Koncern		
	1. januar - 30. september 2008	10. maj - 30. september 2007	10. maj - 31. december 2007
<b>Periodens resultat</b>	<b>2.426</b>	<b>865</b>	<b>12.525</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-20.609
Finansielle indtægter	-37	-289	-505
Finansielle omkostninger	13.502	4.273	9.113
Skat af periodens resultat	732	308	8.845
<b>Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital</b>	<b>16.624</b>	<b>5.157</b>	<b>9.370</b>
Ændring i kortfristede tilgodehavender	7.248	-3.002	-1.211
Ændring i kortfristede forpligtelser	-9.007	-324	-1.693
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>14.865</b>	<b>1.831</b>	<b>6.466</b>
Renteindbetalinger	35	289	490
Renteudbetalinger	-13.802	-3.366	-7.081
Betalt selskabsskat	0	0	-1
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.098</b>	<b>-1.246</b>	<b>-126</b>
Investeringsejendomme	-760	-178	-1.278
Køb af investeringsejendomme ved køb af ejendomsselskab	0	-9.605	-9.826
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-760</b>	<b>-9.783</b>	<b>-11.104</b>
Kapitaludvidelse	0	45.116	45.086
Optagelse af lån	0	183.836	179.235
Indfrielse af lån	0	-211.025	-205.860
Sikkerhedsstillelser for långivere	314	-4.025	-5.173
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>314</b>	<b>13.902</b>	<b>13.287</b>
Periodens frie pengestrømme	652	2.874	2.057
Likvide beholdninger primo	2.057	0	0
Valutakursregulering	-71	0	0
<b>Likvide beholdninger til fri disposition ultimo</b>	<b>2.637</b>	<b>2.874</b>	<b>2.057</b>
<i>Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.</i>			
Likvide beholdninger til fri disposition	2.637	2.874	2.057
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	8.222	7.788	8.843
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>10.860</b>	<b>10.661</b>	<b>10.901</b>



# Noter

## 1 Indtjening pr. aktie

DKK 1.000

	Koncern			
	1. juli - 30. september 2008	1. januar - 30. september 2008	10. maj - 30. september 2007	10. maj - 31. december 2007
Periodens resultat	1.236	2.426	865	12.525
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	11.202	33.364	9.084	20.286
<b>Resultat pr. aktie, DKK</b>	<b>0,11</b>	<b>0,07</b>	<b>0,10</b>	<b>0,62</b>

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

## 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000

	Koncern		
	30. september 2008	30. september 2007	31. december 2007
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	394.600	0	0
Valutakursregulering	-13.731	2.162	-7.439
Tilgang i perioden	791	178	1.278
Tilgang i perioden ved virksomhedsovertagelse	0	379.952	380.152
Afgang i perioden	0	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	20.609
<b>Investeringsejendomme ved periodens slutning</b>	<b>381.660</b>	<b>382.292</b>	<b>394.600</b>

## 3 Nærtstående parter

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

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

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

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

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

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

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