

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



# Selskabsoplysninger

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



## Indhold

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

# Hovedpunkter

- Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for de tre første kvartaler af 2008 udgør DKK 4,2 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.
- Udlejningsaktiviteten i ejendommene er forløbet meget tilfredsstillende. Tomgangsprocenten er fortsat lav, under 2%.
- Fortsat positiv udvikling i lejeindtægterne.
- Renten er fastlåst i 2007 på et attraktivt niveau, hvilket betyder, at koncernen ikke er påvirket negativt af den finansielle uro.
- Forventning om årsresultat på DKK 6,0 – 6,5 mio. før skat og værdireguleringer for hele 2008, hvilket er uændret i forhold til tidligere udmeldinger.
- Gode muligheder for attraktive køb af yderligere ejendomme.

# Hoved- og nøgletal

## Koncernen

DKK mio.

|  | 1. juli - 30.<br>september<br>2008 | 1. januar - 30.<br>september<br>2008 | 25. juni - 31.<br>december<br>2007 |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Resultatopgørelse</b>   |                                    |                                      |                                    |
| Omsætning  | 12,1                               | 34,9                                 | 4,1                                |
| Resultat før værdireguleringer   | 7,1                                | 23,3                                 | 2,4                                |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                                       | 0,0                                | 0,0                                  | 1,2                                |
| Finansielle poster netto   | -6,1                               | -19,1                                | -3,6                               |
| Resultat før skat  | 1,1                                | 4,2                                  | 0,0                                |
| Periodens resultat   | 1,0                                | 3,7                                  | 0,0                                |
| Aktionærerne i Investea German High Street II A/S' andel af periodens resultat | 1,0                                | 3,7                                  | -0,1                               |
| <b>Balance</b>   |                                    |                                      |                                    |
| Investeringsejendomme  |                                    | 801,7                                | 798,7                              |
| Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum              |                                    | 2,6                                  | 796,8                              |
| Langfristede aktiver   |                                    | 815,9                                | 812,8                              |
| Balancesum   |                                    | 846,9                                | 874,2                              |
| Egenkapital  |                                    | 353,6                                | 349,2                              |
| Langfristede forpligtelser   |                                    | 476,3                                | 479,2                              |
| <b>Pengestrømme</b>  |                                    |                                      |                                    |
| Pengestrømme fra drift   |                                    | -9,5                                 | -1,6                               |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet   |                                    | -2,6                                 | -577,9                             |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet  |                                    | 8,2                                  | 600,4                              |
| Pengestrømme i alt   |                                    | -4,0                                 | 20,8                               |
| <b>Nøgletal</b>  |                                    |                                      |                                    |
| Soliditet, %   |                                    | 41,8                                 | 39,9                               |
| Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %                             |                                    | 44,1                                 | 43,7                               |
| Forrentning af egenkapital p.a., %   |                                    | 1,4                                  | 0,0                                |
| Afkastningsgrad, investeringsejendomme, %                                      |                                    | 4,5                                  | 4,8                                |
| Indre værdi pr. aktie, DKK   |                                    | 96,9                                 | 95,7                               |
| Indtjening pr. aktie, EPS, DKK   |                                    | 1,0                                  | -0,1                               |
| Aktiekurs, DKK   |                                    | 75,0                                 | 99,0                               |
| Antal medarbejdere   |                                    | 0                                    | 0                                  |

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

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

Investea German High Street II A/S har i perioden 1. januar – 30. september 2008 udviklet sig tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat for perioden udgjorde DKK 4,2 mio.

## **Strøjejendomme klarer sig godt i krisetider**

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

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

## **Positiv udvikling i lejeindtægterne**

Udlejningsaktiviteten i koncernens ejendomme er forløbet tilfredsstillende og i overensstemmelse med de opstillede forventninger om gradvist stigende lejeindtægter. I løbet af de første tre kvartaler af 2008 er der sket positive lejereguleringer i 11 af koncernens 15 ejendomme. Som følge af lejereguleringerne er årslejeniveauet i september 2008 steget til DKK 43,2 mio. (EUR 5,8 mio.), en stigning på ca. 4,9% i forhold til årslejeniveauet ved årets begyndelse. Til sammenligning med det i børsprospektet forventede årslejeniveau for 2008 på DKK 40,4 mio. (EUR 5,4 mio.) udgør det aktuelle årslejeniveau således en stigning på ca. 7,0%.

Lejeniveauet for 3. kvartal 2008 er dermed betydeligt bedre end forventet i børsprospektet.

Tomgangen er i perioden faldet fra 1,88% primo året til 1,66% pr. 30. september 2008, og den er således fortsat lav for den samlede portefølje.

## **Porteføljens ejendomme og lejere**

Investea og koncernens tyske ejendomsforvalter, Colliers Property Management, har i 2008 arbejdet på at optimere den løbende drift og identificere muligheder for større udviklingsprojekter, der kan forøge værdien af koncernens ejendomme, herunder f.eks. ved genforhandling og udlejning af tomme lejemål.

For ejendommen i Frankfurt (Schillerstrasse 4) blev årslejen i april 2008 forhøjet med EUR 18.084 (DKK 134.869), svarende til en stigning på 2,72%. I april 2008 lykkedes det ligeledes at forhøje lejeindtægterne i Essen-ejendommen på Limbecker Strasse 47-49 med EUR 15.975 (DKK 119.140), svarende til en stigning på 4,34%. I ejendommen i Passau blev lejen forhøjet med EUR 12.842 (DKK 95.774) og i Rosenheim-ejendommen blev lejen øget med EUR 21.216 (DKK 158.227) i april måned. Herudover har der været en række mindre lejereguleringer i forbindelse med indekseringer og ved individuelle lejeforhandlinger.

I august 2008 indgik koncernen aftale med hovedlejer (Appelrath Cupper) i ejendommen i Aachen om en gennemgribende modernisering af ejendommens facade og butikslokaler. I henhold til aftalen vil lejer for egen regning gennemføre en omfattende modernisering af butiksarealet, mens koncernen har bekostet en renovering af facaden. Omkostningerne hertil er afholdt i 3. kvartal 2008 og indgår i driftsomkostningerne med DKK 335.000. Renoveringen af ejendommen vurderes at øge værdien af ejendommen med et beløb, der langt overstiger koncernens omkostning.

### **Fremtidige udviklingsprojekter**

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

Ejendommen i Essen forventes at blive udviklet ved omdannelse af tomme kontorlokaler på 1. sal til butikslokaler, hvorved der kan skabes et meget mere attraktivt butiksljemål i to plan, der kan forøge ejendommens samlede lejeindtægt.

I Passau er der identificeret et betydeligt udviklingspotentiale i ejendommen på Bahnhofstrasse, der vurderes at have byens absolut bedste beliggenhed på det centrale torv, hvor den nye og den gamle gågade mødes, tæt på hovedindgangen til et nyt butikscenter. Ved omdannelse af kontorarealer til butiksarealer og ved sammenlægning af eksisterende butikker, kan der skabes et stort og meget attraktivt beliggende butikslokale, der vil kunne tiltrække førende butikskæder med stort arealbehov til ejendommen.

I de kommende år vil koncernen arbejde på at konkretisere udviklingsplanerne for de to ejendomme. Begge udviklingsprojekter vurderes at kunne realiseres inden udgangen af 2012. Af andre udviklingsmuligheder kan nævnes koncernens ejendom i Kassel, der vurderes at rumme muligheder for optimering af udlejningsarealet gennem tættere samarbejde med eller direkte integration med butiksarealer i naboejendomme. Også andre ejendomme rummer udviklingspotentialer, der vil blive konkretiseret i de kommende år.

### **Finansiering**

I januar 2008 optog koncernen et langfristet lån hos Eurohypo AG. Den samlede finansieringspakke omfattede i alt DKK 504,7 mio. Renten er ved renteswaps fastlåst til 5,7% p.a. for en gennemsnitlig periode på 7 år. Koncernens langsigtede finansiering er dermed etableret på vilkår, som i dagens bankmarked kan betegnes som meget tilfredsstillende. Koncernen er derfor ikke påvirket i væsentlig grad af den globale finansielle uro.

I forhold til koncernens egenkapital og værdien af ejendommene, har koncernen et uudnyttet lånepotentiale inden for rammerne af koncernens finansielle målsætning om, at gælden ikke skal overstige 70% af ejendommens anskaffelsessum. I forbindelse med koncernens etablering og kapitalisering i 2007 blev koncernens investeringskapacitet ikke udnyttet fuldt ud, ligesom betydelige omkostningsbesparelser gjorde det muligt at erhverve ejendommene med en større egenkapitalandel, og dermed lavere gældsandel, end oprindeligt budgetteret. Som følge heraf skønnes koncernen i dag at have en uud-

nyttet lånekapacitet knyttet til de eksisterende ejendomme i størrelsesordenen DKK 40 mio., et beløb som kan indgå i finansieringen af eventuelle nye ejendomskøb.

#### **Regulering af ejendommens anskaffelsessum**

I forbindelse med den endelige slutafregning vedrørende koncernens køb i 2007 af en portefølje omfattende 6 af koncernens ejendomme, er anskaffelsessummen for disse ejendomme forhøjet fra EUR 50,0 mio. til EUR 50,5 mio. Reguleringen vedrører koncernens betaling for ombygningsomkostninger i forbindelse med lejerens indflytning i ejendommen i Rosenheim samt omkostninger til juridisk og regnskabsmæssig bistand i forbindelse med handlens gennemførelse. Afholdelsen af ombygningsomkostningerne var medvirkende til, at det i 2007 lykkedes at gennemføre en betydelig forhøjelse af ejendommens lejeindtægt. Koncernens ledelse forventer, at reguleringen af anskaffelsessummen vil blive opvejet i årsregnskabet for 2008 af en tilsvarende opskrivning af ejendomsværdierne som følge af den stedfundne positive udvikling i lejeindtægterne. Reguleringen af anskaffelsessummen påvirker derfor ikke resultatet i perioden 1. januar – 30. september 2008.

#### **Forventninger til hele året 2008**

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

Det indgår i koncernens strategi at vokse og tilkøbe nye ejendomme finansieret med ca. 30% egenkapital og 70% gæld. Det vurderes, at der både på kort og lang sigt vil være gode muligheder for at udvikle koncernen i overensstemmelse med strategien gennem ejendomskøb og yderligere tilførsel af egenkapital. Direktionen arbejder således konkret på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag vedrørende køb af flere attraktive strøgeejendomme, der til fulde opfylder investeringskriterierne. Konkrete indstillinger til selskabets investeringskomité og bestyrelse forventes udarbejdet allerede i 2008.

På grund af den igangværende internationale krise og negative udvikling på de finansielle markeder, herunder aktiemarkedet, vil der indtil videre ikke blive stillet forslag om ejendomskøb, der forudsætter tilførsel af yderligere egenkapital, men alene ejendomskøb, der kan finansieres under selskabets nuværende lånekapacitet og konservative finansielle strategi.

For hele 2008 forventes et resultat før skat og værdireguleringer på DKK 6,0 – 6,5 mio. Der er således tale om uændrede forventninger i forhold til det ved halvårsrapporten udmeldte.

Resultatforventningen er baseret på forventede lejeindtægter i hele 2008 på ca. DKK 42,8 mio.

#### **Aktiekursen**

Investea German High Street II A/S er noteret på OMX Den Nordiske Børs København. B-aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007. Den 19. november 2008 var kursen på aktien 60,0. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med 40%. Ledelsen vurderer, at kursfaldet alene er relateret til udviklingen i det generelle aktiemar-

ked, idet koncernen isoleret set vurderes at udvikle sig positivt og bedre end oprindeligt forventet. For at afbøde finans- og aktiekrisens virkning på selskabets aktionærer, vil selskabet i 2009 opgradere investor relations aktiviteterne og derved søge at tiltrække nye investorer til selskabet og øge interesse for selskabet hos medierne og aktiemarkedet generelt.

### Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i de tre første kvartaler af 2008 DKK 34,9 mio. og resultat før værdireguleringer udgjorde DKK 23,3 mio.

Resultatet før skat udgjorde DKK 4,2 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK -19,1 mio.

Periodens resultat efter skat udgjorde DKK 3,7 mio. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

### Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendom udgjorde DKK 801,7 mio. mod DKK 798,7 mio. pr. 1. januar 2008. Ud over valutakursreguleringer på DKK 0,5 mio. er værdien forøget med ombygningsomkostninger i forbindelse med lejemaalindretning på ejendommen i Rosenheim samt omkostninger til juridisk og regnskabsmæssig bistand i forbindelse med de tidligere gennemførte virksomheds- og ejendoms køb. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med dagsværdien, da reguleringen til anskaffelsessummen forventes opvejet af en tilsvarende opskrivning af ejendomsværdierne som følge af den stedfundne positive udvikling i lejeindtægterne. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 30. september 2008.

De samlede aktiver andrager herefter i alt DKK 846,9 mio.

Egenkapitalen udgjorde DKK 353,6 mio. svarende til en soliditet på 41,8%. Ved regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 349,2 mio.

Egenkapitalen er i blevet forøget med periodens resultat DKK 3,7 mio. og med DKK 0,2 mio. i valutakursregulering. Herudover er reserve for rentesikring under egenkapitalen forøget med DKK 0,5 mio. vedrørende udviklingen i markedsværdien af renteswaps.

### Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -9,5 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -2,6 mio., vedrører ovennævnte tilgange til investeringsejendomme, mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 8,2 mio., vedrører indfrielse af bridgelån, der er erstattet med langfristet fremmedfinansiering. Endelig er der sket en reduktion af likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere.



### Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af 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 ikke sammenligningstal for perioden 25. juni – 30. september 2007, idet denne regnskabsperiode ikke har omfattet driftsindtægter, idet selskabets ejendomme blev indkøbt løbende gennem 4. kvartal 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, skal 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.:

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| 27. marts 2009    | Årsrapport 2009   |
| 23. april 2009    | Ordinær generalforsamling                                 |
| 28. maj 2009      | Delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2009     |
| 20. august 2009   | Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2009     |
| 19. november 2009 | Delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2009 |

---

# Ledelsens påtegning

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

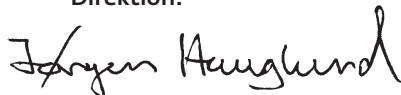
Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

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 20. november 2008

## Direktion:



Jørgen Hauglund  
Adm. direktør

## Bestyrelse:



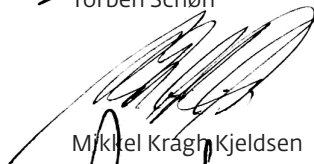
Hans Thygesen  
Bestyrelsesformand



Steen Holm-Larsen  
Næstformand



Torben Schön



Mikkel Krægh Kjeldsen



Michael Hansen

# Resultatopgørelse

DKK 1.000

|  | Note | Koncern             |                     |                     |
|--|------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  |      | 01.07.08 - 30.09.08 | 01.01.08 - 30.09.08 | 25.06.07 - 31.12.07 |
| <b>Omsætning</b>   |      | <b>12.098</b>       | <b>34.904</b>       | <b>4.093</b>        |
| Ejendommenes driftsomkostninger  |      | -2.345              | -7.621              | -432                |
| <b>Bruttoresultat</b>  |      | <b>9.753</b>        | <b>27.283</b>       | <b>3.661</b>        |
| Personaleomkostninger  |      | -80                 | -220                | -280                |
| Administrationsomkostninger  |      | -2.542              | -3.750              | -932                |
| <b>Resultat før værdireguleringer</b>                                      |      | <b>7.131</b>        | <b>23.312</b>       | <b>2.449</b>        |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                                   |      | 0                   | 0                   | 1.159               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                                     |      | <b>7.131</b>        | <b>23.312</b>       | <b>3.608</b>        |
| Finansielle indtægter  |      | 844                 | 1.519               | 2.467               |
| Finansielle omkostninger   |      | -6.899              | -20.609             | -6.051              |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>1.076</b>        | <b>4.222</b>        | <b>24</b>           |
| Skat af periodens resultat   |      | -113                | -511                | -69                 |
| <b>Periodens resultat</b>  |      | <b>963</b>          | <b>3.711</b>        | <b>-45</b>          |
| Aktionærerne i Investea German High Street II A/S                          |      | 951                 | 3.679               | -56                 |
| Minoritetsinteresser   |      | 12                  | 32                  | 12                  |
| <b>Periodens resultat</b>  |      | <b>963</b>          | <b>3.711</b>        | <b>-45</b>          |
| Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie) | 1    | 0,26                | 1,01                | -0,05               |

# Balance

## Aktiver

DKK 1.000

|  | Note | Koncern        |                |
|--|------|----------------|----------------|
|  |      | 30.09.08       | 31.12.07       |
| Investeringsejendomme                        | 2    | 801.745        | 798.654        |
| Koncerngoodwill                              |      | 14.190         | 14.181         |
| <b>Langfristede aktiver i alt</b>            |      | <b>815.934</b> | <b>812.835</b> |
| Tilgodehavender fra udlejning                |      | 2.043          | 528            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0              | 201            |
| Selskabsskat                                 |      | 469            | 41             |
| Andre tilgodehavender                        |      | 10.941         | 11.517         |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 604            | 4.115          |
| Likvide beholdninger                         |      | 16.881         | 44.982         |
| <b>Kortfristede aktiver i alt</b>            |      | <b>30.938</b>  | <b>61.385</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>846.872</b> | <b>874.220</b> |

**Egenkapital og forpligtelser**

DKK 1.000

|  | Koncern        |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 30.09.08       | 31.12.07       |
| Aktiekapital   | 36.501         | 36.501         |
| Reserve for valutakursregulering                         | 504            | 286            |
| Reserve for rentesikring                                 | -2.751         | -3.252         |
| Overkursfond   | 315.701        | 315.701        |
| Overført resultat  | 3.623          | -56            |
| <b>Aktionærerne i Investea German High Street II A/S</b> | <b>353.578</b> | <b>349.180</b> |
| Minoritetsinteresser                                     | 32             | -5             |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                 | <b>353.610</b> | <b>349.175</b> |
| Langfristede finansielle gældsforpligtelser              | 458.193        | 460.500        |
| Afledte finansielle instrumenter                         | 4.401          | 5.002          |
| Udskudt skatteforpligtelse                               | 13.443         | 13.445         |
| Modtagne deposita  | 259            | 258            |
| <b>Langfristede forpligtelser</b>                        | <b>476.295</b> | <b>479.205</b> |
| Kortfristede finansielle gældsforpligtelser              | 3.532          | 16.926         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                 | 328            | 5.975          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                        | 2.988          | 396            |
| Selskabsskat   | 1.034          | 2.172          |
| Anden gæld   | 9.085          | 20.132         |
| Periodeafgrænsningsposter                                | 0              | 237            |
| <b>Kortfristede forpligtelser</b>                        | <b>16.967</b>  | <b>45.839</b>  |
| <b>Egenkapital og forpligtelser i alt</b>                | <b>846.872</b> | <b>874.220</b> |

# Egenkapitalopgørelse

## Egenkapitalopgørelse, koncernen (2008)

DKK 1.000

|   | Aktie-<br>kapital | Reserve for<br>valutakurs-<br>regulering | Reserve for<br>rentesikring | Overkurs-<br>fond | Overført<br>resultat | Aktionæ-<br>rerne i<br>Investea<br>German<br>High<br>Street II<br>A/S | Minori-<br>tets-<br>interesser | Egenkapi-<br>tal i alt |
|---|-------------------|--|-----------------------------|-------------------|----------------------|---|--------------------------------|------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2008                                      | 36.501            | 286                                      | -3.252                      | 315.701           | -56                  | 349.180   | -5                             | 349.175                |
| Valutakursregulering omregning til<br>præsentationsvaluta       | 0                 | 218                                      | 0                           | 0                 | 0                    | 218   | 0                              | 218                    |
| Dagsværdiregulering af renteswaps                               | 0                 | 0  | 596                         | 0                 | 0                    | 596   | 6                              | 601                    |
| Skat af egenkapitalposter                                       | 0                 | 0  | -95                         | 0                 | 0                    | -95   | -1                             | -95                    |
| Nettoindkomst indregnet direkte i<br>egenkapitalen for perioden | 0                 | 218                                      | 501                         | 0                 | 0                    | 719   | 5                              | 724                    |
| Periodens resultat  | 0                 | 0  | 0                           | 0                 | 3.679                | 3.679   | 32                             | 3.711                  |
| Periodens indkomst i alt  | 0                 | 218                                      | 501                         | 0                 | 3.679                | 4.398   | 37                             | 4.435                  |
| <b>Egenkapital 30. september 2008</b>                           | <b>36.501</b>     | <b>504</b>                               | <b>-2.751</b>               | <b>315.701</b>    | <b>3.623</b>         | <b>353.578</b>  | <b>32</b>                      | <b>353.610</b>         |

## Egenkapitalopgørelse, koncernen (2007)

DKK 1.000

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

# Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

|   | Koncern             |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|   | 01.01.08 - 30.09.08 | 25.06.07 - 31.12.07 |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>3.711</b>        | <b>-45</b>          |
| Værdiregulering af investeringsejendomme  | 0                   | -1.159              |
| Finansielle indtægter   | -1.519              | -2.467              |
| Finansielle omkostninger  | 20.609              | 6.051               |
| Skat af periodens resultat  | 511                 | 69                  |
| <b>Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital</b>                                       | <b>23.312</b>       | <b>2.449</b>        |
| Ændring i kortfristede tilgodehavender  | 2.783               | -10.298             |
| Ændring i kortfristede forpligtelser  | -14.533             | 7.270               |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>  | <b>11.561</b>       | <b>-579</b>         |
| Renteindbetalinger  | 1.522               | 2.467               |
| Renteudbetalinger   | -21.108             | -3.499              |
| Betalt selskabsskat   | -1.510              | -5                  |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>   | <b>-9.536</b>       | <b>-1.616</b>       |
| Investeringsejendomme   | -2.604              | -424.319            |
| Køb af ejendomsportefølje   | 0                   | -153.623            |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>   | <b>-2.604</b>       | <b>-577.942</b>     |
| Kapitaludvidelse  | 0                   | 352.019             |
| Optagelse af lån  | 229.450             | 247.222             |
| Indfrielse af lån   | -245.439            | 0                   |
| Afledte finansielle instrumenter  | 0                   | 1.121               |
| Modtagne deposita   | 0                   | 258                 |
| Sikkerhedsstillelser for långivere  | 24.168              | -234                |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>  | <b>8.179</b>        | <b>600.387</b>      |
| Periodens frie pengestrømme   | -3.960              | 20.829              |
| Likvide beholdninger til fri disposition primo  | 20.829              | 0                   |
| Valutakursregulering  | 13                  | 0                   |
| <b>Likvide beholdninger til fri disposition ultimo</b>  | <b>16.881</b>       | <b>20.829</b>       |
| <i>Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.</i> |                     |                     |
| Likvide beholdninger til fri disposition  | 16.881              | 20.829              |
| Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.                                   | 0                   | 24.154              |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>   | <b>16.881</b>       | <b>44.982</b>       |

# Noter

## 1 Indtjening pr. aktie

|   | Koncern                |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 01.07.08 -<br>30.09.08 | 01.01.08 -<br>30.09.08 | 25.06.07 -<br>31.12.07 |
| Resultat, der tilfalder aktionærene i Investea German High Street II A/S, DKK 1.000 | 951                    | 3.679                  | -56                    |
| Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder                                      | 3.650                  | 3.650                  | 1.073                  |
| <b>Resultat pr. aktie, DKK</b>  | <b>0,26</b>            | <b>1,01</b>            | <b>-0,05</b>           |

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

## 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000

|   | Koncern        |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 30.09.08       | 31.12.07       |
|   | 2008           | 2007           |
| Investeringsejendomme ved årets begyndelse          | 798.654        | 0              |
| Valutakursregulering                                | 486            | 649            |
| Tilgang i perioden                                  | 2.604          | 424.319        |
| Tilgang i perioden ved virksomhedsovertagelse       | 0              | 372.527        |
| Afgang i perioden                                   | 0              | 0              |
| Periodens værdiregulering                           | 0              | 1.159          |
| <b>Investeringsejendomme ved periodens slutning</b> | <b>801.745</b> | <b>798.654</b> |



---

### 3 Nærtstående parter

---

Koncernen er kontrolleret af Investea A/S, der gennem sin besiddelse af 365.008 A-aktier og 293.698 B-aktier har 18,05% af aktiekapitalen og 56,87% af stemmerne.

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

Aflønning af bestyrelse, investeringskomité og direktion har udgjort i alt DKK 0,2 mio. i perioden.

Ud over ovennævnte aktiebesiddelse i Investea A/S har bestyrelse, investeringskomité og direktion samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, tegnet 481.300 stk. B-aktier, med en kursværdi på DKK 48,1 mio. i forbindelse med børsmissionen. Disse aktiebesiddelser er i september 2008 blevet forøget med 200 stk. B-aktier.

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

---

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

Tel.: +45 45 47 75 00  
Fax: +45 45 47 75 01  
Email: [ghs2@investea.dk](mailto:ghs2@investea.dk)  
Web: [ghs2.investea.dk](http://ghs2.investea.dk)