

Investea German High Street II A/S
Delårsrapport
for perioden 1. januar – 31. marts 2009



Selskabsoplysninger

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

Indholdsfortegnelse

Hovedpunkter	2
Hoved- og nøgletal	3
Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2009	4
Ledelsens påtegning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Hovedpunkter

- Resultat før skat for perioden 1. januar til 31. marts 2009 blev i overensstemmelse med forventningerne på DKK 1,5 millioner. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.
- Udlejningen forløber efter budgettet og selskabet er ikke væsentligt påvirket af den finansielle krise
- Ledelsen har identificeret ejendomme med udviklingspotentialer, som på sigt forventes at kunne bidrage med yderligere indtjening. Ledelsen vil i 2009 i stigende grad rette fokus mod kommerciel optimering af porteføljen.
- Selskabet oplever en tilfredsstillende genudlejningsfrekvens af ledige lokaler, hvilket ses som et udtryk for ejendommens gode beliggenheder. Der er bl.a. foretaget genudlejning af butiksareal i Passau og kontorareal i Frankfurt.

Hoved- og nøgletal

Koncernen

DKK mio.

	1. januar - 31. decem- ber 2008	1. januar - 31. marts 2009
Resultatopgørelse		
Omsætning	46,5	11,4
Resultat før værdireguleringer	31,4	8,0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15,7	0,0
Finansielle poster netto	-26,0	-6,5
Resultat før skat	-10,3	1,5
Periodens resultat	-8,6	1,3
Balance		
Investeringsejendomme	786,0	785,8
Periodens investering i investeringsejendomme til anskaffelses- sum	3,7	0,0
Langfristede aktiver	800,2	800,0
Balancesum	830,2	823,1
Egenkapital	340,9	342,3
Langfristede forpligtelser	472,6	471,6
Pengestrømme		
Pengestrømme fra drift	-2,2	-4,9
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2,0	0,0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	7,1	-1,0
Pengestrømme i alt	2,9	-6,0
Nøgletal		
Soliditet, %	41,1	41,6
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	43,4	43,6
Forrentning af egenkapital p.a., %	-3,3	1,5
Indre værdi pr. aktie, DKK	93,4	93,8
Indtjening pr. aktie, EPS, DKK	-2,4	0,4
Aktiekurs, DKK	60,0	39,0
Antal medarbejdere	0	0

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

Delårsberetning for perioden 1. januar – 31. marts 2009

Investea German High Street II A/S fortsatte i 1. kvartal 2009 en tilfredsstillende udvikling i overensstemmelsen med ledelsens forventninger. Koncernens resultat før værdiregulering af investeringsejendomme og skat udgør DKK 1,5 mio., hvilket er i overensstemmelse med selskabets forventninger for 2009.

Udviklingen i lejeindtægterne

Udlejningsaktiviteten i koncernens ejendomme er alt i alt forløbet tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. De samlede huslejeindtægter i 2009 forventes at blive ca. DKK 45,9 mio. Dette baseres på en realiseret huslejefakturering for 1. kvartal 2009, samt underskrevne genudlejningskontrakter af butiksareal i Passau (lejestart juni 2009) og kontorareal i Frankfurt (lejestart oktober 2009).

Porteføljens ejendomme og muligheder

Investea og koncernens tyske ejendomsforvalter, Colliers Property Partners Management, vil i 2009 arbejde på at optimere den løbende drift og identificere muligheder for udviklingsprojekter, der kan forøge værdien af koncernens ejendomme, herunder f.eks. ved genforhandling og udlejning af tomme lejemål eller salg til 3. mand. Selskabets ledelse analyserer kontinuert mulighederne og forventer at dette kan medføre kapitalgevinster på sigt. I budgettet for 2009 er der ikke medtaget eventuelle gevinster.

Aktiekursen

Investea German High Street II A/S er noteret på Nasdaq OMX København. B-aktien blev udbudt til kurs 100 den 20. september 2007.

Aktiekursen for Investea German High Street II A/S er i dag ca. 51, hvilket koncernens ledelse og bestyrelse vurderer er ude af trit med udviklingen i den underliggende økonomi i koncernen og ledelsen forventer, at kursen vil forbedres i takt med at aktiemarkedet bliver normaliseret og kreditkrisen aftager.

Resultatforventninger til 2009

For 2009 forventer ledelsen en stigning i lejeindtægterne på mellem 0% og 1%. Den forventede stigningstakt ligger således under ledelsens langsigtede forventninger til udviklingen i lejeindtægter på 4% p.a. Den beskedne lejeudvikling skyldes effekten af den aktuelle globale økonomiske krise, som også har ramt Tyskland. For koncernen har krisen allerede haft den effekt, at årslejeniveauet er faldet svagt siden oktober 2008 som følge af enkelte genudlejninger til lavere lejeniveauer, samt at der må påregnes længere genudlejningstomgang i forbindelse med genudlejning af fraflyttede lejemål.

For hele 2009 forventes fortsat et resultat før værdiregulering af investerings-
ejendomme og skat DKK 5,7 mio. – DKK 6,2 mio. Der er således tale om uændre-
de forventninger i forhold til det ved årsrapporten 2008 udmeldte.

Som følge af den vanskeligere markedssituation i Tyskland med et forventeligt
øget behov for direkte dialog med eksisterende og fremtidige lejere i porteføl-
jen, samt de store udviklingsmuligheder, der er opstået for flere ejendomme,
vil der fremover være behov for en markant øget ressourceindsats af ledelses-
mæssig karakter i koncernen. Selskabets ledelse vil tilsikre, at der tilføres de
nødvendige ressourcer således at selskabet kan udvikle ejendommene og sikre
den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Der forventes ikke at blive tilkøbt
nye ejendomme i 2009, men såfremt der opstår ekstraordinære gode mulighe-
der herfor, vil selskabets ledelse vurdere dette i hvert enkelt tilfælde.

Resultatopgørelse

Omsætningen udgjorde i det første kvartal af 2009 DKK 11,4 mio. og resultat før
værdireguleringer udgjorde DKK 8,0 mio.

Resultatet før skat udgjorde DKK 1,5 mio. efter finansielle poster, netto, på DKK
-6,5 mio.

Periodens resultat efter skat udgjorde DKK 1,3 mio.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Der er ikke i perioden foretaget værdiregulering af koncernens investerings-
ejendomme.

Balance

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgjorde DKK 785,8
mio. mod DKK 786,0 mio. pr. 1. januar 2009. Værdien er i perioden alene påvir-
ket af valutakursreguleringer på DKK -0,2 mio. Det er ledelsens vurdering, at
den bogførte værdi af investeringsejendommene er i overensstemmelse med
dagsværdien. Der er ikke foretaget en ekstern vurdering af dagsværdien pr. 31.
marts 2009.

De samlede aktiver andrager i alt DKK 823,4 mio.

Egenkapitalen udgjorde DKK 342,3 mio. svarende til en soliditet på 41,6%. Ved
regnskabsårets start udgjorde egenkapitalen DKK 340,9 mio.

Egenkapitalen er i blevet forøget med periodens resultat DKK 1,3 mio. og med
DKK 0,2 mio. vedrørende amortisering af renteswaps. Egenkapitalen er blevet
reduceret med DKK 0,1 mio. i valutakursregulering.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet udgjorde DKK -4,9 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgjorde DKK 0,0 mio., mens pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK -1,0 mio., primært vedrører ordinære afdrag på langfristede finansielle gældsforpligtelser.

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 2008. Delårsrapporten omfatter koncernregnskab, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og udvalgte noter.

Delårsrapporten indeholder ikke sammenligningstal for perioden 1. januar – 31. marts 2008, idet der ikke blev udarbejdet en delårsrapport for denne regnskabsperiode, men alene en periodemeddelelse..

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 2008, note 3, hvor blandt andet måling af investeringsejendomme til dagsværdi er omtalt.

Finansiell kalender for regnskabsåret 2009

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

20. august 2009	Delårsrapport 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 – 31. marts 2009 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. 31. marts 2009 samt af resultat og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2009.

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. maj 2009

Direktion

Johannes Rovsing

Bestyrelse

Hans Thygesen
Formand

Steen Holm-Larsen
Næstformand

Torben Schøn

Mikkel Kragh Kjeldsen

Michael Hansen

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Resultatopgørelse

DKK 1.000	Note	Koncernen	
		01.01.09 - 31.03.09	01.01.08 - 31.12.08
Omsætning		11.381	46.509
Ejendommenes driftsomkostninger		-2.471	-9.642
Bruttoresultat		8.910	36.868
Personaleomkostninger		-70	-290
Administrationsomkostninger		-835	-5.213
Resultat før værdireguleringer		8.005	31.365
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-15.722
Resultat før finansielle poster		8.005	15.643
Finansielle indtægter		158	1.773
Finansielle omkostninger		-6.626	-27.727
Resultat før skat		1.536	-10.311
Skat af periodens resultat		-204	1.700
Periodens resultat		1.332	-8.611
Aktionærerne i Investea German High Street II A/S		1.322	-8.617
Minoritetsinteresser		10	5
Periodens resultat		1.332	-8.611
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	1	0,36	-2,36

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Balance

Aktiver	Note	Koncernen	
		31.03.09	31.12.08
DKK 1.000			
Investeringsejendomme	2	785.785	786.038
Koncerngoodwill		14.165	14.170
Langfristede aktiver i alt		799.950	800.208
Tilgodehavender fra udlejning		1.457	1.600
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	140
Selskabsskat		286	179
Andre tilgodehavender		3.516	3.939
Periodeafgrænsningsposter		112	56
Likvide beholdninger		18.075	24.066
Kortfristede aktiver i alt		23.445	29.981
Aktiver i alt		823.396	830.189

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Balance

Egenkapital og forpligtelser DKK 1.000	Koncernen	
	31.03.09	31.12.08
Aktiekapital	36.501	36.501
Reserve for valutakursregulering	-105	5
Reserve for rentesikring	-2.500	-2.650
Overkursfond	315.701	315.701
Overført resultat	-7.350	-8.673
Aktionærene i Investea German High Street II A/S	342.246	340.884
Minoritetsinteresser	11	0
Egenkapital i alt	342.257	340.884
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	458.613	460.100
Udskudt skatteforpligtelse	12.362	12.027
Modtagne deposita	616	503
Langfristede forpligtelser	471.591	472.630
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	4.984	4.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.437	1.437
Gæld til tilknyttede virksomheder	320	0
Selskabsskat	1.924	2.170
Anden gæld	883	8.081
Kortfristede forpligtelser	9.548	16.675
Egenkapital og forpligtelser i alt	823.396	830.189

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK1.000	Aktiekapital	Reserve for valutakursregulering	Reserve for rentesikring	Overkursfond	Overført resultat	Aktionærerne i Investea German High Street II A/S	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2008	36.501	286	-3.252	315.701	-56	349.180	-5	349.175
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	-281	0	0	0	-281	0	-281
Amortisering af renteswaps	0	0	714	0	0	714	0	714
Skat af egenkapitalposter	0	0	-113	0	0	-113	0	-113
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	-281	602	0	0	321	0	321
Årets resultat	0	0	0	0	-8.617	-8.617	5	-8.611
Årets indkomst i alt	0	-281	602	0	-8.617	-8.296	5	-8.291
Egenkapital 1. januar 2009	36.501	5	-2.650	315.701	-8.673	340.884	0	340.884
Valutakursregulering omregning til præsentationsvaluta	0	-110	0	0	0	-110	0	-110
Amortisering af renteswaps	0	0	178	0	0	178	1	179
Skat af egenkapitalposter	0	0	-28	0	0	-28	0	-28
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for perioden	0	-110	150	0	0	40	1	40
Periodens resultat	0	0	0	0	1.322	1.322	10	1.332
Periodens indkomst i alt	0	-110	150	0	1.322	1.362	11	1.373
Egenkapital 31. marts 2009	36.501	-105	-2.500	315.701	-7.350	342.246	11	342.257

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Koncernen	
	01.01.09 - 31.03.09	01.01.08 - 31.12.08
Periodens resultat	1.332	-8.611
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	15.722
Finansielle indtægter	-158	-1.773
Finansielle omkostninger	6.626	27.727
Skat af periodens resultat	204	-1.700
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	8.005	31.365
Ændring i kortfristede tilgodehavender	648	7.140
Ændring i kortfristede forpligtelser	-1.638	-20.006
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	7.015	18.499
Renteindbetalinger	158	1.773
Renteudbetalinger	-11.864	-22.531
Betalt selskabsskat	-246	41
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-4.937	-2.217
Investeringsejendomme	0	-1.032
Køb af ejendomsportefølje	0	-1.007
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-2.039
Optagelse af lån	0	245.316
Indfrielse af lån	-1.160	-262.185
Modtagne deposita	113	245
Sikkerhedsstillelser for långivere	0	23.737
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.047	7.113
Periodens frie pengestrømme	-5.984	2.857
Likvide beholdninger til fri disposition primo	23.669	20.829
Valutakursregulering	-8	-17
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	17.678	23.669
Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernsregnskabet's øvrige bestanddele.		
Likvide beholdninger til fri disposition	17.678	23.669
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	397	397
Likvide beholdninger i alt	18.075	24.066

Delårsrapport 2009, 1. januar - 31. marts 2009

Noter

Note 1 Indtjening pr. aktie

	Koncernen	
	01.01.09 - 31.03.09	01.01.08 - 31.12.08
Resultat, der tilfalder aktionærene i Investea German High Street II A/S, DKK 1.000	1.322	-8.617
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder	3.650	3.650
Resultat pr. aktie, DKK	0,36	-2,36

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

Note 2 Investeringsejendomme

DKK 1.000	Koncernen	
	31.03.09	31.12.08
Investeringsejendomme ved periodens begyndelse	786.038	798.654
Valutakursregulering	-253	-644
Tilgang i perioden	0	3.749
Periodens værdiregulering	0	-15.722
Investeringsejendomme ved periodens slutning	<u>785.785</u>	<u>786.038</u>

Note 3 Nærtstående parter

Koncernen er kontrolleret af Investea A/S, der gennem sin besiddelse af 365.008 A-aktier og 288.730 B-aktier har 17,91% af aktiekapitalen og 56,79% af stemmerne.

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

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

Ud over ovennævnte aktiebesiddelse i Investea A/S besidder bestyrelse, investeringskomité og direktion samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, i alt 296.900 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
Web: ghs2.investea.dk