



Investea German High Street II A/S
Årsrapport 2007

investea

GERMAN HIGH STREET II A/S

Kort om Investea German High Street II A/S

Investea German High Street II A/S investerer i tyske strøgejendomme med bedste placering i større byer i det vestlige Tyskland med økonomisk og demografisk vækst.

Prognoser fra en række anerkendte makroøkonomiske eksperter peger i retning af, at det tyske opsving vil fortsætte i de kommende år. Denne udvikling forventes at medføre en gunstig udvikling inden for det segment af ejendomme, som Investea German High Street II A/S investerer i.

Selskabet er noteret på OMX Den Nordiske Børs København og havde ved udgangen af 2007 erhvervet 15 strøgejendomme i større tyske byer til en samlet købesum på knap DKK 800 mio. inkl. købsomkostninger.



Indhold

Beretning og påtegninger

2007 i hovedpunkter	3
Hoved og nøgletal	4
Ledelsens beretning	6
Strategi	9
Risikostyring	10
Information til aktionærer	11
Bestyrelse og ledelse	14
Regnskabsberetning	20
Ledelsens påtegning	23
Den uafhængige revisors påtegning	24

Regnskab

Resultatopgørelse 25. juni – 31. december 2007	27
Balance pr. 31. december 2007	28
Egenkapitalopgørelse	30
Pengestrømsopgørelse	31
Noter	32

2007 i hovedpunkter



Investea German High Street II A/S blev den 20. september 2007 noteret på OMX Den Nordiske Børs København. Ved børsnoteringen blev der i alt tegnet B-aktier til en værdi af DKK 319,5 mio. Efter børsnoteringen udgjorde selskabets samlede tilførte kapital DKK 365,0 mio.

Selskabet har efter børsnoteringen på flere områder udviklet sig bedre end forventet i børsprospektet. Det drejer sig blandt andet om nedenstående områder:

- Ved udgangen af 2007 havde Investea German High Street II A/S investeret i 15 ejendomme. Ejendommene er købt til en lavere pris i forhold til lejeindtægter end budgetteret. Den lavere pris svarer til en besparelse på DKK 17,4 mio.
- Omkostninger i forbindelse med selskabets ejendoms køb og kapitalfremskaffelse blev ca. DKK 24,5 mio. lavere end forudsat i prospektet.
- Det er allerede lykkedes at øge lejeindtægterne i de erhvervede ejendomme med ca. DKK 1 mio. på årsbasis, svarende til lejeforhøjelse på 2,5% .
- Ultimo 2007 blev der indgået endelig aftale om optagelse af lån til finansiering af selskabets ejendomsportefølje. Renten på selskabets lån er fast og udgør 5,7%, hvilket er 0,2 procentpoint lavere end budgetteret. Besparelsen svarer til DKK 0,6 mio. pr. år.
- Værdien af selskabets ejendomme er vurderet af en uafhængig valuar i februar 2008 til DKK 798,7 mio., hvilket er ca. 9,5% højere end købsprisen ekskl. købsomkostninger (DKK 729,1 mio.). Den positive værdiregulering mere end opvejer de samlede omkostninger i forbindelse med køb af ejendomsporteføljen. Årets værdiregulering af investeringsejendomme inklusiv købsomkostninger udgør herefter DKK 1,2 mio.
- Egenkapitalen udgjorde DKK 349,2 mio. den 31. december 2007, hvilket svarer til 40% af den samlede balance og 44% af værdien af investeringsejendommene. Dette er DKK 91,6 mio. højere end forventet.
- Årets resultat blev DKK 0,0 mio. efter udgiftsførelse af alle købsomkostningerne, hvilket er særdeles tilfredsstillende i selskabets første årsregnskabsperiode.

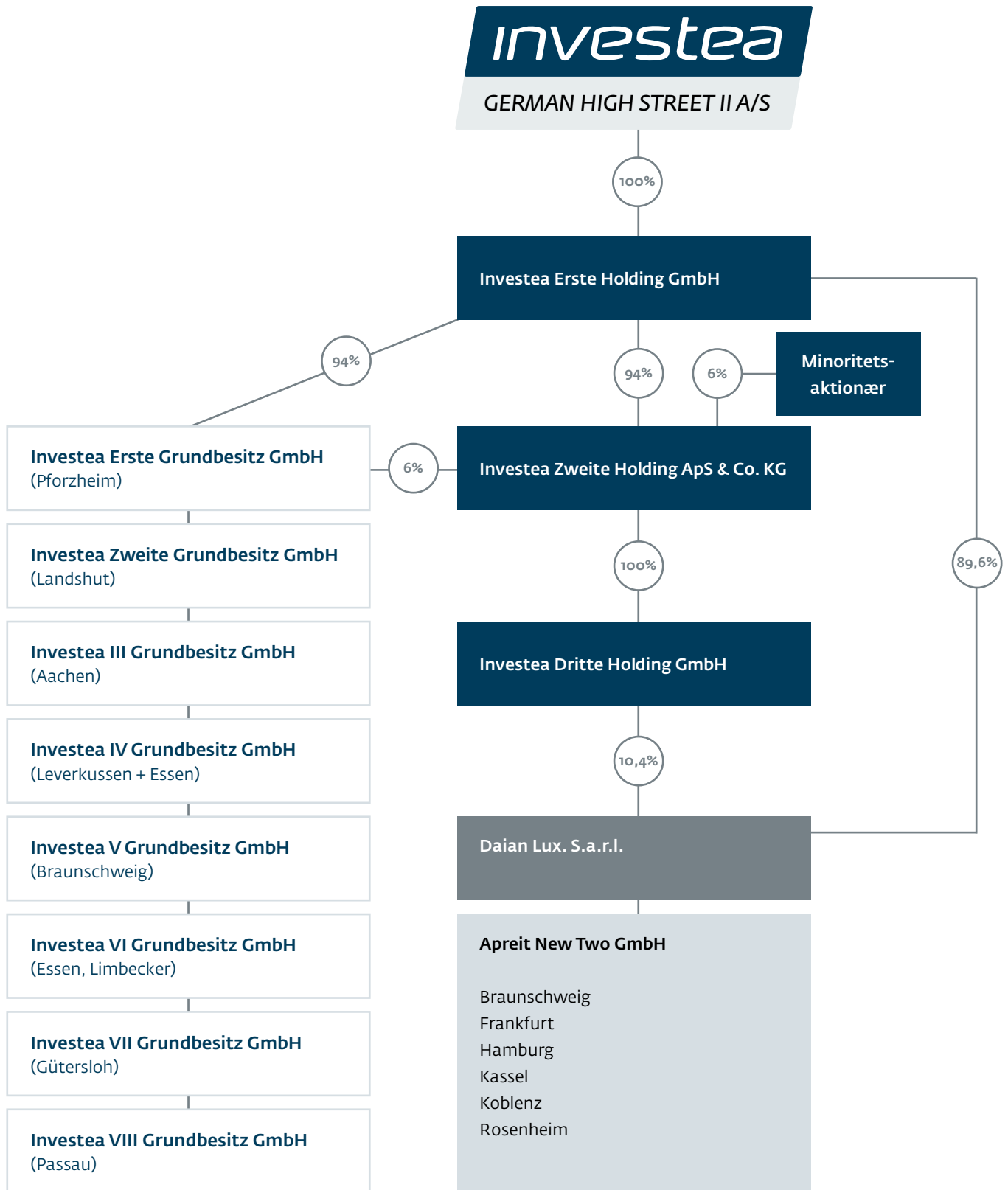
*OMX Den Nordiske Børs København
den 20. September 2007. Fra venstre
ses: Hans Thygesen, bestyrelsesformand
i Investea German High Street II A/S,
Carsten Borring, Head of Company Sales
OMX København og Jørgen Hauglund,
adm. direktør Investea German High
Street II A/S*

Hoved- og nøgletal

Koncernen	DKK mio.
	2007
Resultatopgørelse	
Omsætning	4,1
Resultat før værdireguleringer	2,4
Værdiregulering af investeringsejendomme	1,2
Finansielle poster netto	-3,6
Resultat før skat	0,0
Årets resultat	0,0
Balance	
Investeringsejendomme til markedsværdi	798,7
Årets investering i investeringsejendomme til anskaffelsessum	796,8
Langfristede aktiver	812,8
Balancesum	874,2
Egenkapital	349,2
Langfristede forpligtelser	479,2
Pengestrømme	
Pengestrømme fra drift	-1,6
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-581,2
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	600,4
Pengestrømme i alt	17,6
Nøgletal	
Soliditet, %	39,9
Egenkapital i forhold til investeringsejendomme, %	43,7
Forrentning af egenkapital p.a., %	0,0
Indre værdi pr. aktie	95,7
Indtjening pr. aktie, EPS	0,0
Aktiekurs pr. 31. december 2007	99,0
Antal medarbejdere	0

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

Koncernstruktur



Ledelsens beretning

Efter noteringen af Investea German High Street II A/S på OMX Den Nordiske Børs København den 20. september 2007 har selskabet udviklet sig positivt på en række områder. Investea German High Street II A/S har i overensstemmelse med strategien for selskabet investeret i strøjeendomme beliggende i gågademiljøer og på centrale hovedstrøg i store og mellemstore byer i det vestlige Tyskland. Selskabet har opnået en solid kapitalstruktur med en relativ lav gearing med en egenkapitaldækning på 40%.

I forbindelse med noteringen, der blev forestået af Investea A/S i samarbejde med EIK Bank, valgte ca. 500 investorer at investere i Investea German High Street II A/S.

Ledelsen vurderer, at 2007 har været et godt år, hvor strategien og udviklingen af selskabet har været tilfredsstillende.

15 strøjeendomme med mindre tomgang

Ved udgangen af 2007 havde Investea German High Street II A/S erhvervet 15 strøjeendomme i større byer i det vestlige Tyskland til en samlet købesum på DKK 797,5 mio., inkl. købsomkostninger på DKK 68,4 mio. Ejendommene er fordelt i syv delstater og tretten byer: Aachen, Braunschweig, Essen, Frankfurt, Gütersloh, Hamburg, Kassel, Koblenz, Landshut, Leverkusen, Passau, Pforzheim og Rosenheim. Det samlede udlejningsareal udgør 26.462 m², som primært anvendes til butikker og kontorer.

Aktuel ejendomsoversigt

Ejendom	Delstat	Udlejningsareal, m ²	Lejeindtægt EUR	Tomgang (% af lejen)
Aachen, Grosskölnstrasse	Nordrhein-Westfalen	3.365	451.949	2,4%
Braunschweig, Bohlweg	Niedersachsen	1.356	202.047	5,2%
Braunschweig, Münzstrasse	Niedersachsen	1.238	261.394	5,3%
Essen, Limbecker Strasse	Nordrhein-Westfalen	1.450	367.951	-
Essen, Limbecker Strasse	Nordrhein-Westfalen	755	168.000	12,1%
Frankfurt am Main, Schillerstrasse	Hessen	2.038	566.703	-
Gütersloh, Berliner Strasse	Nordrhein-Westfalen	1.507	259.200	-
Hamburg, Wandsbecker Königstrasse	Hamburg	1.780	496.715	-
Kassel, Obere Königstrasse	Hessen	2.948	533.984	2,5%
Koblenz, Löhrstrasse	Rheinland-Pfalz	2.054	387.360	8,1%
Landshut, Altstadt	Bayern	1.832	357.831	-
Leverkusen, Wiesdorfer Platz	Nordrhein-Westfalen	380	150.000	-
Passau, Bahnhofstrasse	Bayern	2.863	476.049	-
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse	Baden-Württemberg	1.873	319.380	-
Rosenheim, Münchener Strasse	Bayern	1.023	564.000	1,5%
Total		26.462	5.562.563	2,0%

Lejeindtægterne fra ejendommene er spredt på mange lejere. Den største lejer i porteføljen, Appellath Cüpper i Aachen, repræsenterer mindre end 7% af den samlede lejeindtægt. Hovedparten af de største lejere har forpligtet sig på lejekontrakter på mellem 5 år og 11 år, mens en del tillige har optioner på yderligere lejeperioder.

Den daglige ejendomsforvaltning og kontakt til lejerne varetages af det tyske forvaltningsselskab Colliers PropertyPartners Management GmbH med hovedkontor i München. Colliers rapporterer løbende om udviklingen i ejendomsporteføljens drift og indtjening til ledelsen i Investea German High Street II A/S.

Indfrie forventninger for ejendomsporteføljen

Efter børsnoteringen har Investea German High Street II A/S haft succes med at opnå både lejeforhøjelser på eksisterende lejemål og en forbedret finansiering, hvilket har styrket koncernens indtjeningsevne og værdiskabelse. Udover lejestigninger på eksisterende lejemål har selskabet opnået højere lejeindtægter som følge af udlejning af ledige arealer. Det er således lykkedes at opnå lejeforhøjelser svarende til ca. DKK 1 mio. på årsbasis. Med denne lejestigning på over 2,5% forventer selskabet at opnå en højere lejeindtægt i 2008 end forudsat i børsprospektet. Der er endvidere etableret et godt udgangspunkt for at opnå eller overgå den forventede husleje for 2009.

Ved udgangen af 2007 udgjorde tomgangen ca. 2%. Den aktuelle tomgang består primært af kontorlejemål. Sammenlignet med forventningerne angivet i børsprospektet er dette en nedgang i tomgangen på ca. 20%. Denne udvikling medvirker til at forbedre selskabets indtjening.

I henhold til strategien søger Investea German High Street II A/S løbende og ved hver forhandling eller genforhandling af lejekontrakter at opnå en forhøjelse af lejeniveauet samt forbedring af kontraktvilkårene til fordel for selskabet.

Ejendommene er købt til en lavere pris i forhold til lejeindtægter end forventet. Den lavere pris svarer til en besparelse på DKK 17,4 mio.

De 15 erhvervede ejendomme er i årsrapporten for 2007 optaget til en markedsværdi på DKK 798,7 mio. svarende til en stigning på 9,5% i forhold til anskaffelsessummen på DKK 729,1 mio. Den anvendte markedsværdi er baseret på en vurdering foretaget i februar 2008 af den eksterne valuar DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH, som også var selskabets valuar ved købet af ejendommene. Den positive værdiregulering mere end opvejer de samlede købsomkostninger i forbindelse med erhvervelsen af ejendomsporteføljen.

Som følge af den positive udvikling i værdien af ejendommene, har selskabet i 2008 opnået et resultat efter skat på DKK 0,0 efter udgiftsførelse af købsomkostninger, hvilket er særdeles tilfredsstillende i den første årsregnskabsperiode.

Egenkapitalen udgjorde DKK 349,2 mio. pr. 31. december 2007. Det er DKK 91,6 mio. højere end forventet. Forbedringen skyldes hovedsagelig besparelsen på købsomkostninger DKK 24,5 mio. og stigningen i ejendommenes værdi på DKK 69,6 mio.

Forventninger til strøjejendomme på det tyske ejendomsmarked

Generelt fortsatte det tyske ejendomsmarked frem til efteråret 2007 den positive udvikling, som også kendetegnede 2005 og 2006. Herefter har ejendomsmarkedet været under pres med mindre prisfald til følge inden for flere ejendomstyper. Strøjejendomme, som Investea German High Street II A/S især fokuserer på, er dog efter ledelsens vurdering kun i begrænset omfang påvirket af den negative stemning på markedet.

Udviklingen på ejendomsmarkedet varierer fortsat meget fra delstat til delstat. En række delstater og byer primært i den vestlige og sydlige del af Tyskland er præget af kraftig økonomisk vækst, mens andre områder endnu ikke har oplevet en tilsvarende positiv udvikling.

Ledelsen forventer, at velbeliggende tyske strøjejendomme vil udvikle sig bedre end ejendomsmarkedet i Tyskland generelt i de kommende år, og at der vil være basis for stigende markedslejer for velbeliggende butikslejemål på centrale handelsstrøg. Ledelsen vurderer således fortsat, at den gennemsnitlige årlige lejestigning vil ligge ca. 2% over den gennemsnitlige inflation i de kommende år.

Endelig finansiering på plads

I december 2007 blev der indgået aftale om endelig finansiering af selskabets ejendomsportefølje. Den samlede finansieringspakke omfatter flere langfristede lån optaget i euro for et samlet beløb på DKK 504,7 mio. Det er lykkedes at fastlåse renten på et lavere niveau end oprindeligt budgetteret, hvilket forventes at medføre en årlig rentebesparelse i størrelsesordenen DKK 0,6 mio. Renten er fastlåst på 5,7% for en gennemsnitlig periode på 7,5 år. Finansieringen er etableret i samarbejde med Eurohypo AG, der er en af de førende banker inden for finansiering af fast ejendom i Europa.

På baggrund af den generelle stramning af kreditvilkårene, ikke mindst for ejendomsvirksomheder, i kølvandet på subprime-krisen i USA er det meget tilfredsstillende, at det er lykkedes Investea German High Street II A/S at opnå finansiering på de ovenfor beskrevne attraktive vilkår.

Forventninger til 2008

Lejeindtægterne i 2008 forventes at ligge på ca. DKK 43 mio. Der forventes at ske erhvervelse af endnu en ejendom til en købspris på ca. DKK 33 mio. medio 2008, og denne forventes at generere en årlig lejeindtægt på ca. DKK 1,5 mio. – heraf er ca. DKK 0,75 mio. indeholdt i de angivne forventninger. Ledelsen vil dog løbende vurdere, om den nuværende vanskelige situation på de finansielle markeder og den afledte effekt på ejendomsmarkedet gør det hensigtsmæssigt at udskyde investeringen i yderligere ejendomme.

Efter fradrag for driftsomkostninger og renteudgifter forventes resultat før renter og skat i 2008 at udgøre DKK 5,5 - 6,0 mio., eksklusiv eventuelle værdireguleringer.

Strategi

Driftsstrategi

Driftsstrategien i Investea German High Street II A/S tager udgangspunkt i en forventning om stigende markedslejer i løbet af den kommende tiårs periode. Der forventes således en gennemsnitlig lejestigning, der er 2 procentpoint højere end inflationen.

En lejestigning på 2 procentpoint højere end inflationen betyder, at markedslejen over de næste 10 år vil indhente det lejeefterslæb, der er opstået de seneste 10 år. I forbindelse med fornyelser og genforhandling af lejekontrakter vil det være selskabets strategi at indgå relativt korte lejekontrakter, da der må forventes at være gode muligheder for at forhøje lejen i forbindelse med hver genforhandling af lejekontrakterne. Selskabet er allerede i gang med at indfri forventningerne omkring huslejestigninger for 2008 og 2009 via indgåede aftaler om lejeforhøjelser på ca. DKK 1 mio. svarende til ca. 2,5%.

Investea German High Street II A/S vil udvikle og vedligeholde ejendomsporteføljen i det omfang, der er økonomisk formålstjenligt. Større investeringer eller vedligeholdelsesarbejder vil kun blive igangsat i det omfang, det er nødvendig for enten at øge lejeniveauet, for eksempel hvor investering i nyindretning forekommer hensigtsmæssig, eller hvis det er et krav, for at en væsentlig lejer forbliver i ejendommen. Endvidere kan det i visse tilfælde være hensigtsmæssigt at investere i at omdanne kontorlejemål til butiklejemål, hvor kvadratmeterlejen normalt er væsentlig højere.

Investeringsstrategi

I henhold til investeringsstrategien skal Investea German High Street II A/S erhverve ejendomme beliggende på attraktive placeringer på hovedindkøbsgader eller i det centrale gågademiljø i store og mellemstore byer i det vestlige Tyskland. De indkøbte ejendomme skal ydermere opfylde en række kriterier for at være kvalificerede til at indgå i porteføljen, og porteføljen skal som helhed, når den er fuldt udviklet, opfylde en række sprednings- og kvalitetskriterier. Ejendomme, som opfylder investeringskriterierne, ligger på hovedstrøget eller i det centrale handelsområde i tyske byer med mindst 50.000 indbyggere.

Ejendommene skal endvidere være beliggende i byer med en samlet positiv vurdering af handelsliv, økonomi og demografi. De indkøbte ejendommers købspris forventes at ligge i niveauet DKK 20-100 mio. pr. ejendom, og startafkastet målt som driftoverskuddet i forhold til handelsprisen forventes at udgøre mellem 4,25% og 5,50%. Den samlede portefølje skal opfylde en række krav til kvalitet og risikospredning. Blandt de væsentligste krav kan nævnes, at mindst 80% af porteføljens lejeindtægt skal stamme fra byer med mindst 80.000 indbyggere, samt at mindst 95% af lejeindtægten skal stamme fra forhåndsudvalgte byer i det tidligere Vesttyskland og enkelte stærke byer i Østtyskland.

De 15 indkøbte ejendomme opfylder de opstillede kriterier.

Risikostyring

I note 2 til årsrapporten er nævnt en række risici, hvoraf en del ligger uden for selskabets kontrol. Risikostyringen i Investea German High Street II A/S tager især sigte på aktivt at overvåge og styre selskabets risici vedrørende huslejetab, omkostninger, renterisiko og likviditet. I note 2 til årsrapporten er mere uddybende beskrevet en række risici, 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 tomme lokaler, styre løbetiden på nye kontrakter, undgå koncentration af udløbstidspunkter, sikre stabilitet og i sidste ende for at minimere tomgangsniveauet 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 på selskabets lån er afdækket ved indgåelse af finansielle kontrakter, som fastlåser lånerenten. Det er lykkedes at fastlåse renten på et lavere niveau end oprindeligt budgetteret, hvilket forventes at medføre en årlig rentebesparelse i størrelsesordenen DKK 0,6 mio. i 2008. Renten er fastlåst for en gennemsnitlig periode på 7,5 år.

Valutarisiko

Selskabet ejer udelukkende ejendomme i Tyskland. Såvel selskabets aktiver som løbende indtjening er derfor denomineret i Euro. For at reducere valutarisikoen har selskabet ligeledes optaget finansiering i Euro. Det er således alene selskabets egenkapital, der er risikobehæftet for en dansk baseret investor. Ledelsen vurderer i øvrigt valutarisikoen ved investeringer i euro for minimal i forhold til DKK.

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

Investea German High Street II A/S har en aktiekapital på nominelt DKK 36,5 mio. fordelt på 3.650.083 aktier. Aktierne er opdelt i to klasser – 365.008 A-aktier à nominelt DKK 10 og 3.285.075 B-aktier à nominelt DKK 10. B-aktierne er fordelt på ca. 500 aktionærer, mens Investea A/S ejer alle A-aktier.

Selskabets B-aktier er noteret på OMX Nordic Exchange Copenhagen under kortnavnet Investea German High St. II B og fondskode DK0060093524. A-aktierne er ikke optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller en autoriseret markedsplads.

I forbindelse med børsnoteringen i september 2007 blev selskabets A-aktiekapital udvidet med 355.008 stk. A-aktier og 3.285.075 stk. B-aktier. Aktietegningen skete til en pris på DKK 100 pr. aktie for både A-aktier og B-aktier, og den tilførte kapital ved børsnoteringen udgjorde således DKK 354 mio., hvorefter den samlede egenkapital udgjorde DKK 365 mio.

På selskabets generalforsamlinger giver A-aktier 10 stemmer pr. aktie og B-aktier giver 1 stemme pr. aktie. A-aktiernes stemmemajoritet er begrundet i hensynet til investorbeskyttelse af både A- og B-aktionærerne, idet den skal sikre en vedvarende professionel ledelse af selskabet, en kontinuerlig gennemførelse af den i børsprospektet beskrevne investeringsstrategi og en forsvarlig forvaltning af ejendomsporteføljen.

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

Som anført ovenfor blev B-aktierne udbudt til DKK 100 pr. aktie den 20. september 2007. På trods af et generelt negativt aktiemarked i andet halvår 2007 var kursen ultimo 2007 på 99. Kursen på aktien er pr. 26. marts 2008 85,50. Det svarer til et fald på 14,50%, hvor danske aktier i C20 indexet til sammenligning faldt med 14,75%.

Ejerforhold

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

Aktionæroversigt	Aktier DKK	Ejerandel %	Stemmeandel %	Aktieklasser
Investea A/S	3.650.080	10,00	52,6	A-AKTIER
Investea A/S	2.756.980	7,55	3,98	B-AKTIER
Henler Germany Invest I Aps	2.500.000	6,85	3,60	B-AKTIER
Henler Germany Invest II Aps	2.500.000	6,85	3,60	B-AKTIER
C&L Group A/S	2.000.000	5,48	2,88	B-AKTIER

Udbyttepolitik

Udbytter udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler og selskabets udbyttepolitik. Det er selskabets strategi, at opretholde en likviditetsreserve på ca. DKK 10 mio. og en maksimal soliditet på ca. 40%. I henhold til strategien forventes overskydende likvide midler udbetalt som udbytte.

Delårsregnskaber

Investea German High Street II A/S offentliggør halvårsrapport og periodemeddelelser for 1. og 3. kvartal.

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling den 17. april 2008.

Investor Relations

På selskabets hjemmeside ghs2.investea.dk offentliggøres fondsårsmeddelelser, årsrapporter mm.



Meddelelser 2007

2. august 2007	Investea planlægger børsnotering af tyske ejendomme
15. august 2007	Investea German High Street II A/S offentliggør børsprospekt
11. september 2007	Førende ejendomsadvokat opstiller til bestyrelsen
18. september 2007	Meddelelse om forløb af tegning
25. september 2007	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
4. oktober 2007	Orientering om opdateret budget for Investea German High Street II A/S
5. oktober 2007	Forløb af ekstraordinær generalforsamling. Positive resultatforventninger samt nye medlemmer i bestyrelse og investeringskomite
30. oktober 2007	Øget indtjening i tyske strøjejendomme
28. december 2007	Succesfuld finansiering i Investea German High Street II A/S

Finanskalender 2008

27. marts 2008	Årsregnskabsmeddelelse 2007 (25. juni 2007 - 31. december 2007)
17. april 2008	Ordinær generalforsamling 2008
22. maj 2008	Delårsmeddelelse (1. kvartal 2008)
21. august 2008	Halvårsmeddelelse (1. januar 2008 - 30. juni 2008)
20. november 2008	Delårsmeddelelse (3. kvartal 2008)
26. marts 2009	Årsregnskabsmeddelelse 2008 (1. januar 2008 - 31. december 2008)



Bestyrelse og ledelse

Bestyrelse og direktion

Investea German High Street II A/S ledelse består af en bestyrelse på fem medlemmer og en direktion med et medlem, som varetager den daglige drift. Bestyrelsen blev valgt på en ekstraordinær generalforsamling den 4. oktober 2007. Administrator stiller vederlagsfrit en direktør til rådighed for selskabet. Bestyrelsen fastsætter regler for direktørens beføjelser.

Investeringskomite

Selskabet har nedsat en investeringskomite, som har til opgave at tage stilling til forslag om køb af ejendomme/ejendomsselskaber, som selskabets administrator måtte indstille. For investeringer på op til DKK 100 mio. kan investeringskomiteen endegyldigt godkende investeringen, således at administrator efter godkendelse fra investeringskomiteen kan gennemføre ejendomskøb med forpligtende virkning for selskabet. For investeringer på over DKK 100 mio. skal ejendomskøb, der godkendes af investeringskomiteen, desuden godkendes af bestyrelsen. Investeringskomiteen består af fire medlemmer, hvoraf to udpeges af bestyrelsen og to vælges ved simpelt flertal af B-aktionærerne på en generalforsamling.

Administrator

Selskabet har indgået en administrationsaftale med Investea A/S, i henhold til hvilken Investea stiller direktør til rådighed samt udfører selskabets administrative opgaver blandt andet i relation til investor relations, generalforsamlinger, kontakt til långivere, fondsbørsen, offentlige myndigheder, rådgivere, registre m.v. Investea står endvidere for selskabets likviditetsdisponering, bogføring, regnskabsaflæggelse, budgettering, omkostningskontrol og driftsrapportering. Som betaling for Investeas ydelser under administrationsaftalen betaler selskabet et kvartårligt honorar på 0,1% af ejendommens værdi. I forbindelse med køb af nye ejendomme modtager administrator endvidere et honorar på 5% af handelsprisen på ejendommene. Administrationsaftalen er uopsigelig indtil 31. december 2012, hvorefter aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel.

God selskabsledelse (Corporate Governance)

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

OMX Den Nordiske Børs København har fastlagt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse. Bestyrelsen i Investea German High Street II A/S vurderer årligt selskabets regler, politikker og praksis i relation til anbefalingerne om god regnskabsledelse 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.ghs2.investea.dk.

Offentliggørelse af meddelelser på engelsk

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

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

Bestyrelsesmedlemmers uafhængighed

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

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

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

Vederlag til bestyrelsen og direktionen

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

Åbenhed om vederlag

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

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

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

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

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

Bestyrelse

Hans Thygesen, bestyrelsesformand, født 1950

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

Steen Holm-Larsen, næstformand, født 1969

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

Mikkel Kragh Kjeldsen, født 1977

Uddannelse	Cand.jur.
Stilling	Godsejer og direktør
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Ingen
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	K/S Düsseldorf Mercure Hotel
Direktør i følgende selskaber	Romania Real Estate Trust A/S, Lerkenfeldt Totalentreprise ApS, Team Lyngby ApS og Lerkenfeldt Invest ApS

Michael Hansen, født 1962

Uddannelse	HD R og statsautoriseret ejendomsmægler
Stilling	Administrationschef i Investea A/S
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	En række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	En række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S
Direktør i følgende selskaber	En række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S

Torben Schøn, født 1961

Uddannelse	Advokat
Stilling	Advokat og partner i Bech-Bruun
Bestyrelsesformand i følgende selskaber	Aberdeen Property Found Denmark P/S, Arista SA SICAV, Optima SA SICAR, Baltic Property Trust A/S, Centerplan A/S, Nordicom A/S og en række relaterede Nordicomselskaber samt en række andre selskaber
Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber	Thorkild Kristensen – koncernen, Cinemaxx Denmark A/S og Wexøe Aviation ApS, samt en række andre selskaber
Direktør i følgende selskaber	A&T Invest ApS

Investeringskomite

Den 4. oktober 2007 afholdte Investea German High Street II A/S en ekstraordinær generalforsamling, hvor følgende investeringskomite blev udpeget af bestyrelsen og valgt af generalforsamlingen:

Hans Thygesen, Group CEO (udpeget af bestyrelsen)

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

Erik Bresling, direktør (valgt af B-aktionærerne)

Carl Christensen, adm. direktør (valgt af B-aktionærerne)

Direktion

Jørgen Hauglund, adm. direktør, født 1960

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

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

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

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

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

Bestyrelsens og direktionens aktieposter

Pr. den 26. marts 2008 udgjorde bestyrelsesmedlemmernes samlede aktiebeholdninger 116.300 B-aktier, svarende til 3,5% af selskabets B-aktiekapital. Pr. samme dato udgjorde direktionens aktiebeholdning 140.000 B-aktier svarende til 4,3% af selskabets B-aktiekapital.



Regnskabsberetning

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 25. juni - 31. december 2007.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Både selskabets lejeindtægter og størrelsen af tomgangen på ejendomsporteføljen er fuldt tilfredsstillende og er begge forbedret sammenlignet med forventningerne angivet i børsprospektet.

Omsætningen udgjorde i 2007 DKK 4,1 mio. Årets omsætning er påvirket af, at selskabets ejendomme er indkøbt løbende gennem 4. kvartal 2007. Sideløbende med ejendomskøbene har der været ført forhandlinger om lejeregulering i flere af selskabets ejendomme. I den forbindelse er det lykket at opnå lejeforhøjelser svarende til ca. DKK 1 mio. på årsbasis samt at nedbringe tomgangen med 20% sammenlignet med forventningerne angivet i børsprospektet, således at den totale tomgang udgør ca. 2%.

Resultat før værdireguleringer

Resultatet før værdireguleringer var DKK 2,4 mio. efter driftsomkostninger på DKK 0,4 mio. (vedligehold, fællesomkostninger, el, vand og varme, samt ejendomsadministration), personaleomkostninger på DKK 0,3 mio. (vederlag til bestyrelsen og investeringskomiteen) og administrationsomkostninger på DKK 0,9 mio. til blandt andet revision og omkostninger i forbindelse med opretholdelse af børsnoteringen.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster udgjorde DKK 3,6 mio. efter en værdiregulering på ejendomsporteføljen på DKK 1,2 mio. Anskaffelsessummen for ejendomsporteføljen udgør DKK 729,1 mio. med tillæg af købsomkostninger DKK 68,4 mio., i alt DKK 797,5 mio. I forhold til ejendommenes anskaffelsessum eksklusiv købsomkostninger er værdien af ejendomsporteføljen steget med DKK 69,6 mio. til DKK 798,7 mio., svarende til 9,5%. Årets værdiregulering DKK 1,2 mio. beregnes som forskellen mellem dagsværdien ultimo 2007, DKK 798,7 mio., og anskaffelsessummen inklusiv købsomkostninger, DKK 797,5 mio.

Resultat før skat

Resultatet før skat udgjorde DKK 0,0 mio. efter netto finansielle poster på DKK -3,6 mio. bestående af finansielle indtægter på DKK 2,5 mio. (vedrører renter af bankindestående, der først blev benyttet til erhvervelse af de sidste seks ejendomme ultimo året) og finansielle omkostninger på DKK 6,1 mio. (vedrører primært renteomkostninger til kredit- og pengeinstitutter, indfrielse af afledte finansielle instrumenter samt valutakursregulering).

Resultat efter skat

Årets resultat efter skat udgjorde DKK 0,0 mio. Aktionærerne i Investea German High Street II A/S' andel heraf udgjorde DKK 0,0 mio.

BALANCE

AKTIVER

De samlede aktiver udgjorde ultimo 2007 DKK 874,2 mio.

Langfristede aktiver

De langfristede aktiver udgjorde DKK 812,8 mio. og består af 15 investeringsejendomme optaget til en markedsværdi på DKK 798,7 mio. og af koncerngoodwill på DKK 14,2 mio. Investeringsejendommenes anskaffelsessum var DKK 797,5 mio. inklusiv købsomkostninger på DKK 68,4 mio. Med tillæg af årets værdiregulering og valutakursreguleringer udgjorde investeringsejendommenes værdi DKK 798,7 mio. I forhold til anskaffelsen eksklusiv købsomkostninger udgør værdireguleringen 9,5%.

Kortfristede aktiver

De kortfristede aktiver var ultimo 2007 DKK 61,4 mio. og omfatter primært andre tilgodehavende på DKK 11,5 mio., periodeafgrænsningsposter på DKK 4,1 mio. og likvide beholdninger på DKK 45,0 mio.

PASSIVER

Egenkapital

Egenkapitalen udgjorde ultimo 2007 DKK 349,2 mio. Ved stiftelse af selskabet og ved den efterfølgende børsmission blev der tilført egenkapital på DKK 365,0 mio. Egenkapitalen er efterfølgende negativt påvirket med DKK 12,8 mio. vedrørende omkostninger i forbindelse med børsmissionen. Herudover blev egenkapitalen negativt påvirket af valutaregulering og rentesikring med i alt DKK 3,0 mio.

Gældforpligtelser

Gældforpligtelser omfattede ultimo 2007 finansielle gældsforpligtelser på DKK 477,4 mio., hvoraf den langfristede forpligtelse udgjorde DKK 460,5 mio. Der er i 2007 indgået aftale om hjemtagelse af lån hos kreditinstitutter til erstatning af midlertidig finansiering i form af banklån. Disse lån er optaget i januar 2008.

Afledte finansielle instrumenter udgjorde ultimo 2007 DKK 5,0 mio. bestående af dagsværdien af rentesikringsaftaler (renteswaps), hvorved lånerenten fastlåses på et variabelt forrentet lån.

Den udskudte skat udgjorde ultimo 2007 DKK 13,5 mio., som primært består af en udskudt skatteforpligtelse ved virksomhedsovertagelse på DKK 14,2 mio. og årets udskudte skat på DKK -0,7 mio.

Kortfristede forpligtelser

De kortfristede forpligtelser udgjorde ultimo 2007 DKK 45,8 mio., heraf DKK 16,9 mio. i kortfristede finansielle gældsforpligtelser, jf. ovenstående, samt anden gæld på DKK 20,1 mio., der blandt andet vedrører skyldig beregnet rente og skyldige omkostninger.

Pengestrømme

Årets pengestrømme fra driftsaktivitet før ændring i driftskapital har udgjort DKK 2,4 mio. Efter ændring i driftskapital og pengestrømme fra finansielle poster udgør årets pengestrømme fra driftsaktivitet DKK -1,6 mio.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet, DKK -581,2 mio., er påvirket af køb af investeringsejendomme og køb af ejendomsportefølje.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, DKK 600,4 mio., vedrører primært kapitaludvidelsen og optagelse af lån til finansiering af køb af investeringsejendomme.

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag godkendt årsrapporten for Investea German High Street II A/S for regnskabsåret 25. juni - 31. december 2007, omfattende ledelsens beretning, ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og andre noter for såvel koncernen som for moderselskabet. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) udstedt af International Accounting Standards Board (IASB) og de internationale regnskabsstandarder, som er godkendt af EU. Endvidere er årsrapporten aflagt i overensstemmelse med de øvrige regnskabsbestemmelser, der er gældende for selskaber noteret på OMX Den Nordiske Børs København. 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 og resultat samt af koncernens pengestrømme.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. marts 2008

Direktion:

Jørgen Hauglund
Adm. direktør

Bestyrelse:

Hans Thygesen
Bestyrelsesformand

Steen Holm-Larsen
Næstformand

Torben Schøn

Mikkel Kragh Kjeldsen

Michael Hansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Investea German High Street II A/S

Vi har revideret årsrapporten for Investea German High Street II A/S for regnskabsåret 25. juni - 31. december 2007, omfattende ledelsesberetning, ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og andre noter for såvel koncernen som for moderselskabet. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved denne risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme 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 af 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 27. marts 2008

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor

H.C. Krogh
Statsautoriseret revisor



Resultatopgørelse

25. juni - 31. december 2007

DKK 1.000

	Note	Koncern	Moderselskabet
		2007	2007
Omsætning		4.093	0
Ejendommenes driftsomkostninger		-432	0
Bruttoresultat		3.661	0
Personaleomkostninger	5	-280	-280
Administrationsomkostninger	6	-932	-932
Resultat før værdireguleringer		2.449	-1.212
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	1.159	0
Resultat før finansielle poster		3.608	-1.212
Finansielle indtægter	8	2.467	1.725
Finansielle omkostninger	9	-6.051	-6
Resultat før skat		24	507
Skat af årets resultat	10	-69	-127
Årets resultat	11	-45	380
Aktionærerne i Investea German High Street II A/S		-56	380
Minoritetsinteresser		12	0
Årets resultat		-45	380
Indtjening pr. aktie, EPS i DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	12	-0,05	

Balance pr. 31. december 2007

Aktiver

DKK 1.000

	Note	Koncern	Moderselskabet
		2007	2007
Investeringsejendomme	13	798.654	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	14	0	320.192
Koncerngoodwill	15	14.181	0
Langfristede aktiver i alt		812.835	320.192
Tilgodehavender fra udlejning	16	528	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17	201	32.407
Selskabsskat	23	41	41
Andre tilgodehavender		11.517	0
Periodeafgrænsningsposter		4.115	341
Likvide beholdninger	18	44.982	407
Kortfristede aktiver i alt		61.385	33.197
Aktiver i alt		874.220	353.389

Egenkapital og forpligtelser

DKK 1.000

		Koncern	Moderselskabet
	Note	2007	2007
Aktiekapital	19	36.501	36.501
Reserve for værdiregulering af investeringsejendomme		977	0
Reserve for valutakursregulering af dattervirksomheder		286	0
Reserve for rentesikring		-3.252	0
Overkursfond		315.701	0
Overført resultat		-1.033	316.082
Aktionærerne i Investea German High Street II A/S		349.180	352.583
Minoritetsinteresser		-5	0
Egenkapital i alt		349.175	352.583
Langfristede finansielle gældsforpligtelser	20	460.500	0
Afledte finansielle instrumenter	21	5.002	0
Udskudt skatteforpligtelse	22	13.445	0
Modtagne deposita		258	0
Langfristede forpligtelser		479.205	0
Kortfristede finansielle gældsforpligtelser	20	16.926	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.975	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	17	396	238
Selskabsskat	23	2.172	0
Anden gæld		20.133	569
Periodeafgrænsningsposter		237	0
Kortfristede forpligtelser		45.840	807
Egenkapital og forpligtelser i alt		874.220	353.389

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse, koncernen

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Reserve for værdiregule- ring af inve- sterings- ejendomme	Reserve for valutakurs- regulering af dattervirk- somheder	Reserve for rentesikring	Overkurs- fond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 25. juni 2007	0	0	0	0	0	0	0
Valutakursregulering udenlandske dattervirksomheder	0	0	286	0	0	0	286
Dagsværdiregulering af renteswaps	0	0	0	-3.863		0	-3.863
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	611	0	0	611
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen for året	0	0	286	-3.252	0	0	-2.966
Årets resultat	0	977	0	0		-1.033	-56
Årets indkomst i alt	0	977	286	-3.252	0	-1.033	-3.022
Stiftelse	1.000	0	0	0	9.000	0	10.000
Kapitalforhøjelse	35.501	0	0	0	319.507	0	355.008
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	0	-12.975	0	-12.975
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	0	168	0	168
Aktionærerne i Investea German High Street II A/S, egenkapital 31. december 2007	36.501	977	286	-3.252	315.701	-1.033	349.180

Egenkapitalopgørelse, moderselskabet

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Overkurs- fond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 25. juni 2007	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	380	380
Stiftelse	1.000	9.000	0	10.000
Kapitalforhøjelse	35.501	319.507	0	355.008
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-12.974	0	-12.974
Skat af egenkapitalposter	0	168	0	168
Overkursfond til overført resultat	0	-315.702	315.702	0
Egenkapital 31. december 2007	36.501	0	316.082	352.583

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000

	Koncern	Morderselskabet
<i>note</i>	2007	2007
Årets resultat	-45	380
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.159	0
Finansielle indtægter	-2.467	-1.725
Finansielle omkostninger	6.051	6
Skat af årets resultat	69	127
Pengestrømme fra drift før ændring i driftskapital	2.449	-1.212
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-10.298	-32.533
Ændring i kortfristede forpligtelser	7.270	807
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-579	-32.939
Renteindbetalinger	2.467	1.509
Renteudbetalinger	-3.499	-6
Betalt selskabsskat	-5	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.616	-31.435
Investeringsejendomme	-424.319	0
Køb af dattervirksomheder	0	-320.192
Køb af ejendomsportefølje	-153.623	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-577.942	-320.192
Kapitaludvidelse	352.019	352.034
Optagelse af lån	247.222	0
Afledte finansielle instrumenter	1.121	0
Modtagne deposita	258	0
Sikkerhedsstillelser for långivere	-234	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	600.387	352.034
Årets frie pengestrømme	20.829	407
Likvide beholdninger primo	0	0
Likvide beholdninger til fri disposition ultimo	20.829	407
<i>Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.</i>		
Likvide beholdninger til fri disposition	20.829	407
Likvide beholdninger stillet til sikkerhed for långivere m.v.	24.154	0
Likvide beholdninger i alt	44.982	407

Noter

	<i>Side</i>
1 Anvendt regnskabspraksis	33
2 Risici	43
3 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	47
4 Segmentoplysninger	49
5 Personaleomkostninger	49
6 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	49
7 Værdiregulering af investeringsejendomme	50
8 Finansielle indtægter	50
9 Finansielle omkostninger	50
10 Skat	51
11 Resultatdisponering	51
12 Indtjening pr. aktie	52
13 Investeringsejendomme	52
14 Kapitalandele i dattervirksomheder	53
15 Koncerngoodwill	53
16 Tilgodehavender fra udlejning	54
17 Tilgodehavender hos og gæld til tilknyttede virksomheder	54
18 Likvide beholdninger	54
19 Aktiekapital	55
20 Finansielle gældsforpligtelser	56
21 Afledte finansielle instrumenter	57
22 Udskudt skatteforpligtelse	58
23 Selskabsskat	59
24 Køb af ejendomsportefølje	59
25 Finansielle instrumenter	60
26 Kapitalstyring	61
27 Kontraktlige forpligtelser	61
28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	61
29 Eventualforpligtelser	61
30 Nærtstående parter	62
31 Efterfølgende begivenheder	62

1 Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Investea German High Street II 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, samt de krav, som følger af OMX Den Nordiske Børs Københavns øvrige bestemmelser for selskaber, der har aktier til notering.

Årsrapporten for 2007 aflægges i DKK 1.000.

Nye standarder

Ingen nye standarder, ændringer og fortolkningsbidrag, som er godkendt af EU, er taget i anvendelse før ikrafttrædelsesdatoen.

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.
- 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. Anvendelse af den nye standard vil ikke medføre nogen effekt.

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 German High Street II A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter.

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital indgår henholdsvis i årets resultatopgørelse for koncernen og som en særskilt post under egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

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

Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) 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, der aflægger regnskab i 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 indregnes på egenkapitalen under reserve for valutakursregulering af dattervirksomheder.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til dagsværdien 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 valutakurs-reguleringer, kursregulering på værdipapirer, 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 jendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende pr. ejendomsportefølje til dagsværdi. Se note 3 for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

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

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab.

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

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

Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Ved eventuelle efterfølgende 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 til 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 renteomkostning 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 herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald er karakteren af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien er 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 retslig 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 koncernens og moderselskabets 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

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

2 Risici

Aktiv risikostyring indgår som en del af koncernens strategi med henblik på at optimere indtjeningsmulighederne. 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 ejendomsporteføljen kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift og vedligeholdelse.

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

Lejeindtægter

Investering i fast ejendom er forbundet med en udlejningsrisiko. Udlejningsrisikoen vedrører hovedsagligt udviklingen i lejeniveau og udviklingen i tomgangsleje. Sådanne afvigelser kan navnlig skyldes forhold vedrørende lejernes mulighed og evne til honorere lejeopkrævninger, koncernens muligheder for at regulere lejen, den generelle og specifikke efterspørgsels- og udbudsudvikling på de lokale markeder, udvikling i lejeledigheden, udviklingen i markedslajeniveauet på tyske strøjejendomme.

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

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

Kreditrisiko

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

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

Der er foretaget nedskrivning ud fra en individuel vurdering af tilgodehavender fra udlejning i det omfang, koncernen forventer ikke at ville være i stand til at inddrive restancen. Der er 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.

Risiko vedrørende ejendomsadministration

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

Der er indgået aftale med Colliers Property Management Partners GmbH om varetagelse af ejendomsadministrationen og kommerciel forvaltning. Colliers' opgaver omfatter blandt andet udlejning, lejeopkrævning, økonomisk rapportering og myndighedskontakter m.v.

Markedsrisici

Værdien af porteføljen er dels afhængig af dens kommercielle drift og indtjening, dels af udviklingen og prissætningen på investeringsejendomme generelt i Tyskland, herunder i særdeleshed prissætningen på tyske strøgejendomme. Den generelle prissætning på strøgejendomme påvirkes af en lang række faktorer, blandt hvilke kan nævnes: Aktuell inflation og forventninger til fremtidig inflation, aktuelt renteniveau og forventninger til fremtidigt renteniveau, fremtidige ejendomsinvestorerers krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomstyper, efterspørgslen efter lokaler, befolkningsudviklingen generelt og i lokalområdet, den generelle samfundsøkonomiske udvikling, herunder specielt den økonomiske vækst, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i det tyske privatforbrug, udviklingen i detailbutikkernes omsætning og indtjening og ændringer i den offentlige sektors aktivitetsniveau og efterspørgsel efter lokaler.

Valutarisiko

Selskabets aktier er denomineret i DKK, mens selskabets investeringer og hovedparten af indtægter og udgifter afholdes i EUR. Selskabets egenkapital og mulighed for at udbetale udbytte er derfor eksponeret over for en ændring i valutakursen.

Renterisiko

I finansiering af investeringen i porteføljen indgår lån med en gennemsnitlig fast rente på 5,7%. Renten er ved hjælp af rentesikringsaftaler fastlåst i 7,5 år, hvorfor renterisikoen for selskabet er minimal.

Renteafdækningen er vist i note 21, afledte finansielle instrumenter.

En fastlåsning af renten i denne periode 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. Ledelsen vurderer derfor, at ovennævnte fastlåsning af renten må anses som passende.

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.

Likvidetsrisici

Ledelsen overvåger likviditetsstyringen for at sikre, at koncernen 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.

Lånene til selskabets investering i porteføljen er indgået med uopsigelsesperioder fra långivernes side på 10 år. I forbindelse med en refinansiering af lånene kan der opstå en risiko for, at porteføljens markedsværdi på refinansieringstidspunktet er faldet i forhold til anskaffessummen.

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

På grund af afvikling af gæld og værdistigning på ejendommene forventes refinansieringsrisikoen begrænset grundet øget friværdi.

Til lånene er der knyttet en række betingelser (covenants) til finansielle nøgletal for koncernen og porteføljen, der løbende skal være opfyldt.

Såfremt lånene opsiges som følge af misligholdelse, skal lånene refinansieres eller porteføljen helt eller delvist afhændes, hvilket vil påføre koncernen en række

omkostninger samt risikoen for, at porteføljen i forbindelse med en tvangsrealisation sælges til værdier, der ligger under den værdi porteføljen 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 Tyskland. Væsentlige ændringer i lov eller praksis vedrørende skatter og afgifter vil kunne påvirke koncernens økonomiske stilling og resultat.

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom er som udgangspunkt undtaget fra betaling af tysk erhvervsskat på 15-19%. Da regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat er komplekst, kan der ikke opnås fuld sikkerhed for, at betingelserne for fritagelse for lokal tysk erhvervsskat til enhver tid vil være opfyldte. Såfremt de tyske skattemyndigheder anfægter fritagelsesbetingelserne, vil det medføre yderligere ikke-budgetterede skattebetalinger, blandt andet fordi fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsskat er begrænset til 50%.

Ledelsen vurderer i samarbejde med tyske skatterådgivere, at det vil være muligt at undgå den tyske erhvervsskat.

I forbindelse med en reform af den tyske selskabsskat omfatter den tyske selskabsskattelovning nu regler om begrænsninger af selskabers fradragsret for renteudgifter, såfremt en række forhold om koncernens og koncernens moderselskabs kapitalforhold ikke er overholdt. Som følge af koncernens høje soliditet og forholdsvis begrænsede koncernlån anser ledelsen i samarbejde tyske skatterådgivere, at disse begrænsninger ikke vil påvirke koncernen.

3 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

Ledelsen vurderer følgende anvendte regnskabspraksis som mest væsentlig for koncernen.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

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

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

Alternativt kunne investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af skrivninger 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 koncernens investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme, herunder sammenlignelige værdier for tidligere salg af større grupper af ejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommene i årsrapporten for 2007 er vurderet af det uafhængige valuarfirma DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH, Hamburg.

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

- Kapitaliseret indtjeningsværdi for hver ejendom, hvor en ejendoms værdi fastlægges ud fra det forventede driftsoverskud og et afkastkrav
- Diskontering af fremtidige cash flow
- Nettoleje gange kapitaliseringsfaktor efter sædvanlig tysk model

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. Ved bestemmelse af dagsværdien tages højde for, at virksomheden har en portefølje af ejendomme.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er pr. 31. december 2007 værdiansat til EUR 107,1 mio. eller DKK 798,7 mio. svarende til afkastkrav på 4,71% af driftsresultatet.

Skat

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

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

Beregningen af årets skat fremgår af note 10 og udskudt skat er vist som en langfristet forpligtelse i note 22.

4 Segmentoplysninger

Koncernen investerer udelukkende i tyske strøgejendomme og har ved årets udgang erhvervet 15 strøgejendomme i større byer i det vestlige Tyskland.

Koncernen 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	-200	-200
Honorar til moderselskabets investeringskomite	-80	-80
Personaleomkostninger i alt	-280	-280

Direktøren modtager ikke vederlag fra Investea German High Street II A/S. Direktionens honorar 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	-323	-200
Andre ydelser, herunder erklæringer i forbindelse med børsmission	-300	-300
Honorar til PriceWaterhouseCoopers i alt	-623	-500

Honorar til PriceWaterhouseCoopers i Danmark vedrørende børsprospekt og børsprospekterklæring indgår i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis i transaktionsomkostninger ved børsmission, der fragår direkte på egenkapitalen.

7 Værdiregulering af investeringsejendomme

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.159	0
Værdiregulering af investeringsejendomme i alt	1.159	0

Anskaffelsessum for ejendomsporteføljen udgør DKK 729,1 mio. med tillæg af købsomkostninger DKK 68,4 mio. i alt 797,5 mio. I forhold til ejendommens anskaffelsessum eksklusiv købsomkostninger er værdien af ejendomsporteføljen steget med DKK 69,6 mio. til DKK 798,7 mio. eller 9,5%. Årets værdiregulering beregnes som forskellen mellem dagsværdien ultimo 2007, DKK 798,7 mio. og anskaffelsessummen inklusiv købsomkostninger DK 797,5 mio.

8 Finansielle indtægter

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Renteindtægter pengeinstitutter	2.435	1.509
Valutakursregulering	0	4
Tilknyttede virksomheder	0	211
Andre renteindtægter	32	0
Finansielle indtægter i alt	2.467	1.725

9 Finansielle omkostninger

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Lån kreditinstitutter	-2.934	0
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.471	0
Tilknyttede virksomheder	-71	0
Indfrie afledte finansielle instrumenter	-1.174	0
Valutakursregulering	-302	0
Andre renteomkostninger	-99	-6
Finansielle omkostninger i alt	-6.051	-6

10 Skat

DKK 1.000

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Aktuel skat	40	41
Udskudt skat	673	0
Årets skat i alt	713	41
Årets skat fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-69	-127
Skat af egenkapitalbevægelser	782	168
Årets skat fordeler sig således:		
Resultat før skat	24	507
Beregnet skat 25%	-6	-127
Effekt af lokale skattesatser	-17	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	-46	0
Skat af årets resultat	-69	-127

Koncernen beskattes med 25% af dansk indkomst og 15,825% af tysk indkomst. Moderselskabet er sambeskattet med Investea A/S. Årets resultat før skat, et overskud på DKK 24 tusind, er af en så beskeden størrelse, at årets ikke fradragsberettigede omkostninger har en uforholdsvist høj påvirkning af den samlede skat af årets resultat i forhold til den beregnede skat af årets resultat.

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.

11 Resultatdisponering

DKK 1.000

	Moderselskabet
	2007
Til disposition 25. juni 2007	0
Kapitaludvidelse overkurs, netto	315.533
Skat af egenkapitalposter	168
Årets resultat	380
Foreslået udbytte	0
Overført resultat pr. 31. december 2007	316.082

12 Indtjening pr. aktie

	Koncern
	2007
Resultat, der tilfalder aktionærerne i Investea German High Street II A/S, DKK 1.000	-56
Gennemsnitlig antal ordinære aktier i tusinder (365 dage)	1.073
Resultat pr. aktie, DKK	-0,05

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

13 Investeringsejendomme

DKK 1.000

	Koncern	Moterselskabet
	2007	2007
Investeringsejendomme 25. juni 2007	0	0
Valutakursregulering	649	0
Tilgang i årets løb	424.319	0
Tilgang i årets løb ved virksomhedsovertagelse	372.527	0
Afgang i årets løb	0	0
Årets værdiregulering	1.159	0
Investeringsejendomme 31. december 2007	798.654	0

Investeringsejendomme er værdiansat af en uafhængig valuar som beskrevet i note 3.

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for finansielle gældsforpligtelser, DKK 461,5 mio.

Pr. 31. december 2007 har koncernen ikke fuldførte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder for DKK 5,1 mio. Arbejdet forventes færdigt i begyndelsen af 2008.

Koncernens investeringsejendomme omfatter både erhvervs- og boliglejemål, der udlejes på sædvanlige vilkår. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne udgør 6 år og 5 måneder.

De akkumulerede minimumslejemål i uopsigelighedsperioden kan vises således:

inden 1 år	39.265	0
Mellem 1 og 5 år	132.337	0
Efter 5 år	93.444	0
	265.046	0

14 Kapitalandele i dattervirksomheder

DKK 1.000

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af Investea Erste Holding GmbH.
Den indre værdi af dette selskab udgør DKK 316,8 mio. pr. 31. december 2007.

	Moderselskabet
	2007
Kapitalandele i dattervirksomheder 25. juni 2007	0
Tilgang i årets løb	320.192
Afgang i årets løb	0
Kapitalandele i dattervirksomheder 31. december 2007	320.192

15 Koncerngoodwill

DKK 1.000

	Koncern
	2007
Koncerngoodwill 25. juni 2007	0
Valutakursregulering	12
Tilgang i årets løb	14.170
Afgang i årets løb	0
Koncerngoodwill 31. december 2007	14.181

Koncerngoodwill vedrører købet af en ejendomsportefølje ved overtagelse af selskabet Daian Lux S.a.r.l. I forhold til den indre værdi i det overtagne selskab på overtagelsestidspunktet er der betalt en merpris, der kan henføres til værdiansættelsen af investeringsejendomme samt til en kursværdifastsættelse af udskudt skat. Merprisen vedrørende investeringsejendommene allokteres til disse, mens forskellen mellem den fulde udskudte skat og kursværdien heraf optages som koncerngoodwill.

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

16 Tilgodehavender fra udlejning

DKK 1.000

	Koncern
	2007
Tilgodehavender fra udlejning	540
Tabsreservationer	-12
Tilgodehavender fra udlejning i alt	528
<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 blive udlignet.</i></p> <p><i>Aldersfordelingen af tilgodehavender fra udlejning kan vises således:</i></p>	
Under 30 dage	127
Mellem 30 og 60 dage	88
Over 60 dage	313
Tilgodehavender fra udlejning i alt	528

17 Tilgodehavender hos og gæld til tilknyttede virksomheder

DKK 1.000

	Koncern	Moterselskabet
	2007	2007
Tilgodehavende hos Investea Erste Holding GmbH	0	32.407
Tilgodehavende hos Investea A/S	201	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	201	32.407
Gæld til Investea A/S	396	238
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	396	238

Mellemværender forrentes med 4% og er udlignet efter balancedagen.

18 Likvide beholdninger

Af koncernens likvide beholdninger er DKK 16,7 mio. stillet til sikkerhed for långivere og DKK 7,5 mio. til anden sikkerhed. Øvrige likvide beholdninger er til fri disposition. Heraf udgøres DKK 16,2 mio. af en cash pool ordning, bestående af DKK 58,8 mio. i indestående og DKK 42,6 mio. i gæld.

19 Aktiekapital

DKK 1.000

Udvikling i aktiekapital:

	A-aktier	B-aktier
	2007	2007
Indskud ved stiftelse	100	900
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission	3.550	31.951
Aktiekapital i alt	3.650	32.851

Aktiekapitalen består således af 365.008 A-aktier á nom. DKK 10, der hver giver ret til 10 stemmer og 3.285.075 B-aktier á nom. DKK 10, der hver giver ret til en stemme. B-aktierne er noteret på OMX Den Nordiske Børs København. Alle aktier er tegnet til kurs 100 og overkurs ved stiftelse og kapitalforhøjelse udgør således i alt DKK 328,5 mio. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Aktier i omløb (stk.):

	A-aktier	B-aktier
	2007	2007
Indskud ved stiftelse	10.000	90.000
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission	355.008	3.195.075
Antal aktier i alt	365.008	3.285.075

20 Finansielle gældsforpligtelser

DKK 1.000

Koncernen har alene optaget lån med variabel rente. Den variable rente på lån er afdækket gennem indgåelse af rentesikringsaftaler, jf. note 21.

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Langfristede banklån	460.500	0
Kortfristede banklån	16.926	0
Finansielle gældsforpligtelser i alt	477.426	0

Inkluderet i finansielle gældsforpligtelser er banklån på DKK 461,5 mio. sikret ved pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 798,7 mio., jf. note 13.

Der er i december 2007 indgået endelig låneafte om optagelse af lån hos kreditinstitutter med en låneramme på EUR 67,7 mio. eller DKK 504,7 mio. Der er i januar 2008 trukket EUR 62,2 mio. eller DKK 463,5 mio. på faciliteten til brug for indfrielse af eksisterende banklån. I det omfang banklån er erstattet med lån hos kreditinstitutter, opgøres forfaldstider i henhold til låneafte med kreditinstitut-tet.

Forfaldstider for langfristede finansielle gældsforpligtelser kan vises således:

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Forfald mellem et og to år	4.418	0
Forfald mellem to og fem år	14.550	0
Forfald efter mere end fem år	441.532	0
Langfristede finansielle gældsforpligtelser i alt	460.500	0

Alle finansielle gældsforpligtelser er optaget i EUR.

Lån er optaget til amortiseret kostpris. Dagsværdien af langfristede finansielle gældsforpligtelser svarer i al væsentlighed til den regnskabsmæssige værdi. Diskonteringselementet er uvæsentligt, da lånene er rentefastsat umiddelbart før balancedagen.

Ubenyttede lånefaciliteter med variabel rente:

	Koncern	Moderselskabet
Bortfalder inden for et år	0	0
Bortfalder efter et år	41.935	0
	41.935	0

Koncernen har iværksat rutiner til at sikre sig, at der altid er de fornødne lånefaciliteter tilstede til investeringer i investeringsejendomme, samt at renterisici i den forbindelse afdækkes ved kontrakt-indgåelse.

Koncernens lån skal refinansieres i 2017. 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 gældsforpligtelser. Koncernen optager som udgangspunkt lån med variabel rente, og indgår renteswaps (variabel til fast), hvorved lånerenten fastlåses i renteswappens løbetid.

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Rentesikringsaftaler med forfald mellem et og to år	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald mellem to og fem år	0	0
Rentesikringsaftaler med forfald efter mere end fem år	5.002	0
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter i alt	5.002	0

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	Lån, hovedstol	Udløb	Swap, hovedstol	Udløb	Afgiven rente
Roskilde Bank	462.765				
Roskilde Bank, indfriet i januar 2008	-462.765				
Eurohypo	246.948	30/09/17	246.948	30/09/17	4,70%
Eurohypo	257.752	31/12/17	257.752	31/03/13	4,63%
	504.700		504.700	13/06/15	4,66%

Variabel rentesats for alle indgåede låneaftaler er EURIBOR 3M med tillæg af margin. Den variable rentesats for alle indgående renteswaps er EURIBOR 3M. Den faste rentesats for renteswaps fremgår af tabellen ovenfor.

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 25. juni 2007	0	0
Valutakursregulering	-52	0
Årets udskudte skat	-673	0
Udskudt skatteforpligtelse ved virksomhedsovertagelse	14.170	0
Udskudt skatteforpligtelse 31. december 2007	13.445	0
Den udskudte skatteforpligtelse fordeler sig som følger:		
Investeringsejendomme	14.653	0
Afledte finansielle instrumenter	-614	0
Fremførbart skattemæssigt underskud	-594	0
Udskudt skatteforpligtelse i alt	13.445	0

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 vedrørende den merpris på årets køb af kapitalandele i koncernselskabet Daian Lux S.a.r.l., der kan henføres til værdiansættelsen af den overtagne ejendomsportefølje.

Der afsættes alene udskudt skat på forskelle vedrørende investeringer i dattervirksomheder, i det omfang disse forskelle ikke anses for permanente.

Der er ingen ikke indregnede udskudte skatte aktiver eller forpligtelser.

23 Selskabsskat

DKK 1.000

Selskabsskat, kortfristet aktiv:

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Selskabsskat 25. juni 2007	0	0
Årets aktuelle skat	41	41
Betalt skat	0	0
Selskabsskat 31. december 2007	41	41

Selskabsskat, kortfristet forpligtelse:

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Selskabsskat 25. juni 2007	0	0
Valutakursregulering	2	0
Årets aktuelle skat	1	0
Aktuel skat ved virksomhedsovertagelse	2.174	0
Betalt skat	-5	0
Selskabsskat 31. december 2007	2.172	0

24 Køb af ejendomsportefølje

DKK 1.000

Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje:

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Koncerngoodwill	14.181	0
Investeringsjendomme	372.527	0
Omsætningsaktiver	33.204	0
Langfristede forpligtelser	-244.373	0
Kortfristede forpligtelser	-18.695	0
Erhvervede aktiver (netto)	156.844	0
Erhvervede aktiver (netto)	-156.844	0
Fradrag af erhvervede likvide reserver til fri disposition	3.221	0
Likviditetseffekt af køb af ejendomsportefølje	-153.623	0

Investeringsjendomme i den overtagne ejendomsportefølje er i forbindelse med overtagelsen revurderet fra den oprindelige regnskabsmæssige værdi på DKK 288,2 mio. til DKK 372,5 mio.

Den overtagne ejendomsportefølje indgår i koncernregnskabet fra den 12. december 2007. I perioden 12. december - 31. december 2007 har omsætningen udgjort DKK 1,1 mio. og årets resultat DKK 5,6 mio. Såfremt ejendomsporteføljen var overtaget den 1. januar 2007, ville de tilsvarende tal have udgjort henholdsvis DKK 19,0 mio. og DKK 10,7 mio.

25 Finansielle instrumenter

DKK 1.000

Indregnede finansielle instrumenter:

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Tilgodehavender fra udlejning	528	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	201	32.407
Andre tilgodehavender	11.517	0
Likvide beholdninger	44.982	407
Kortfristede finansielle aktiver i alt	57.228	32.814
Forfald mellem et og to år	4.418	0
Forfald mellem to og fem år	14.550	0
Forfald efter mere end fem år	441.532	0
Langfristede finansielle forpligtelser i alt	460.500	0
Rentesikringsaftaler med forfald efter mere end fem år	5.002	0
Afledte finansielle instrumenter i alt	5.002	0
Kortfristede banklån	16.926	0
Øvrige kortfristede forpligtelser	28.677	807
Kortfristede finansielle forpligtelser i alt	45.603	807

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.

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 soliditeten, der blandt andet har afgørende betydning for koncernens mulighed for optagelse af fremmedfinansiering. Selskabet har i overensstemmelse med sin strategi en solid kapitalstruktur med en relativ lav gearing med en soliditet på 39,9%.

Soliditeten er beregnet således:

	Koncern
	2007
Egenkapital	349.175
Aktivsum	874.220
Soliditet	39,9%

Et relateret nøgletal er egenkapital i forhold til investeringsejendomme, der angiver forholdet mellem egenfinansiering og fremmedfinansiering af investeringsejendomme. Dette forhold udgør 43,7% ultimo 2007 og bekræfter koncernens solide kapitalstruktur.

27 Kontraktlige forpligtelser

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

Pr. 31. december 2007 har koncernen ikke-fuldførte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder for DKK 5,1 mio. Arbejdet forventes færdigt i begyndelsen af 2008.

28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 798,7 mio. og likvide beholdninger på DKK 16,5 mio. er stillet til sikkerhed for banklån på DKK 461,5 mio. Øvrige sikkerhedsstillelser udgør DKK 7,5 mio.

I forbindelse med overtagelsen af dattervirksomheden Daian Lux S.a.r.l. er indbetalt EUR 0,5 mio. eller DKK 3,7 mio. til en sikkerhed for eventuelle korrektioner til købesummen. Beløbet er medtaget under andre tilgodehavender.

29 Eventualforpligtelser

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

30 Nærtstående parter

DKK 1.000

Koncernen er kontrolleret af Investeva A/S, der gennem sin besiddelse af 365.008 A-aktier og 275.698 B-aktier har 17,55% af aktiekapitalen og 56,61% af stemmerne.

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

Aflønning af bestyrelse, investeringskomite og direktion fremgår af note 5.

Ud over ovennævnte aktiebesiddelse i Investeva A/S har bestyrelse, investeringskomite og direktion samt selskaber, hvor denne personkreds har bestemmende indflydelse, tegnet 481.300 stk. B-aktier, med en kursværdi ved tegning på DKK 48,1 mio. i forbindelse med børsmissionen.

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

	Koncern	Moderselskabet
	2007	2007
Honorar i forbindelse med børsmission	9.076	9.076
Formidlingshonorarer vedrørende ejendoms køb og finansiering	37.728	0
Administrationsaftale	334	334
Mellemværende, tilgodehavende, rentesats 4%	201	0
Mellemværende, gæld, rentesats 4%	396	238

31 Efterfølgende begivenheder

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

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