



HALVÅRSRAPPORT # 2012





Indhold

- 3 Bestyrelsens beretning
- 7 Hoved- og nøgletal
- 8 Ledelsespåtegning
- 9 Anvendt regnskabspraksis

- 10 Totalindkomstopgørelse
- 11 Balance
- 13 Opgørelse af investorenes formue
- 15 Pengestrømsopgørelse

Bestyrelsens beretning

Foreningen **ei invest european retail** har investeringer i Finland, Sverige og Danmark.

Investeringerne i Finland er driftsmæssigt i 1. halvår 2012 forløbet tilfredsstillende. Ombygningen af Foreningens ejendom i Hyvinkää og integrationen af Foreningens ejendom i et samlet shoppingcenter, der omfatter såvel ejendommen som et nyt stort shoppingcenter på nabo-ejendommen, er afsluttet, og er forløbet tilfredsstillende. Detailkæden Kesko vil fortsætte som hovedlejer i ejendommen.

Også de svenske ejendomme er driftsmæssigt i 1. halvår 2012 forløbet tilfredsstillende. Ombygningen af Foreningens center i Sundsvall blev tilendebragt i 2011, og der blev i forbindelse hermed indgået ny lejeaftale med hovedlejeren. Som følge af renoveringen af centeret er det endvidere lykkedes at udleje væsentlige dele af de tidligere tomme arealer i centeret, således at der nu kun er 2.634 m² ledigt ud af det samlede areal på 15.954 m².

I Danmark er der fortsat betydelige udfordringer forbundet med en genopretning af Foreningens investering i centeret Gallerierne i Hillerød. På trods af fortsat tilbageholdenhed i retailbranchen med hensyn til nye investeringer forhandler Foreningen i øjeblikket med interesserede lejeemner, hvor det er planen at omdanne centeret fra at være et shoppingcenter med mange mindre lejemaal, til at være et center med få større butikker. Der forventes en afklaring af de igangværende lejeforhandlinger i 4. kvartal 2012.

Finansiering

Foreningen modtog ultimo november 2011 meddelelse fra FIH om, at samarbejdet mellem Foreningen og FIH skulle ophøre gennem Foreningens tilbagebetaling af det samlede engagement i 2012, og en prolongering af engagementet til januar 2013 var fra FIH's side betinget af meget betydelige afdrag gennem 2012. Som følge heraf, og som følge af en række yderligere betingelser for prolongeringen frem til januar 2013, som Foreningen anså for urealistiske, har Foreningen ikke opnået en aftale med FIH om forholdet. Foreningens engagement er i 2012 overdraget til FS Property Finance A/S. Foreningen arbejder fortsat for en løsning af Koncernens finansielle situation.

I konsekvens af, at der ikke er opnået en løsning på Koncernens finansielle forhold, har bestyrelsen besluttet at reducere balancen samtidig med, at der fortsat arbejdes på finansielle løsninger.

Økonomiske resultater

Koncernen har i 1. halvår 2012 opnået et bruttoresultat før værdireguleringer på DKK 36,1 mio. mod DKK 37,8 mio. for 1. halvår 2011.

Ejendomsporteføljen er negativt værdireguleret med samlet DKK 4,4 mio. På baggrund af eksterne vurderinger i juni 2012 er det besluttet, at nedskrive ejendomsporteføljen i Sverige med DKK 2,5 mio. og ejendomsporteføljen i Finland med DKK 1,4 mio. Der er foretaget en mindre nedskrivning af Gallerierne i Hillerød på DKK 0,4 mio., hvilket svarer til periodens investeringer, således at værdien er fastholdt til DKK 186,0 mio.

Bruttoresultatet efter værdireguleringer blev DKK 31,8 mio. i 1. halvår 2012 mod DKK -11,1 mio. i samme periode 2011. Andre drifts- og administrationsomkostninger udgjorde i 1. halvår 2012 DKK 9,2 mio. mod DKK 11,6 mio. i samme periode 2011, og finansielle poster udgjorde DKK -29,4 mio. mod DKK -29,8 mio. i samme periode 2011. De finansielle poster er i 2012 fortsat påvirket af højere rentemarginaler på Foreningens lån. Periodens resultat efter skat blev DKK -7,3 mio. mod DKK -53,7 mio. i samme periode 2011.

Bruttoresultatet før værdireguleringer på DKK 36,1 mio. svarer til forventningerne og vurderes som acceptabelt i et vanskeligt marked, hvorimod bestyrelsen er utilfreds med periodens samlede resultat på DKK -7,3 mio.

Forrentningen af foreningskapitalen blev -1,6% for 1. halvår 2012 mod -11,5% i samme periode 2011.

Lejeindtægterne for 1. halvår 2012 på DKK 45,2 mio. er DKK 2,7 mio. lavere end samme periode 2011.

Af de samlede lejeindtægter i 1. halvår 2012 på DKK 45,2 mio. genereres 15% i Danmark, 38% i Sverige og 47% i Finland.

Foreningskapitalen er pr. 30. juni 2012 på DKK 465,3 mio. Indre værdi er pr. 30. juni 2012 opgjort til kurs 28,7 og børskursen er pr. 30. juni 2012 kurs 5,1.

Ejendomsinvesteringer

Med hensyn til investeringer er Foreningens primære fokus fortsat investeringer i Gallerierne i Hillerød samt

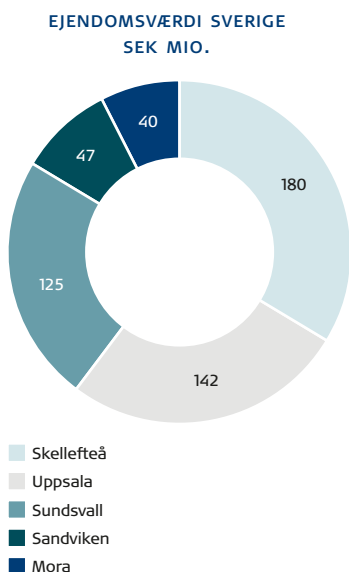
ejendommen i Sundsvall, Sverige. Der er ved udgangen af 1. halvår 2012 anvendt DKK 24,6 mio. til ombygning af Gallerierne i Hillerød og SEK 36,1 mio. til ombygning af ejendommen i Sundsvall, Sverige.

Foreningen har i 1. halvår 2012 ikke foretaget opkøb af ejendomme.

Ejendomsporteføljen

Den svenske økonomi har i 2012 en fortsat stærk eksportøkonomi som kombineret med lav indenlandsk gældssætning, en transparent økonomi og et intakt banksystem giver en stabil økonomi med gode forudsætninger for vækst.

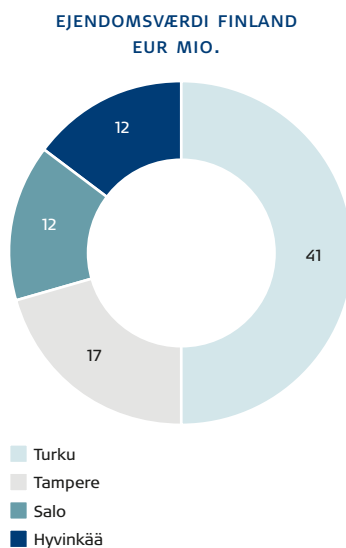
I Sverige har Foreningen investeret i fem ejendomme i henholdsvis Skellefteå, Sundsvall, Sandviken, Mora og Uppsala. De svenske ejendomme lever stort set op til forventninger for 1. halvår 2012.



Den igangværende ombygning af ejendommen i Sundsvall havde i 2011 en positiv indvirkning på ejendomsværdien, idet der blev opnået forlængelse og udvidelse af lejemålet hos ankerlejer samt indgået nye lejekontrakter på ledige lejemål. I 2012 er der forsat ledige lejemål svarende til 2.634 m², hvilket har medført en nedskrivning af ejendomsværdien på DKK -3,3 mio. pr. 30. juni 2012.

I Uppsala har Intersport udvidet deres eksisterende lejemål, og der er indgået aftale om forlængelse af lejekontrakten til 2021, hvilket har medført en stigning i den eksternt udarbejdede vurdering på DKK 2,5 mio.

I Mora har Foreningen et ledigt lejemål, som følge af Coops fraflytning fra lejemålet, hvilket har resulteret i en nedskrivning af ejendomsværdien på DKK -0,8 mio. pr. 30. juni 2012.

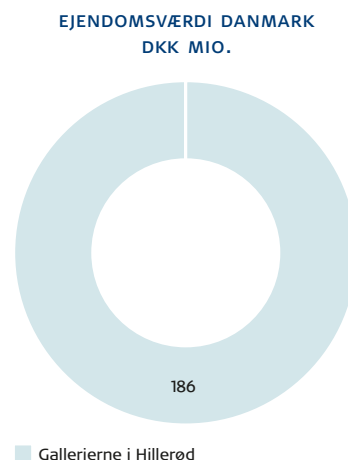


Bestyrelsen har på baggrund af eksternt udarbejdede vurderinger besluttet at nedskrive den svenske portefølje med samlet DKK -2,5 mio. i forhold til 31. december 2011.

Finland oplever ligesom Sverige en stabil økonomi med en stærk eksportøkonomi samt et intakt banksystem.

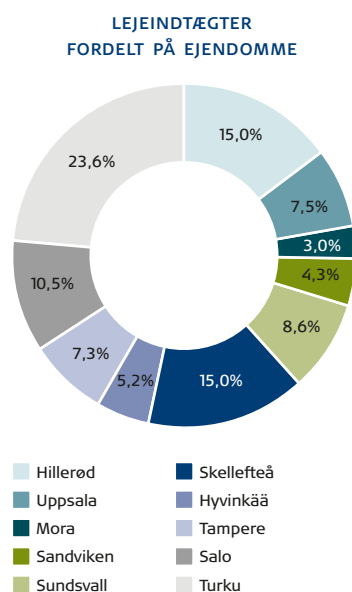
I Finland har Foreningen investeret i fire ejendomme i henholdsvis Turku, Tampere, Salo og Hyvinkää. Alle finske ejendomme lever op til forventninger for 1. halvår 2012.

Udviklingen af ejendommen i Hyvinkää er forløbet planmæssigt. Aftalen om integration af Foreningens eksisterende shoppingcenter i et nyt shoppingcenter, der blev opført af YIT på nabogrunden, blev indgået i 2010 med Finlands største byggekongcern YIT samt detailkæden Kesko, og blev afsluttet i første halvdel af 2012.





Bestyrelsen har på baggrund af eksternt udarbejdede vurderinger besluttet at nedskrive den finske portefølje med samlet DKK -1,4 mio. i forhold til 31. december 2011.



I Danmark har finanskrisen fortsat sin påvirkning på Foreningens shoppingcenter Gallerierne i Hillerød, og konjunkturfatningen har besværliggjort tiltrækning af nye lejere i centret, hvilket ellers var ventet, efter at der har været foretaget direkte investeringer til ombygning og relancering af centret.

Bestyrelsen har besluttet at fastholde værdien af ejendommen på samme niveau som ved udgangen af 2011 svarende til DKK 186 mio.

Foreningen forhandler i øjeblikket med interesserede lejeemner, hvor det er planen at omdanne centret fra at være et shoppingcenter med mange mindre lejemaal til at være et center med få større butikker. Der forventes en afklaring af de igangværende lejeforhandlinger i 4. kvartal 2012.

BEGIVENHEDER 1. HALVÅR 2012

- 31. januar** Udsendelse af finanskalender 2012
- 19. marts** Udsendelse af opdateret finanskalender 2012
- 30. marts** Udsendelse af årsrapport 2011
- 03. april** Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling
- 26. april** Afholdelse af ordinær generalforsamling. Bestyrelsen blev enstemmigt genvalgt. Som Foreningens revisor blev valgt PricewaterhouseCoopers Danmark.
- 31. maj** Udsendelse af kvartalsmeddelelse for 1. kvartal 2012.



Totalindkomstopgørelsen

Foreningen ei invest european retail

Foreningens resultat for 1. halvår 2012 blev DKK -11,3 mio. efter skat, hvilket bestyrelsen finder utilfredsstillende.

Koncernen

Koncernens lejeindtægter i 1. halvår 2011 udgjorde DKK 45,2 mio., hvilket er DKK 2,7 mio. lavere end samme periode 2011.

Koncernens bruttoresultat før værdireguleringer udgjorde i 1. halvår 2012 DKK 36,1 mio. mod DKK 37,8 mio. i samme periode 2011. Andre drifts- og administrationsomkostninger udgjorde i 1. halvår 2012 DKK 9,2 mio. og svarer til en reduktion på DKK 2,4 mio. i forhold til samme periode 2011. Finansielle poster udgjorde DKK -29,4 mio. i 1. halvår 2012 mod DKK -29,8 mio. i samme

periode 2011. Periodens resultat for Koncernen udgjorde DKK -7,3 mio. mod DKK -52,5 mio. i 2011.

Værdiregulering af investerings-ejendomme

Der er for Foreningen udarbejdet uvildige, eksterne vurderinger af ejendomsporteføljen. Vurderingerne har medført en samlet nedskrivning af ejendomsporteføljen med DKK 4,4 mio. pr. 30. juni 2012. Den bogførte værdi af investeringsejendommene udgjorde ved udgangen af juni 2012 DKK 1.242,3 mio. mod DKK 1.219,8 den 31. december 2011. Stigningen på DKK 22,5 mio. kan henføres til dagsværdiregulering af investerings-ejendomme på DKK -4,4 mio., periodens investeringer på DKK 15,3 mio. samt kursreguleringer på DKK 11,6 mio.

Den samlede værdi af ejendomsporteføljen i Foreningen **ei invest european retail** kan opgøres således: Sverige DKK 451,9 mio., Finland DKK 604,4 mio. og Danmark DKK 186,0 mio.

Valutakursregulering

For at mindske valutarisikoen er Koncernens aktiver og passiver i størst mulig omfang optaget i samme valuta. Koncernen har en valutakursgevinst på DKK 1,8 mio. pr. 30. juni 2012. Gevinsten relaterer sig til den del af ejendommenes købesum, som ikke er finansieret ved optagelse af lån (foreningskapitalen, som er udlånt til dattervirksomhederne).

Renteafdækning

Den del af låneporteføljen, som er rentesikret ved indgåelse af renteswaps, udgør ca. 69% og løber i perioden frem til årene 2020, 2022,

2025 og 2038. Faldet i renteniveau har i perioden medført en negativt urealiseret dagsværdiregulering af renteswaps i 1. halvår 2012 på DKK -5,0 mio., som er udgiftsført under anden totalindkomst.

Den resterende del af låneporteføljen svarende til ca. 31% er til dels variabelt forrentet med CIBOR 3 mdr., STIBOR 3 mdr. og EURIBOR 3 mdr., og til dels rentesikret ved anvendelse af swaptioner og cancellerbare swaps. Periodens resultat er positivt påvirket med DKK 0,1 mio. som følge af værdiregulering af swaptioner og cancellerbare renteswaps.

Væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer

På side 12 og 13 i Foreningens årsrapport 2011 beskrives de vigtigste generelle risikoforhold samt den risikoforebyggelse, der foregår i dagligdagen. Det er ledelsens opfattelse, at beskrivelsen af disse potentielle risici fortsat er gældende dags dato.

Balancen

Investorenes formue i Foreningen **ei invest european retail** udgør pr. 30. juni 2012 DKK 133,6 mio. mod DKK 144,9 mio. pr. 31. december 2011. Faldet skyldes periodens negative resultat på DKK 7,3 mio., hvoraf DKK 4,4 mio. kan henføres til negative dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt en negativ urealiseret dagsværdiregulering af renteswaps på DKK -5,0 mio.

Likviditetsudvikling

Foreningens pengestrømme fra driftsaktivitet blev i 1. halvår 2012 DKK -3,1 mio. mod DKK 1,0 mio. i samme periode 2011 og pengestrømme fra investeringsaktivitet

blev DKK -15,3 mio. mod DKK -26,5 i 2011. Periodens pengestrømme fra finansieringsaktivitet blev DKK 23,8 mio. mod DKK 4,7 mio. i samme periode 2011. Ændringen i Koncernens samlede likviditet i perioden blev DKK 5,4 mio., hvorefter den likvide beholdning ved periodens udgang udgjorde DKK 39,7 mio.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er efter regnskabsperiodens udløb ikke sket væsentlige forhold frem til offentliggørelsen af denne halvårsrapport, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balance.

Indre værdi

Foreningens indre værdi beregnes månedligt og offentliggøres senest otte børsdage efter månedens udgang.

Opgørelsen af indre værdi tager højde for ændringer i værdien af Foreningens aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt for resultatet af den løbende drift.

Forventninger til 2012

For 2012 er bestyrelsens prognose et bruttoresultat før værdireguleringer i niveauet DKK 70,0 mio. Koncernen forventer i 2012 et negativt resultat på DKK 9-12 mio. før værdireguleringer som følge af lave lejeindtægter i Gallerierne i Hillerød samt øgede finansielle omkostninger i forhold til 2011 på grund af højere rentemarginaler på Foreningens lån i FIH Erhvervsbank nu FS Property Finance A/S.

Hoved- og nøgletal

Koncernen

DKK MILLIONER	2012	2011	2011	2010
	30. juni	30. juni	31. dec.	31. dec.
Totalindkomstopgørelse				
Lejeindtægter	45,2	47,9	93,5	94,6
Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto	(4,4)	(44,7)	(79,3)	31,2
Regulering af gæld til dagsværdi, netto	0,0	(4,1)	(8,3)	1,8
Driftsresultat	22,6	(22,7)	(32,4)	86,1
Resultat af finansielle poster	(29,4)	(29,8)	(61,3)	(36,7)
Periodens resultat	(7,3)	(53,7)	(94,0)	46,9
Balance				
Investeringsejendomme	1.242,3	1.247,6	1.219,8	1.273,0
Investorenes formue	133,6	252,0	144,9	306,2
Foreningskapital	465,3	465,3	465,3	473,8
Balancesum	1.289,3	1.323,8	1.263,8	1.373,2
Koncernrelaterede nøgletal				
Afkastningsgrad	(0,6%)	(4,1%)	(7,4%)	3,4%
Drifts- og administrationsomkostninger i procent	4,8%	4,6%	8,9%	9,6%
Foreningskapitalens forrentning	(1,6%)	(11,5%)	(20,2%)	11,0%
Afkast i procent	(7,8%)	(16,2%)	(51,8%)	(5,0%)
Investeringsafkast *)	1,8%	(1,8%)	(2,6%)	7,1%
Fondsbørsrelaterede nøgletal				
Børskurs	5,1	20,0	13,0	30,1
Indre værdi	28,7	54,2	31,2	64,6
Udbytte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ejendomsrelaterede nøgletal				
Tilpasset resultat før regulering til dagsværdier og skat	4,2	4,7	7,3	17,9
Lejebærende areal i m ² .	91.107,0	90.815,0	91.107,0	90.815,0
Gennemsnitlig husleje pr. m ² . (DKK)	992,8	1.053,9	1.025,9	1.041,9
Gennemsnitlig regnskabsmæssige værdier pr. m ² . (DKK)	13.664,5	13.528,1	13.680,9	13.439,7
Udlejningsprocent	84,30%	85,90%	93,4%	90,6%
Afkast på ejendomsporteføljen	5,6%	5,7%	5,7%	5,9%
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital før reguleringer til dagsværdi og skat	2,2%	1,9%	3,3%	7,0%
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter reguleringer til dagsværdi før skat	-0,1%	-17,4%	-35,6%	19,9%
Lånerente	6,8%	6,4%	6,4%	5,1%
Resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100	(1,6)	(11,5)	(20,2)	11,0
Udvaldet resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100	(1,6)	(11,5)	(20,2)	11,0
Gennemsnitlig antal foreningsbeviser (1.000 stk.)	4.651,8	4.669,1	4.660,5	4.279,8

*) Korrigeret for udvanding som følge af gennemført emission i marts 2012, er afkastet i 2010 15,4%.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2012 for Foreningen **ei invest european retail**.

Halvårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 Delårsregnskaber som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af Koncernens og moderforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af Koncernens og moderforeningens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2012.

På tidspunktet for aflæggelse af halvårsregnskabet har Foreningen ikke indgået aftaler om finansiering af ejendomsporteføljen for 2012. Under hensynstagen til formålet med bankpakke 5 og at Koncernens ejendomme samlet set forventes at give likviditetsmæssigt overskud i 2012 før afdrag på lån, bør det være muligt at opnå en aftale om prolongering eller refinansiering af Koncernenes lån, selvom der er betydelig usikkerhed og risiko for, at det ikke vil lykkes. På den baggrund anser bestyrelsen det for retvisende, at aflægge halvårsregnskab under forudsætning om fortsat drift.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i Koncernens

og moderforeningens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og moderforeningens finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af halvårsregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og moderforeningen står over for.

København, den 31. august 2012

Frantz Palludan
FORMAND

Michael Kaa Andersen

Steen Jørgensen

Holger Dock
NÆSTFORMAND

Henrik Busch

Knud-Erik Andreasen

Peter Scheuer Jensen

Anvendt regnskabspraksis

Halvårsrapporten for Foreningen **ei invest european retail** er ikke revideret, men aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standard (IFRS), som er godkendt i EU, samt de yderligere krav, Nasdaq OMX Copenhagen stiller til regnskabsaflæggelsen for børsnoterede virksomheder. Herudover vises relevante nøgletal efter Nasdaq OMX Copenhagen's regelsæt for investeringsforeninger.

Halvårsrapporten præsenteres i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til det seneste aflagte koncernregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2011 og forventes ikke ændret i indeværende regnskabsår.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse regnskabsposter er der poster, der ikke kan måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Denne information opsamles både internt i form af erfaringer/historik samt eksternt i form af eksempelvis vurderingsrapporter og markedsundersøgelser m.v. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på baggrund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på baggrund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med aflæggelse af halvårsrapporten har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn, som ledelsen vurderer for-svarlige:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme bliver på statusdagen opgjort til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i totalindkomstopgørelsen under 'Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto'.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med til-læg af omkostninger forbundet med erhvervelsen. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af den danske ejendom opgøres efter en afkastbaseret model på grundlag af ejendommenes driftsafkast og et markedsbaseret afkastkrav periodisk suppleret med eksterne vurderingsrapporter. Dagsværdi af de udenlandske ejendomme opgøres efter DCF-metoden. Denne metode indebærer, at der udarbejdes et bud-get for 5-10 år samt en terminalpe-riode for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for udsving i ejendommens indtægter og omkostninger. Betalingsstrømmen og terminalperioden diskonteres til nutidsværdi med det aktuelle afkastkrav, der gælder for den enkelte ejendom efter type og beliggenhed, hvorved ejendommens aktuelle dagsværdi fremkommer.

I perioden er der indhentet eksterne vurderingsrapporter i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien på ejendommene.

Som følge af de usikre markeder er værdiansættelse af selskabets ejendomme forbundet med usikkerhed.

AFKASTNINGSGRAD:

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I PROCENT:

$\frac{\text{Administrationsomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investor formue}}$

FORENINGSKAPITALENS FORRENTNING:

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig foreningskapital}}$

INDRE VÆRDI:

$\frac{\text{Investorenes formue}}{\text{Antal foreningsbeviser, ultimo}}$

INVESTERINGS-AFKAST:

$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af investeringsejendomme}}$

UDLEJNINGSPROCENT:

$\frac{\text{Lejeindtægter} \times 100}{\text{Teoretisk leje ved fuld udlejning}}$

AFKAST PÅ EJENDOMSPORTEFØLJEN:

$\frac{(\text{Lejeindtægt} - \text{ejendomsrelaterede omkostninger}) \times 100}{\text{Gennemsnitlig værdi af ejendomsporteføljen}}$

FORRENTNING AF GENNEMSNITLIG EGENKAPITAL FØR REGULERINGER TIL DAGSVÆRDI OG SKAT:

$\frac{\text{EBVAT} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

FORRENTNING AF GENNEMSNITLIG EGENKAPITAL EFTER REGULERINGER TIL DAGSVÆRDI FØR SKAT:

$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

LÅNERENTE:

$\frac{\text{Nettofinansieringsomkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlig nettorentebærende gæld}}$

AFKAST I %:

$\left(\frac{\text{Indre værdi ultimo året} + \text{geninvesteret udlodning}}{\text{Indre værdi primo året}} - 1 \right) \times 100$

Totalindkomstopgørelse

1. januar - 30. juni

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2012	2011	2012	2011
Lejeindtægter	0	0	45.225	47.857
Ejendomsomkostninger	0	0	(9.111)	(10.058)
Bruttoresultat før værdireguleringer	0	0	36.114	37.799
Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto	0	0	(4.352)	(44.744)
Regulering af gæld til dagsværdi, netto	0	0	0	(4.135)
Bruttoresultat	0	0	31.762	(11.080)
Drifts- og administrationsomkostninger	(1.344)	(1.722)	(9.201)	(11.605)
Driftsresultat	(1.344)	(1.722)	22.561	(22.685)
Nedskrivning af kapitalandele	(12.224)	0	0	0
Finansielle indtægter	5.919	5.681	1.960	1.824
Finansielle omkostninger	(3.637)	(3.041)	(31.371)	(31.624)
Resultat før skat	(11.286)	918	(6.850)	(52.485)
Skat af periodens resultat	0	0	(497)	(1.242)
Periodens resultat	(11.286)	918	(7.347)	(53.727)
<i>Anden totalindkomst</i>				
Sikring af renterisiko ved renteswaps	0	0	(6.045)	5.661
Skatteeffekt af sikring	0	0	997	(548)
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	0	1.109	(1.719)
Anden totalindkomst efter skat	0	0	(3.939)	3.395
Totalindkomst i alt	(11.286)	918	(11.286)	(50.332)
Resultat pr. foreningsbevis (EPS), DKK			(1,6)	(11,5)
Resultat pr. foreningsbevis udvandet (EPS), DKK			(1,6)	(11,5)

Balance

Aktiver

DKK 1.000	FORENINGEN			KONCERNEN		
	2012 30. juni	2011 30. juni	2011 31. december	2012 30. juni	2011 30. juni	2011 31. december
Langfristede aktiver						
Materielle aktiver						
Investeringsejendomme	0	0	0	1.242.252	1.247.607	1.219.827
Materielle aktiver i alt	0	0	0	1.242.252	1.247.607	1.219.827
Andre langfristede aktiver						
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	82.959	159.069	95.183	0	0	0
Koncerninterne pante- og gældsbreve	155.500	155.500	155.500	0	0	0
Andre langfristede aktiver i alt	238.459	314.569	250.683	0	0	0
Langfristede aktiver i alt	238.459	314.569	250.683	1.242.252	1.247.607	1.219.827
Kortfristede aktiver						
Tilgodehavende leje	0	0	0	4.220	6.575	5.586
Koncernmellemværender	45.263	23.417	33.862	0	0	0
Andre tilgodehavender	0	0	0	1.509	24.519	2.834
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	1.569	1.318	1.205
Likvide beholdninger	188	380	5.834	39.720	43.761	34.352
Kortfristede aktiver i alt	45.451	23.797	39.696	47.018	76.173	43.977
Aktiver i alt	283.910	338.366	290.379	1.289.270	1.323.780	1.263.804

Balance

Passiver

DKK 1.000	FORENINGEN			KONCERNEN		
	2012 30. juni	2011 30. juni	2011 31. december	2012 30. juni	2011 30. juni	2011 31. december
Investorenes formue						
Foreningskapital	465.250	465.250	465.250	465.250	465.250	465.250
Reserve for valutakursomregning	0	0	0	(2.548)	(5.324)	(3.657)
Reserve for rentesikring	0	0	0	(93.266)	(19.782)	(88.218)
Reserve for opskrivning til dagsværdi	0	0	0	0	0	0
Foreslået udbytte	0	0	0	0	0	0
Overført resultat	(331.600)	(257.792)	(320.314)	(235.786)	(188.173)	(228.439)
Investorenes formue i alt	133.650	207.458	144.936	133.650	251.971	144.936
Langfristede forpligtelser						
Udskudt skat	0	0	0	56.676	79.286	52.670
Kreditinstitutter	0	0	0	883.505	851.827	862.401
Langfristede forpligtelser i alt	0	0	0	940.181	931.113	915.071
Kortfristede forpligtelser						
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	0	3.961	7.732	6.616
Bankgæld	63.677	43.342	57.072	63.677	43.342	57.072
Koncernmellemværender	85.675	86.733	87.029	0	0	0
Anden gæld	908	833	1.342	130.649	70.171	127.620
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	17.153	19.451	12.489
Kortfristede forpligtelser i alt	150.260	130.908	145.443	215.440	140.696	203.797
Passiver i alt	283.910	338.366	290.379	1.289.271	1.323.780	1.263.804

Opgørelse af investorernes formue

DKK 1.000

KONCERNEN

1. januar - 31. december 2012

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Reserve for valutkurs-omregning	Reserve for rente-sikring	Reserve for dagsværdi-opskrivning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2012	465.250	0	(3.657)	(88.218)	0	0	(228.439)	144.936
Udbetaling af udlodning								0
Kapitaludvidelse								0
Indløsning af foreningsbeviser								0
Overførsel af overkurs til overført resultat								0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	(3.657)	(88.218)	0	0	(228.439)	144.936
Periodens resultat						0	(7.347)	(7.347)
<i>Anden totalindkomst</i>								
Sikring af renterisiko ved renteswaps				(6.045)				(6.045)
Skatteeffekt af sikring				997				997
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder			1.109					1.109
Totalindkomst i alt	0	0	1.109	(5.048)	0	0	(7.347)	(11.286)
Saldo 30. juni 2012	465.250	0	(2.548)	(93.266)	0	0	(235.786)	133.650

1. januar - 31. december 2011

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Reserve for valutkurs-omregning	Reserve for rente-sikring	Reserve for dagsværdi-opskrivning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2011	473.812	0	(3.605)	(24.895)	0	0	(139.141)	306.171
Udbetaling af udlodning								0
Kapitaludvidelse								0
Indløsning af foreningsbeviser	(8.562)						4.695	(3.867)
Overførsel af overkurs til overført resultat								0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	(3.605)	(24.895)	0	0	(134.446)	302.304
Periodens resultat							(53.727)	(53.727)
<i>Anden totalindkomst</i>								
Sikring af renterisiko ved renteswaps				5.661				5.661
Skatteeffekt af sikring				(548)				(548)
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder			(1.719)					(1.719)
Totalindkomst i alt	0	0	(1.719)	5.114	0	0	(53.727)	(50.332)
Saldo 30. juni 2011	465.250	0	(5.324)	(19.782)	0	0	(188.173)	251.971

DKK 1.000

FORENINGEN

1. januar - 31. december 2012

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2012	465.250	0	0	(320.314)	144.936
Udbetaling af udlodning					0
Kapitaludvidelse					0
Indløsning af foreningsbeviser	0			0	0
Overførsel af overkurs til overført resultat					0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	0	(320.314)	144.936
Periodens resultat			0	(11.286)	(11.286)
Anden totalindkomst					0
Totalindkomst i alt	0	0	0	(11.286)	(11.286)
Saldo 30. juni 2012	465.250	0	0	(331.600)	133.650

1. januar - 31. december 2011

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2011	473.812	0	0	(263.405)	210.407
Udbetaling af udlodning					0
Kapitaludvidelse					0
Indløsning af foreningsbeviser	(8.562)			4.695	(3.867)
Overførsel af overkurs til overført resultat					0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	0	(258.710)	206.540
Periodens resultat				918	918
Anden totalindkomst					0
Totalindkomst i alt	0	0	0	918	918
Saldo 30. juni 2011	465.250	0	0	(257.792)	207.458

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 30. juni

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2012	2011	2012	2011
Pengestrømme fra driftsaktivitet				
Indbetalt fra lejere med videre	0	0	46.591	49.697
Udbetalt til leverandører med videre	(1.778)	(2.035)	(18.344)	(20.267)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	(1.778)	(2.035)	28.247	29.430
Pengestrømme fra ordinær drift før skat				
Renteindbetalinger med videre	5.919	5.681	37	97
Renteudbetalinger med videre	(3.637)	(3.041)	(31.371)	(28.542)
Pengestrømme fra ordinær drift før skat	504	605	(3.087)	985
Pengestrømme fra driftsaktivitet				
Betalt selskabsskat	0	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	504	605	(3.087)	985
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Betalinger for køb af materielle aktiver, netto	0	0	(15.322)	(26.511)
Koncernmellemværender	(12.755)	(30.131)	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(12.755)	(30.131)	(15.322)	(26.511)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Kapitalinds kud	0	(3.867)	0	(3.867)
Ændring af gæld med kort løbetid	6.605	8.565	6.605	8.565
Ændring af gæld med lang løbetid	0	0	17.172	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	6.605	4.698	23.777	4.698
Netto ændring i likviditet	(5.646)	(24.828)	5.368	(20.828)
Likvide beholdninger ved periodens begyndelse	5.834	25.208	34.352	64.589
Likvide beholdninger ved periodens udgang	188	380	39.720	43.761



ei invest european retail
Hammershusgade 9
2100 København Ø

Telefon: 70 23 13 03
Telefax: 70 23 14 03

www.eiinvest.dk
invest@eiinvest.dk