



HALVÅRSRAPPORT 2013

FORENINGEN
european retail





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 european retail har investeringer i Finland, Sverige og Danmark.

De svenske ejendomme er driftsmæssigt i 1. halvår 2013 forløbet tilfredsstillende. Der er indgået en lejekontrakt med Lidl, som bliver ny hovedlejer af Foreningens ejendom i Mora, Sverige. Foreningen har primo juli 2013 afhændet sin ejendom i Skellefteå til en pris på SEK 185,6 mio.

Investeringerne i Finland er driftsmæssigt i 1. halvår 2013 forløbet tilfredsstillende.

I Danmark er der fortsat betydelige udfordringer forbundet med en genopretning af Foreningens investering i centeret Gallerierne i Hillerød.

Finansiering

Det er ikke lykkedes i 1. halvår af 2013 at finde en alternativ finansiering, hvorfor den igangsatte salgsproces fortsætter med bistand fra en anerkendt mægler. Sideløbende med salgsprocessen afsøger Foreningen fortsat mulighederne for alternativ finansiering af Foreningens ejendomsportefølje, som overordnet set har en fornuftig driftsmæssig situation.

Økonomiske resultater

Koncernen har i 1. halvår 2013 opnået et bruttoresultat før værdireguleringer på DKK 39,1 mio. mod DKK 36,1 mio. for 1. halvår 2012.

Ejendomsporteføljen er ikke særskilt vurderet i forbindelse med aflæggelsen af halvårsrapporten 2013. De pr ultimo 2012 i Årsrapport 2012 anførte værdier er videreført, med undtagelsen af ejendommen i Skellefteå der er realiseret i juli 2013, jf. herom nedenfor.

Bruttoresultatet efter værdireguleringer blev DKK 43,4 mio. i 1. halvår 2013 mod DKK 31,8 mio. i samme periode 2012. Andre drifts- og administrationsomkostninger udgjorde i 1. halvår 2013 DKK 6,2 mio. mod DKK 9,2 mio. i samme periode 2012, og finansielle poster udgjorde DKK -9,4 mio. mod DKK -29,4 mio. i samme periode 2012. De finansielle poster er i 2013 fortsat påvirket af højere rentemarginaler på Foreningens lån. Periodens resultat efter skat blev DKK 25,8 mio. mod DKK -7,3 mio. i samme periode 2012.

Bruttoresultatet før værdireguleringer på DKK 39,1 mio. svarer til forventningerne og vurderes som acceptabelt i et vanskeligt marked.

Forrentningen af foreningskapitalen blev 5,6% for 1. halvår 2013 mod -1,6% i samme periode 2012.

Lejeindtægterne for 1. halvår 2013 på DKK 48,0 mio. er DKK 2,8 mio. højere end samme periode 2012.

Af de samlede lejeindtægter i 1. halvår 2013 på DKK 48,0 mio. genereres 12% i Danmark, 43% i Sverige og 45% i Finland.

Foreningskapitalen er pr. 30. juni 2013 på DKK 465,2 mio. Indre værdi er pr. 30. juni 2013 opgjort til kurs 24,5 og børskursen er pr. 30. juni 2013 kurs 4,1.

Ejendomsinvesteringer

Med hensyn til investeringer forventer Foreningen ikke at foretage nogle større investeringer under den igangværende salgsproces. Der er ved udgangen af 1. halvår 2013 anvendt DKK 2,2 mio. til ombygning af ejendommen i Mora, Sverige i forbindelse

med indgåelse af lejekontrakt med Lidl, som er ny hovedlejer.

Foreningen har i 1. halvår 2013 ikke foretaget opkøb af ejendomme.

Ejendomsporteføljen

Den svenske økonomi har i 2013 været stabil og kombineret med lav indenlandsk gældssætning, en transparent økonomi og et intakt bank-system, giver dette 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 2013.

Foreningen european retail har 12. juli 2013 indgået aftale om salg af foreningens shoppingcenter i Skellefteå. Ejendommen er solgt for SEK 185,6 mio, hvilket er SEK 5,6 mio højere end bogført værdi pr. 31. december 2012.

I Sundsvall er der fortsat ledige lejemål svarende til 2.634 m². Der forhandles med nuværende og potentielle lejere for at opnå fuld udlejning i ejendommen.

I Sandviken og Uppsala er ejendommene næsten fuldt udlejet og der har ikke været ændring i lejeforholdene i perioden.

I Mora har Foreningen indgået en 5 årig lejeaftale med Lidl, som bliver ny hovedlejer. Lidl forventes at flytte ind i løbet af 3. kvartal 2013.

Ejendommen i Skellefteå er indregnet til salgsprisen pr. 12. juli 2013 fratrukket relaterede salgsomkostninger.

Finland oplever ligesom Sverige en stabil økonomi med en stærk eksport-økonomi 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 2013.

Finanskrisen har fortsat påvirkning på Foreningens shoppingcenter Gallerierne i Hillerød, og konjunkturfattningen besværliggør tiltrækning af nye lejere i centret. Foreningen arbejder fortsat på en genopretning af centret.

Totalindkomstopgørelsen

Foreningen european retail

Foreningens resultat for 1. halvår 2013 blev DKK 25,8 mio. efter skat.

Koncernen

Koncernens lejeindtægter i 1. halvår 2013 udgjorde DKK 48,0 mio., hvilket er DKK 2,8 mio. højere end samme periode 2012. Der er indgået et forlig med en lejer, der er fraflyttet sit leje-

mål for lejekontraktens ophør, hvilket har haft en positiv effekt på lejeindtægten på DKK 2,2 mio.

Koncernens bruttoresultat før værdireguleringer udgjorde i 1. halvår 2013 DKK 39,1 mio. mod DKK 36,1 mio. i samme periode 2012. Andre drifts- og administrationsomkostninger udgjorde i 1. halvår 2013 DKK 6,2 mio. og svarer til en reduktion på DKK 3,0 mio. i forhold til samme periode 2012. Finansielle poster udgjorde DKK -9,4 mio. i 1. halvår 2013 mod DKK -29,4 mio. i samme periode 2012. Periodens resultat for Koncernen udgjorde DKK 25,8 mio. mod DKK -7,3 mio. i 2012.

Værdiregulering af investerings-ejendomme

Ejendomsporteføljen er ikke særskilt vurderet i forbindelse med aflæggelsen af halvårsrapporten 2013. De pr ultimo 2012 i Årsrapport 2012 anførte værdier er videreført, med undtagelsen af ejendommen i Skellefteå der er realiseret i juli 2013.

Den bogførte værdi af investerings-ejendommene udgjorde ved udgangen af juni 2013 DKK 1.234,3 mio. mod DKK 1.235,7 den 31. december 2012.

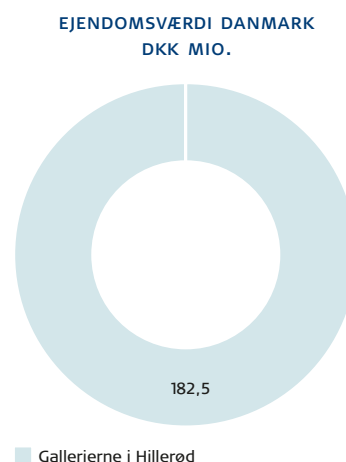
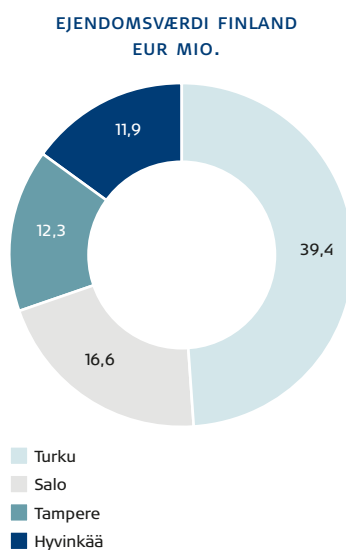
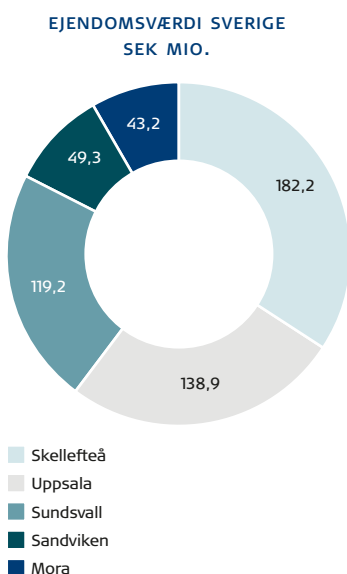
Værdifastsættelsen af ejendomsporteføljen ultimo 2012 er baseret på eksterne ejendomsvurderinger.

Der er indledt en salgsproces, som følge af FS Property Finance A/S' ønske om afvikling af engagementet, og der er risiko for at de endelige salgsværdier afviger fra de ejendoms-værdier, der er anført i halvårsrapporten 2013.

Den samlede værdi af ejendomsporteføljen i Foreningen european retail kan opgøres således: Sverige DKK 453,3 mio., Finland DKK 598,5 mio. og Danmark DKK 182,5 mio.

Valutakursregulering

For at mindske valutarisikoen er Koncernens aktiver og passiver i størst mulig omfang optaget i samme



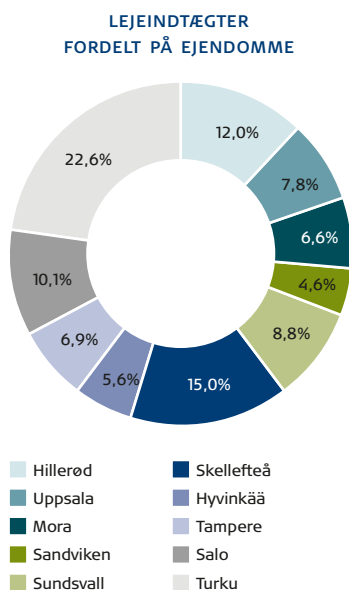
valuta. Koncernen har et valuta-kurstab på DKK 2,5 mio. pr. 30. juni 2013. Tabet relaterer sig til den del af ejendommenes købesum, som ikke er finansieret ved optagelse af lån (foreningskapitalen, som er udlånt til dattervirksomhederne).

Renteafdækning

Den del af låneporteføljen, som pr 30. juni 2013 var rentesikret ved indgåelse af renteswaps, udgjorde ca. 69% og løb i perioden frem til årene 2020, 2022, 2025 og 2038.

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.

Stigningen i renteniveau har i perioden medført en positivt urealiseret dagsværdiregulering af renteswaps, swaptioner og cancellerbare i 1. halvår 2013 på DKK 35,7 mio., som er indtægtsført under finansielle indtægter.



BEGIVENHEDER 1. HALVÅR 2013

- 8. januar** Ny administrator og ændring i bestyrelsen
- 10. januar** Børspause
- 31. januar** Udsendelse af finanskalender 2013
- 21. marts** Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling
- 21. marts** Udsættelse af årsrapport
- 25. april** Afholdelse af ordinær generalforsamling. Bestyrelsen blev enstemmigt genvalgt.
Som Foreningens revisor blev valgt PricewaterhouseCoopers Danmark.
- 24. maj** Ophør af børspause
- 31. maj** Udsendelse af kvartalsmeddelelse for 1. kvartal 2013
- 12. juli** Salg af ejendom i Skellefteå

Koncernen har primo juli 2013 nedlukket de hidtidige renteswaps og omlagt disse til nye float/float renteswaps, hvilket bl.a. vil begrænse de tidligere set store udsving i værdien af forpligtelsen.

Væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer

I årsrapport 2012 er der i note 1 "Grundprincip for regnskabet's aflægelse" redegjort for væsentlige forhold og konsekvenser heraf. Forholdene i noten, der er gengivet nedenfor, er fortsat gældende:

UDDRAG FRA ÅRSRAPPORTEN 2012:

Grundlag for regnskabet's aflægelse

Ca. 72% af Foreningens lån er ydet af FS Property Finance A/S (tidligere FIH Erhvervsbank A/S).

Det er ikke lykkedes i løbet af 2012 at finde en alternativ finansiering, og grundet den usikre finansieringssituation, som følge af FS Property Finance A/S' høje renteniveau og FS

Property Finance A/S' ønske om at afvikle engagementet, er det besluttet at sætte ejendommene til salg og Foreningen har sammen med Foreningens administrator igangsat en salgsproces med bistand fra en anerkendt mægler. Sideløbende med salgsprocessen afsøger Foreningen fortsat mulighederne for en alternativ finansiering af Foreningens ejendomsportefølje, som overordnet set har en fornuftig driftsmæssig situation, dog ikke set i forhold til de af FS Property Finance A/S stillede rentevilkår.

Det er med de finansielle kreditorer indtil videre aftalt, at koncernens løbende forpligtelser honoreres, og at der i nødvendigt omfang vil ske oprulning af renter til de finansielle kreditorer, således at koncernens løbende drift og likviditet til betaling af driftskreditorer er sikret. Det er ledelsens forventning at de finansielle kreditorer vil opretholde aftalen om at renter oprulles i det omfang der ikke er tilstrækkelig likviditet til rentebetaling, men det vil afhænge af de fortsatte drøftelser med de

finansielle kreditorer. Ledelsen vurderer at de væsentligste usikkerheder knyttet hertil er fremdriften og resultatet af den igangsatte salgsproces samt udviklingen i koncernens samlede lånerenter i den kommende periode.

Ledelsen vil følge salgsprocessen meget nøje samt vurdere resultatet af de løbende drøftelser med de finansielle kreditorer. Ledelsen er således meget opmærksom på, at en fortsat finansiell aftale med henblik på at sikre den løbende drift og likviditet til betaling af driftskreditorer er afgørende for forudsætningerne for at aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje.

Den igangsatte salgsproces vedrørende koncernens ejendomme kan sætte priserne på ejendommene under pres og kan føre til, at investorenes formue tabes og kreditorerne vil kunne lide tab.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn og følsomhed

For Foreningen og Koncernen vil særligt målingen af ejendomme kunne påvirkes af væsentlige ændringer i skøn og forudsætninger, der ligger til grund for beregningerne af værdierne. Ejendommene er som nævnt ovenfor sat til salg og der er som følge heraf en væsentlig risiko for at den endelige salgspris kan afvige væsentligt fra den indregnede værdi.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ejendommene er pr. 31. december 2012 indregnet til en dagsværdi på DKK 1.236 mio. Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er afkastkravet. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien.

I en periode med lav økonomisk vækst må der forventes faldende efterspørgsel efter investeringsejendomme og dermed et øget markedsbetinget afkastkrav. Dette forhold kombineret med den igangsatte salgsproces kan sætte værdierne under yderligere pres.

På side 8 og 9 i Foreningens årsrapport 2012 er i øvrigt beskrevet 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 european retail udgør pr. 30. juni 2013 DKK 114,1 mio. mod DKK 89,6 mio. pr. 31. december 2012. Stigningen skyldes periodens positive resultat på DKK 25,8 mio., hvoraf DKK 2,5 mio. kan henføres til negative valutakursreguleringer samt en positiv urealiseret dagsværdiregulering af renteswaps på DKK 35,7 mio.

Likviditetsudvikling

Foreningens pengestrømme fra driftsaktivitet blev i 1. halvår 2013 DKK -5,2 mio. mod DKK -3,1 mio. i samme periode 2012 og pengestrømme fra investeringsaktivitet blev DKK -2,2 mio. mod DKK -15,3 i 2012. Periodens pengestrømme fra finansieringsaktivitet blev DKK 1,2 mio. mod DKK 23,8 mio. i samme periode 2012. Ændringen i Koncernens samlede likviditet i perioden blev DKK -6,1 mio., hvorefter den likvide beholdning ved periodens udgang udgjorde DKK 21,0 mio.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Foreningen european retails ejendom i Skellefteå er med overtagedesdag den 12. juli 2013 solgt for SEK 185,6 millioner. I halvårsrapporten 2013 er ejendommen anført med salgssum fratrukket salgssomkostninger.

I juli 2013 har koncernen nedlukket de hidtidige renteswaps og omlagt disse til nye float/float renteswaps, hvilket bl.a. vil begrænse de tidligt sete store udsving i værdien af forpligtelsen.

Herudover er der 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 2013

Som følge af forventninger til stadig stigende fundingomkostninger forventes årets resultat for 2013, før værdiregulering af ejendomme og swaps, at være negativt i betydeligt omfang. Da ejendommene er sat til salg og da der er naturlig usikkerhed omkring salgsværdier og afhændelsestidspunkt er det ikke muligt, at oplyse et forventet resultat for 2013.

Hoved- og nøgletal

Koncernen

DKK MILLIONER	2013	2012	2012	2011
	30. juni	30. juni	31. dec.	31. dec.
Totalindkomstopgørelse				
Lejeindtægter	48,0	45,2	89,9	93,5
Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto	4,3	(4,4)	(32,4)	(79,3)
Regulering af gæld til dagsværdi, netto	0,0	0,0	(3,4)	(8,3)
Driftsresultat	37,2	22,6	22,3	(32,4)
Resultat af finansielle poster	(9,4)	(29,4)	(170,6)	(61,3)
Periodens resultat	25,8	(7,3)	(146,9)	(94,0)
Totalindkomst	24,5	(11,3)	55,4	(157,4)
Balance				
Investeringsejendomme	1.234,3	1.242,3	1.235,7	1.219,8
Investorerens formue	114,1	133,6	89,6	144,9
Foreningskapital	465,3	465,3	465,3	465,3
Balancesum	1.259,9	1.289,3	1.274,5	1.263,8
Koncernrelaterede nøgletal				
Afkastningsgrad	2,0%	(0,6%)	(11,5%)	(7,4%)
Drifts- og administrationsomkostninger i procent	5,0%	4,8%	10,8%	8,9%
Foreningskapitalens forrentning	5,6%	(1,6%)	(31,6%)	(20,2%)
Afkast i procent	29,1%	(7,8%)	(38,2%)	(51,8%)
Investeringsafkast *)	3,0%	(1,8%)	1,8%	(2,6%)
Fondsbørsrelaterede nøgletal				
Børskurs	4,1	5,1	5,0	13,0
Indre værdi	24,5	28,7	19,0	31,2
Udbytte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ejendomsrelaterede nøgletal				
Tilpasset resultat før regulering til dagsværdier og skat	62,3	4,2	(104,1)	7,3
Lejebærende areal i kvm.	91.107,0	91.107,0	91.107,0	91.107,0
Gennemsnitlig husleje pr. kvm. (DKK)	1.053,2	992,8	986,5	1.025,9
Gennemsnitlig regnskabsmæssige værdier pr. kvm. (DKK)	13.591,3	13.664,5	13.476,0	13.680,9
Udlejningsprocent	78,7%	84,3%	78,7%	93,4%
Afkast på ejendomsporteføljen	6,3%	5,6%	6,0%	5,7%
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital før reguleringer til dagsværdi og skat	50,3%	2,2%	(88,8%)	3,3%
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter reguleringer til dagsværdi før skat	53,8%	(0,1%)	(119,3%)	(35,6%)
Lånerente	9,0%	6,8%	7,4%	6,4%
Resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100	5,6	(1,6)	(31,6)	(20,2)
Udvandet resultat i DKK pr. foreningsbevis á DKK 100	5,6	(1,6)	(31,6)	(20,2)
Gennemsnitlig antal foreningsbeviser (1.000 stk.)	4.651,8	4.651,8	4.651,8	4.660,5

*) Nøgletallene er omregnet til helseårsbasis, hvor dette er nødvendigt af hensyn til sammenligneligheden. Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger & Nøgletal 2010.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2013 for Foreningen 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 2013 samt af resultatet af Koncernens og moderforeningens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2013.

København, den 30. august 2013

Frantz Palludan
FORMAND

Henrik Busch

Der henvises specielt til afsnittet "Værdiregulering af investeringsejendomme" og afsnittet "Væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer" under Bestyrelsens beretning.

På tidspunktet for aflæggelse af halvårsregnskabet har Foreningen ikke indgået aftaler om finansiering af ejendomsporteføljen for 2013. Grundet de stigende finansieringsomkostninger og den usikre finansieringssituation er ejendommene sat til salg. Det er med de finansielle kreditorer indtil videre aftalt, at koncernens løbende forpligtelser honoreres, og at der i nødvendigt omfang vil ske oprulning af renter til de finansielle kreditorer, således at koncernens løbende drift og likviditet til betaling af driftskreditorer er sikret.

Holger Dock
NÆSTFORMAND

Peter Scheuer Jensen

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.

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 2012 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.

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:

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

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	
	2013	2012	2013	2012
Lejeindtægter	0	0	47.976	45.225
Ejendomsomkostninger	0	0	(8.831)	(9.111)
Bruttoresultat før værdireguleringer	0	0	39.145	36.114
Regulering af ejendomme til dagsværdi, netto	0	0	4.256	(4.352)
Regulering af gæld til dagsværdi, netto	0	0	0	0
Bruttoresultat	0	0	43.401	31.762
Drifts- og administrationsomkostninger	(1.615)	(1.344)	(6.220)	(9.201)
Driftsresultat	(1.615)	(1.344)	37.181	22.561
Nedskrivning af kapitalandele	23.694	(12.224)	0	0
Finansielle indtægter	5.999	5.919	35.756	1.960
Finansielle omkostninger	(3.550)	(3.637)	(45.107)	(31.371)
Resultat før skat	24.528	(11.286)	27.830	(6.850)
Skat af periodens resultat	0	0	(2.003)	(497)
Periodens resultat	24.528	(11.286)	25.827	(7.347)
Anden totalindkomst				
Sikring af renterisiko ved renteswaps	0	0	0	(6.045)
Skatteeffekt af sikring	0	0	0	997
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	0	(1.299)	1.109
Anden totalindkomst efter skat	0	0	(1.299)	(3.939)
Totalindkomst i alt	24.528	(11.286)	24.528	(11.286)
Resultat pr. foreningsbevis (EPS), DKK			5,6	(1,6)
Resultat pr. foreningsbevis udvandet (EPS), DKK			5,6	(1,6)

Balance

Aktiver

DKK 1.000	FORENINGEN			KONCERNEN		
	2013 30. juni	2012 30. juni	2012 31. december	2013 30. juni	2012 30. juni	2012 31. december
Investeringsejendomme	0	0	0	1.234.282	1.242.252	1.235.692
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	62.349	82.959	38.655	0	0	0
Koncerninterne pante- og gældsbreve	155.500	155.500	155.500	0	0	0
Tilgodehavende leje	0	0	0	2.839	4.220	7.101
Koncernmellemværender	56.724	45.263	53.010	0	0	0
Andre tilgodehavender	0	0	77	193	1.509	2.293
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	1.486	1.569	2.214
Likvide beholdninger	1.801	188	2.846	21.057	39.720	27.180
Aktiver i alt	276.374	283.910	250.088	1.259.857	1.289.270	1.274.480

Balance

Passiver

DKK 1.000	FORENINGEN			KONCERNEN		
	2013 30. juni	2012 30. juni	2012 31. december	2013 30. juni	2012 30. juni	2012 31. december
Investorenes formue						
Foreningskapital	465.250	465.250	465.250	465.250	465.250	465.250
Reserve for valutakursomregning	0	0	0	(1.630)	(2.548)	(331)
Reserve for rentesikring	0	0	0	0	(93.266)	0
Foreslået udbytte	0	0	0	0	0	0
Overført resultat	(351.167)	(331.600)	(375.695)	(349.537)	(235.786)	(375.364)
Investorenes formue i alt	114.083	133.650	89.555	114.083	133.650	89.555
Langfristede forpligtelser						
Udskudt skat	0	0	0	51.160	56.676	47.648
Kreditinstitutter	0	0	0	889.328	883.505	894.616
Langfristede forpligtelser i alt	0	0	0	940.488	940.181	942.264
Kortfristede forpligtelser						
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	0	2.153	3.961	5.970
Bankgæld	64.930	63.677	63.687	64.930	63.677	63.687
Koncernmellemværender	96.299	85.675	94.846	0	0	0
Anden gæld	1.062	908	2.000	116.747	130.649	150.188
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	21.456	17.152	22.816
Kortfristede forpligtelser i alt	162.291	150.260	160.533	205.286	215.439	242.661
Passiver i alt	276.374	283.910	250.088	1.259.857	1.289.270	1.274.480

Opgørelse af investorernes formue

DKK 1.000

KONCERNEN

1. januar - 30. juni 2013

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Reserve for valutakurs-omregning	Reserve for rente-sikring	Reserve for dagsværdi-opskrivning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2013	465.250	0	(331)	0	0	0	(375.364)	89.555
Udbetaling af udlodning								0
Indløsning af foreningsbeviser								0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	(331)	0	0	0	(375.364)	89.555
Periodens resultat					0	0	25.827	25.827
Anden totalindkomst								
Sikring af renterisiko ved renteswaps								0
Skatteeffekt af sikring								0
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder			(1.299)					(1.299)
Totalindkomst i alt	0	0	(1.299)	0	0	0	25.827	24.528
Saldo 30. juni 2013	465.250	0	(1.630)	0	0	0	(349.537)	114.083

1. januar - 30. juni 2012

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Reserve for valutakurs-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
Indløsning af foreningsbeviser								0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	(3.657)	(88.218)	0	0	(228.439)	144.936
Periodens resultat							(7.347)	(7.347)
Anden totalindkomst								
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

DKK 1.000

FORENINGEN

1. januar - 31. december 2013

	Kapital	Overkurs ved indløsning	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2013	465.250	0	0	(375.695)	89.555
Udbetaling af udlodning					0
Indløsning af foreningsbeviser	0			0	0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	0	(375.695)	89.555
Periodens resultat			0	24.528	24.528
Anden totalindkomst					0
Totalindkomst i alt	0	0	0	24.528	24.528
Saldo 30. juni 2013	465.250	0	0	(351.167)	114.083

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
Indløsning af foreningsbeviser					0
Transaktioner med investorerne	465.250	0	0	(320.314)	144.936
Periodens resultat				(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

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 30. juni

DKK 1.000	FORENINGEN		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
Pengestrømme fra driftsaktivitet				
Indbetalt fra lejere med videre	0	0	52.238	46.591
Udbetalt til leverandører med videre	(2.476)	(1.778)	(14.823)	(18.344)
Pengestrømme fra drift for finansielle poster	(2.476)	(1.778)	37.415	28.247
Pengestrømme fra ordinær drift før skat				
Renteindbetalinger med videre	5.999	5.919	32	37
Renteudbetalinger med videre	(3.550)	(3.637)	(42.642)	(31.371)
Pengestrømme fra ordinær drift før skat	(27)	504	(5.195)	(3.087)
Pengestrømme fra driftsaktivitet				
Betalt selskabsskat	0	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(27)	504	(5.195)	(3.087)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Betalinger for køb af materielle aktiver, netto	0	0	(2.171)	(15.322)
Koncernmellemværender	(2.261)	(12.755)	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(2.261)	(12.755)	(2.171)	(15.322)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Kapitalindskud	0	0	0	0
Ændring af gæld med kort løbetid	1.243	6.605	1.243	6.605
Ændring af gæld med lang løbetid	0	0	0	17.172
Udlodning	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.243	6.605	1.243	23.777
Netto ændring i likviditet	(1.045)	(5.646)	(6.123)	5.368
Likvide beholdninger ved periodens begyndelse	2.846	5.834	27.180	34.352
Likvide beholdninger ved periodens udgang	1.801	188	21.057	39.720



FORENINGEN
european retail

Foreningen european retail
Bredgade 25 F, 5
1260 København K

Telefon 33 18 68 68
Telefax 33 18 68 69

www.europeanretail.dk

