

capee

Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.
CVR-NR. 29 51 47 98

Delårsrapport
Perioden 7. april 2006 til 31. december 2006

Indholdsfortegnelse

1. Resume	2
2. Foreningsoplysninger	3
3. Hoved- og nøgletal for Capee.....	4
4. Kommentarer til udviklingen i den forløbne periode.....	5
Aktiviteter.....	5
Etablering af koncern	5
Ejendomsinvesteringer.....	5
Capee's koncernresultat.....	5
Kapitalforhold koncern	5
Kursudviklingen.....	6
Det europæiske marked for investeringsejendomme	6
5. Fremtidsudsigter	6
Capee's økonomiske udvikling	6
Ejendomsinvesteringer.....	6
6. Begivenheder, efter regnskabsperiodens udløb	7
Overtagelse af ejendomme	7
7. Væsentlige bestyrelsesbeslutninger.....	7
Ændringer i kapitalstrukturen.....	7
8. Regnskab for Capee.....	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	8
Balance	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	10

1. Resume

Henvisning til "Capee" er henvisninger til Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. med datterselskaber.

Capee blev børsnoteret den 19. juni 2006 på Københavns Fondsbørs. Der blev i tegningsperioden tegnet beviser for nominelt t.DKK 237.900.

For perioden 7. april 2006 til 31. december 2006 kan det berettes, at:

- Resultatet for perioden blev t.DKK -2.246.
- I driftsresultatet indgår omkostninger på t.DKK 2.780 til etablering og børsnotering.
- Capee har etableret et dansk holdingselskab og tre tyske datterselskaber
- Capee har investeret t.DKK 78.411 i en kontorejendom i Flensburg.
- Capee har indgået en betinget aftale om køb af 16 beboelsesejendomme i Leipzig for t.DKK 127.880. Efterfølgende er aftalen blevet endelig.
- Capee har etableret yderligere kontakter i Europa omkring finansiering, køb og administration af ejendomme.
- Capee har identificeret flere potentielle investeringsmuligheder, som man er i færd med at undersøge nærmere med henblik på overtagelse.

For den efterfølgende periode frem til datoen for denne meddelelse kan det berettes, at:

- Capee har købt ovennævnte ejendomme til overtagelse hhv. 15. februar og 1. marts 2007.
- Capee er i færd med at analysere en række ejendomme nærmere med henblik på overtagelse.

For yderligere oplysninger om Capee, kontakt venligst:

Troels Gunnergaard
Direktør, Capinordic Property Management A/S

Telefon: +45 8016 3000
Telefax: +45 8016 3003
E-mail: info@capee.dk

2. Foreningsoplysninger

Capee er stiftet med henblik på at tilbyde private og institutionelle investorer muligheden for at investere i en bred portefølje af europæiske ejendomme.

Capee er den første danske børsnoterede forening med fokus på ejendomme i hele Europa.

Capee

Navn:	Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.
Besøgsadresse:	Strandvejen 58
Postnummer og by:	2900 Hellerup
Telefon:	+45 7023 9011
Telefax:	+45 8816 3003
Hjemmeside:	www.capee.dk
E-mail:	info@capee.dk
CVR-nr.:	29 51 47 98
Stiftet:	7. april 2006
Hjemsted:	København
Fondskode:	DK0060036721

Bestyrelse

Teddy Jacobsen, formand
Bjarne Jensen
Claus Ørskov
Carsten Tanggaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Forvaltningsselskab

Capinordic Property Management A/S
Strandvejen 58
2900 Hellerup

Finanskalender 2006 / 2007

Resultat for 4. kvartal 2006:	27. februar 2007
Resultat for 1. kvartal 2007:	25. maj 2007
Årsregnskab for 2006/07:	28. august 2007
Generalforsamling:	27. september 2007

3. Hoved- og nøgletal for Capee

For 4. kvartal 2006 og akkumuleret for perioden 7. april 2006 til 31. december 2006

HOVEDTAL FRA RESULTATOPGØRELSEN (KONCERN) t.DKK	4. kv 2006	Akkumuleret 2006
Resultat af primær drift (EBIT).....	-284	-4.861
Resultat af finansielle poster.....	1.967	3.735
Resultat før skat.....	1.683	-1.126
Periodens resultat.....	1.212	-2.246

HOVEDTAL FRA BALANCEN (KONCERN) t.DKK		
Investeringsejendomme.....		0
Aktiver i alt.....		238.175
Egenkapital.....		235.654

NØGLETAL		
Overskudsgrad.....	Neg	Neg
Afkastningsgrad.....	Neg	Neg
Indtjening pr. bevis.....	0,51	Neg
Udvandet indtjening pr. bevis.....	0,51	Neg
Egenkapitalens forrentning.....	0,51%	-0,95%
Egenkapitalandel.....		98,94%

FONDSBØRSRELATEREDE NØGLETAL CAPEE fmba		
Børskurs pr. 31. december 2006.....		91
Cirkulerende antal beviser.....		2.379.000

FORENINGSRELATEREDE NØGLETAL CAPEE fmba		
Indre værdi pr. 31. december 2006.....		99,06
Udlodning.....		0

4. Kommentarer til udviklingen i den forløbne periode

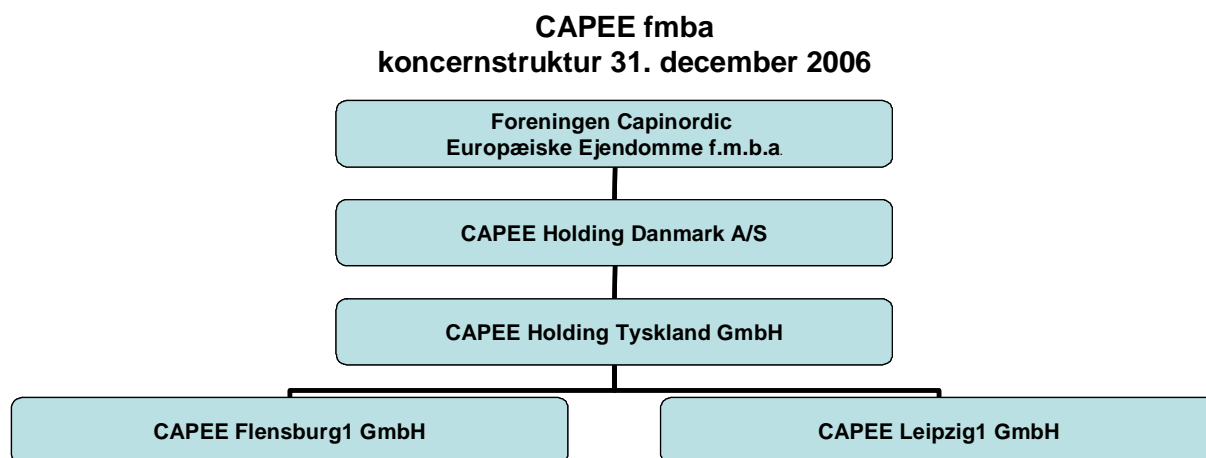
I nedenstående afsnit foretages en gennemgang af væsentlige begivenheder og udviklingen i perioden 7. april 2006 til 31. december 2006.

Aktiviteter

Siden sidste delårsrapport er der fortsat arbejdet på at opbygge en hensigtsmæssig organisation, samt etablere og udbygge de fornødne kontakter samt netværk, der er nødvendige for en optimal varetagelse af Capee's nuværende og kommende investeringer.

Etablering af koncern

Capee har etableret en koncernstruktur med et dansk holdingselskab og ind til videre tre tyske datterselskaber. Ved gennemførelse af yderligere investeringer vil der blive oprettet datterselskaber til disse. Datterselskaberne vil blive forsynet med egenkapital i tilstrækkeligt omfang til at sikre, at Capee lever op til reglerne om tynd kapitalisering. Alle datterselskaber er ejet 100%.



Ejendomsinvesteringer

Capee har i 2006 vurderet en lang række investeringsemner i flere forskellige europæiske lande, men kun få af disse emner kunne leve op til Capee's afkast- og kvalitetskrav. Capee har således investeret t.DKK 78.411 i en velbeliggende kontorejendom i Flensburg. Ejendommen er fuldt udlejet på en tiårig kontrakt til virksomheden Versatel. Capee indgik desuden en betinget aftale om en investering på t.DKK 127.880 i 16 beboelsesejendomme i Leipzig med 320 lejligheder. Aftalen er siden blevet endelig. Capee er i færd med at analysere og forhandle en række yderligere ejendomsinvesteringer.

I alt er anvendt t.DKK 206.291 af Capee's investeringskapacitet, der er på omkring t.DKK 940.000 ved en gearing på 75%.

Capee's koncernresultat

Capee's akkumulerede resultat i perioden fra stiftelsen den 7. april 2006 til den 31. december 2006 blev t.DKK -2.246. I resultatet indgår omkostninger på t.DKK 2.780 til etableringen og til børsnoteringen den 19. juni 2006. Kapitalen har været placeret på indlånskonti til høj rente. Den overførte kapital til Capee Holding Danmark A/S har ligeledes været placeret til høj rente. Der har i de tyske datterselskaber kun været afholdt ganske få omkostninger, der ikke har påvirket koncernregnskabet væsentligt.

Kapitalforhold koncern

Capee's egenkapital udgør pr. 31. december 2006 t.DKK 235.654. Foreningskapitalen er på nominelt t.DKK 237.900.

Kursudviklingen

Kursen på Capee's foreningsbeviser har i perioden fra børsnoteringen den 19. juni 2006 til den 31. december 2006 bevæget sig mellem 91,00 og 103,75. Pr. 31. december 2006 var lukkekursen 91,00.

Det europæiske marked for investeringsejendomme

Det europæiske marked for investeringsejendomme er generelt præget af meget stor efterspørgsel. Det er navnlig store internationale ejendomsfonde samt institutionelle investorer, der fører an i markedet.

Dette har ført til betydelige prisstigninger og dermed faldende startafkast. Det vurderes, at det typisk opnåelige startafkast siden udarbejdelse af prospektet er faldet med ca. 1 procentpoint, dog med nogen variation i de enkelte delmarkeder.

Grundet lavere startafkast bliver driftsresultatet af en ejendomsinvestering alt andet lige lavere, hvilket betyder, at effekten af en finansiell gearing (optagelse af fremmedfinansiering) er reduceret i forhold til primo år 2006. I forbindelse med fremmedfinansiering er det i øvrigt Capee's vurdering, at der stilles stigende krav til egenkapitalandelen i forbindelse med ejendomsinvesteringer, hvilket begrænser den finansielle gearing.

I den senere tid er der også sket en stigning på ca. 0,3 procentpoint i finansieringsrenten.

De ydre forudsætninger for Capee's investeringer er således ændret i forhold til prospektet. Dette betyder, at afkastet af investeringerne vil blive lavere end tidligere forventet. Afkastet på ejendomsinvesteringer er dog fortsat attraktivt og konkurrencedygtigt med afkastet på andre aktivtyper.

Det skønnes, at der fortsat er investeringsmuligheder i markedet, som vil være tilfredsstillende for Capee.

Capee tilpasser løbende sin investeringsfokus efter markedsforholdene med henblik på at kunne foretage de bedst mulige investeringer.

5. Fremtidsudsigter

Capee's økonomiske udvikling

I regnskabsperioden har der ikke været ejendomsindtægter, idet der ikke er foretaget ejendomsinvesteringer. Afholdelsen af omkostninger til etablering m.v. har været inden for det budgetterede.

Det forventes, at størstedelen af Capee's investeringskapacitet er placeret ved regnskabsårets udgang, d.v.s. i løbet af sommeren 2007. Takten heri vil have indflydelse på indtægternes størrelse. Omkostningerne vil for resten af regnskabsperioden være i niveau med det budgetterede.

Ejendomsinvesteringer

Capee tilstræber fortsat at opbygge en diversificeret europæisk ejendomsportefølje.

Det er forventningen, at Capee kan gennemføre sine ejendomsinvesteringer i lande med god økonomisk vækst og størstedelen af investeringskapaciteten vil være udnyttet omkring sommeren 2007.

6. Begivenheder, efter regnskabsperiodens udløb

I nedenstående afsnit gennemgås de væsentlige begivenheder, der er indtruffet efter regnskabsperiodens udløb.

Overtagelse af ejendomme

Capee har den 15. februar 2007 overtaget kontorejendommen i Flensburg. Capee overtager beboelsesejendommene i Leipzig pr. 1. marts 2007.

7. Væsentlige bestyrelsesbeslutninger

I nedenstående gennemgås de væsentlige bestyrelsesbeslutninger, der er vedtaget i perioden 7. april 2006 til 31. december 2006 og efter periodens udløb frem til offentliggørelse af nærværende delårsrapport.

Ændringer i kapitalstrukturen

Bestyrelsen har besluttet at ændre kapitalstrukturen i foreningens datterselskaber i forhold til den beskrevne struktur i prospektet. Ændringen består i, at Capee's underliggende holdingselskab alene forsynes med egenkapital og ikke som oprindeligt tiltænkt også med egenkapitallignende, rentebærende lån. Dette sker af hensyn til at opnå den mest hensigtsmæssige kapitalstruktur.

8. Regnskab for Capee

Anvendt regnskabspraksis

Capee aflægger regnskab i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt Københavns Fondsbørs' krav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Datterselskaber er optaget til kostpris.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af Capee f.m.b.a.'s og Capee koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006.

Delårsrapporten er ikke revideret.

Resultatopgørelse

RESULTATOPGØRELSE t.DKK	KONCERN		MODERSELSKAB	
	4. kvrt 2006	Akkumuleret 2006	4. kvrt 2006	Akkumuleret 2006
Nettoomsætning.....	0	0	0	0
Driftsomkostninger.....	0	0	0	0
Bruttoresultat.....	0	0	0	0
Administrationsomkostninger.....	-284	-4.861	155	-4.422
Resultat af primær drift (EBIT).....	-284	-4.861	-155	-4.422
Finansielle indtægter.....	1.967	3.735	1.482	3.250
Finansielle omkostninger.....	0	0	0	0
Resultat før skat.....	1.683	-1.126	1.637	-1.172
Skat af årets resultat.....	-471	-1.120	-458	-1.107
Periodens resultat.....	1.211	-2.246	1.179	-2.279

Balance

AKTIVER t.DKK	KONCERN	MODERSELSKAB
	31. december 2006	31. december 2006
Langfristede aktiver		
Materielle anlægsaktiver.....	28	28
Finansielle anlægsaktiver.....	0	90.000
Langfristede aktiver i alt.....	28	90.028
Kortfristede aktiver		
Andre tilgodehavender.....	1.346	1.908
Skatteaktiv.....	3	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	0
Likvide midler.....	236.798	145.920
Kortfristede aktiver i alt.....	147.828	238.147
Aktiver i alt.....	238.175	237.856

Balance

PASSIVER t.DKK	KONCERN 31. december 2006	MODERSELSKAB 31. december 2006
Egenkapital		
Virksomhedskapital.....	237.900	237.900
Overkurs.....	0	0
Overført resultat.....	-2.246	-2.279
Egenkapital i alt.....	235.654	235.621
Kortfristede forpligtelser		
Kreditorer.....	600	524
Selskabsskat.....	1.123	1.107
Anden gæld.....	798	604
Kortfristede forpligtelser i alt.....	2.521	2.235
Passiver i alt.....	238.175	237.856

Egenkapitalopgørelse

EGENKAPITAL MODERSELSKAB t.DKK	Forenings kapital	Overkurs	Overført resultat	I ALT
Egenkapital 7. april 2006.....	0	0	0	0
Egenkapitalbevægelser				
Overført resultat.....	0	0	-2.279	-2.279
Totalindkomst i alt.....	0	0	-2.279	-2.279
Udstedelse af foreningsbeviser.....	237.900	1.784	0	239.684
Emmissionsomkostninger.....	0	-1.784	0	-1.784
Egenkapitalbevægelser i alt.....	237.900	0	-2.279	235.621
Egenkapital 31. december 2006.....	237.900	0	-2.279	235.621

Egenkapitalopgørelse

EGENKAPITAL KONCERN t.DKK	Virksomheds kapital	Overkurs	Overført resultat	I ALT
Egenkapital 7. april 2006.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapitalbevægelser				
Overført resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.246</u>	<u>-2.246</u>
Totalindkomst i alt.....	0	0	-2.246	-2.246
Udstedelse af foreningsbeviser.....	237.900	1.784	0	239.684
Emmissionsomkostninger.....	<u>0</u>	<u>-1.784</u>	<u>0</u>	<u>-1.784</u>
Egenkapitalbevægelser i alt.....	<u>237.900</u>	<u>0</u>	<u>-2.246</u>	<u>235.654</u>
Egenkapital 31. december 2006.....	<u>237.900</u>	<u>0</u>	<u>-2.246</u>	<u>235.654</u>

Noter

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER t.DKK	KONCERN		MODERSELSKAB	
	4. kv 2006	Akkumuleret 2006	4. kv 2006	Akkumuleret 2006
Omkostninger til etablering og børsnotering.....	-703	2.780	-703	2.780
Øvrige administrationsomkostninger.....	<u>987</u>	<u>2.081</u>	<u>548</u>	<u>1.642</u>
	<u>284</u>	<u>4.861</u>	<u>-155</u>	<u>4.422</u>
BESTYRELSESHONORAR t.DKK	4. kv 2006	Akkumuleret 2006	4. kv 2006	Akkumuleret 2006
Bestyrelseshonorar.....	<u>163</u>	<u>488</u>	<u>163</u>	<u>488</u>

Der er ingen ansatte i Capee / Capee koncernen