

Delårsrapport 3. kvrt. 2009/10

Foreningen Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Foreningen Europæiske Ejendomme er Danmarks første og største børsnoterede forening på OMX med fokus på investering i erhvervsjendomme i hele Europa.

Foreningen Europæiske

Ejendomme f.m.b.a

Kongevejen 151-153

2830 Virum

26. maj 2010

Indholdsfortegnelse

Resumé	3
Ledelsesberetning	4
Regnskabstal – hoved- og nøgletal	6
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2009 – 31. marts 2010	10
Balance pr. 31. marts 2010	11
Pengestrømsopgørelse	13
Medlemmernes formueforklaring, koncern	14
Medlemmernes formueforklaring, moderselskab	15
Noter	16
Adresseliste og kontaktpersoner	18
Selskabsoplysninger	18
Finanskalender 2009/10	18
Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2009/10	18



Resumé

Foreningens 3. kvartal var præget af initiativer foranlediget af ledelsen med henblik på salg af foreningens ejendomme. Der er endnu ikke indgået aftaler omkring salg af ejendomme. Ledelsen arbejder fortsat med at optimere ejendomsporteføljen, således at foreningen kan realisere de bedst mulige handelspriser på ejendommene.

For Foreningens regnskabsmæssige 3. kvartal kan koncernen berette at:

- Den samlede tomgang er fortsat under 1 % målt på hele ejendomsporteføljen.
- Resultatet før skat udgør 3,8 mio. DKK og efter skat 3,8 mio. DKK.
- Det positive resultat er dog negativt påvirket af negative urealiserede dagsværdireguleringer på gæld og inflationsswap men positivt påvirket af positive værdireguleringer på italienske ejendomme.
- Negativ værdiregulering i kvartalet af den samlede gæld med i alt -4,9 mio. DKK. Dette skyldes hovedsageligt lavere renteniveau.
- Negativ værdiregulering af inflationsswap med -2,9 mio. DKK for kvartalet.
- Negativ værdiregulering af tyske renteswaps med -2,3 mio. DKK for kvartalet.
- Positiv værdiregulering af de italienske ejendomme med 6,0 mio. DKK for kvartalet.
- Resultatet af primær drift (EBIT) udgør 35,6 mio. DKK. Resultatet af primær drift (EBIT) udgør år til dato 92,8 mio. DKK.
- Driftsresultat (NOI, Net Operating Income) for koncernen eksklusiv kvartalets værdiregulering på ejendomme udgør 29,6 mio. DKK.
- Driftsresultat efter renteudgifter udgør for kvartalet 7,8 mio. DKK. I sidste kvartal var dette resultat til sammenligning 15,1 mio. DKK.
- Indre værdi pr. bevis er kurs 66,18. Til sammenligning med kurs indre værdi 72,13 pr. 30. juni 2009 giver det et fald på 8,2 %.
- Foreningen besidder pr. 26. maj 2010 74.383 stk. beviser eller 1,7 %.

Foreningen fastholder tidligere udmeldte forventninger for året 2009/10, med et forventet positivt driftsresultat for udlodning, kursreguleringer af gæld, inflations- og rentesikringsaftaler samt dagsværdiregulering af ejendomme i niveauet DKK 35 – 40 mio. svarende til en forrentning af formuen pr. 30.6.2009 i niveauet 11 %.



Ledelsesberetning

Kvartalet i hovedtræk

Foreningen opnåede i 3. kvartal 2009/10 et positivt resultat før udlodning på 3,8 mio. DKK og den indre værdi pr. 31. marts 2010 udgør DKK 66,18 pr. bevis.

Af resultatet udgør negativ dagsværdiregulering af den samlede gæld -4,9 mio. DKK og negativ regulering af inflations- og renteswaps -5,2 mio. DKK.

Af resultatet udgør positiv dagsværdiregulering af de italienske ejendomme 6,0 mio. DKK

Resultatet af primær drift (EBIT) udgør 35,6 mio. DKK.

Driftsresultat efter renteudgifter udgør 7,3 mio. DKK.

Investeringer og aktiviteter

Foreningens 3. kvartal var præget af initiativer foranlediget af ledelsen med henblik på dels at reducere omkostningerne yderligere i foreningen dels salg af foreningens ejendomme. Der er endnu ikke indgået aftaler omkring salg af ejendomme.

Ejendomsforvaltning

Tomgangen er i niveauet 1 % for Foreningens samlede ejendomsportefølje. Der pågår stadigt arbejde med at forbedre ejendommene i Leipzig da tomgangen kun kan nedbringes nævneværdigt, såfremt foreningen investerer i løbende vedligeholdelse af de tomme lejligheder.

Følgende resultater er opnået for de enkelte ejendomsporteføljer i 3. kvartal 2009/10 (i DKK EUR/DKK 7,45), eksklusiv omkostninger på foreningsniveau:

Italienske ejendomme

I 3. kvartal har Foreningens italienske ejendomme opnået følgende resultater:

- NOI: 28.124 t.DKK
- Driftsresultat efter renteudgifter: 8.523 t.DKK

NOI (Net Operating Income) fremviser et betydeligt overskud på ejendomsdriften, hvilket skyldes den attraktive lejekontrakt med Telecom Italia sammenholdt med at driftsomkostninger bevares på et konstant niveau. Dermed er det forventningen, at NOI årligt hovedsageligt vil øges som følge af den årlige garanterede indeksering af lejen.

Som den væsentligste ejendomsportefølje i Foreningen er det tilfredsstillende at kunne konstatere, at driftsresultatet efter renteudgifter for de italienske ejendomme er positivt, og at det følgelig er forventningen, at ejendomsporteføljen vil give et driftsresultat efter renteudgifter for regnskabsåret i niveauet DKK 32 mio.

Der er 100 % udlejning på alle italienske ejendomme (70 i alt). Disse ejendomme er alle udlejet til Telecom Italia på uopsigelig kontrakt indtil 30.11.2021, hvor Telecom Italia har mulighed for at forlænge lejekontrakten med yderligere 6 år. Telecom Italia vurderes som en solid lejer med en

credit rating på Baa2/BBB. Porteføljen genererer en stabil likviditet, der øges år for år i takt med, at lejen indekseres med 1,91 %, og at renteydelsen på junior lånet i strukturen falder i takt med afdragene. Der er dermed tale om en stabil og attraktiv ejendomsinvestering med en begrænset udlejningsrisiko.

Flensburg ejendom

I 3. kvartal har Foreningens ejendom i Flensburg opnået følgende resultater:

NOI: 1.085 t.DKK

Driftsresultat efter renteudgifter: 506 t.DKK

NOI (Net Operating Income) fremviser et tilfredsstillende overskud på ejendomsdriften, hvilket skyldes den attraktive lejekontrakt sammenholdt med, at driftsomkostninger bevares på et konstant niveau. Dermed er det forventningen, at NOI vil være i niveauet DKK 4 mio. årligt, indtil at indeksering af lejen forventeligt sker i 2013.

Det er samtidig tilfredsstillende at kunne konstatere, at driftsresultatet efter renteudgifter for ejendommen er positivt, og at det følgelig er forventningen, at ejendomsporteføljen vil give et driftsresultat efter renteudgifter for året i niveauet DKK 2 mio.

Den istandsatte domicil ejendom i Flensburg er 100 % udlejet til Versatel på uopsigelig lejekontrakt indtil 30.6.2017. Versatel vurderes som en solid lejer med en credit rating på B2/B+. Ejendommen genererer en stabil likviditet, der forventes øget indenfor en kort årrække som følge af indeksering af lejen. Der er dermed tale om en attraktiv ejendomsinvestering med en begrænset udlejningsrisiko.

Hamburg ejendomme

I 3. kvartal har Foreningens ejendomme i Hamburg opnået følgende resultater:

NOI: 765 t.DKK

Driftsresultat efter renteudgifter: 51 t.DKK

NOI (Net Operating Income) fremviser et overskud på ejendomsdriften, hvilket kunne være bedre sammenholdt med Foreningens investering i ejendommene. Dette skyldes hovedsageligt den nuværende tomgang i ejendommen i Semperstrasse samt et for højt omkostningsniveau. Ledelsen har som følge heraf iværksat tiltag for dels at nedbringe tomgangen i Semperstrasse, og dels at nedbringe omkostningsniveauet. I forrige kvartal var NOI på 764 t.DKK, og det er dermed lykkedes for ledelsen at fastholde NOI på et stabilt niveau. Fortsat mangler nedbringelse af tomgangen. Det er ledelsens forventning, at NOI vil øges yderligere indenfor de næste 3 mdr. pga. lavere tomgang.

Det er utilfredsstillende at kunne konstatere, at driftsresultatet efter renteudgifter for ejendommene er 51 t.DKK, hvilket dog udelukkende skyldes ekstraordinære finansielle omkostninger.

Harburg

Bolig og butiksejendommen i Hamburg forstaden, Harburg, er 100 % udlejet til såvel erhvervslejere som til boliglejere. Ejendommen har en tomgangsprocent på 0 %, idet Foreningen har foretaget den nødvendige renovering af tomme beboelseslejemål samt ført en aktiv porteføljepleje. Ejendommen vurderes som en god ejendomsinvestering, dog har man som følge af mindre erhvervslejere samt private lejere en udlejningsrisiko.

Semperstrasse

Hamburg ejendommen er pt præget af tomgang, hvilket skyldes fortsat udskiftning af lejere. Hamburg ejendommen fremstår istandsat og har en primær beliggenhed i Hamburg, hvorfor det er vurderingen at den nuværende tomgang blot er af forbigående karakter. Ejendommen er udlejet til flere mellemstore erhvervslejere, hvorfor der er en udlejningsrisiko forbundet hermed.

Leipzig ejendom

I 3. kvartal har Foreningens ejendomme i Leipzig opnået følgende resultater:

NOI: 1.461 t.DKK

Driftsresultat efter renteudgifter: 636 t.DKK

NOI (Net Operating Income) fremviser et overskud på ejendomsdriften, hvilket kunne være væsentligt bedre sammenholdt med Foreningens investering i ejendommene. Dette skyldes hovedsageligt den nuværende tomgang i ejendommene i Leipzig samt et for højt omkostningsniveau. Ledelsen arbejder til stadighed med nedbringelse af tomgangen i Leipzig og har desuden udskiftet den lokale administrator med henblik på at minimere omkostninger samt forbedre den egentlige ejendomsdrift. I forrige kvartal var NOI på 1.381 t.DKK, og det er dermed lykkedes for ledelsen at øge NOI yderligere i forhold til tidligere kvartaler. Det er forventningen, at NOI vil øges yderligere indenfor de næste 3 mdr. som følge af mindre tomgang.

Det er tilfredsstillende at kunne konstatere, at driftsresultatet efter renteudgifter for ejendommene er positivt omend for begrænset men 86 t.DKK bedre end sidste kvartal. Det er jævnt ovenstående forventningen, at resultatet vil blive yderligere forbedret som følge af ledelsens tiltag.

I Leipzig er der pt. en tomgang på ca. 9 %, hvilket dels skyldes, at der altid er en strukturel tomgang i boligudlejningsejendomme, og dels at der stadig er behov for løbende vedligeholdelse af en mindre del af porteføljens lejligheder. Det er Foreningens forventning for de kommende 3 måneder, at en tomgangsprocent i niveauet 6-7 % følgelig kan opnås for denne portefølje.

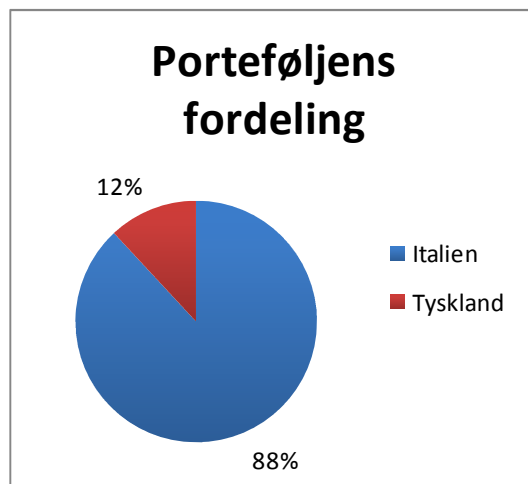
Investeringer efter regnskabsperiodens udløb

Efter kvartalsregnskabsperiodens udløb er der ikke foretaget investeringer eller frasalg.

Positive forventninger til resten af regnskabsåret

Foreningen fastholder tidligere udmeldte forventninger for året 2009/10, med et positivt resultat før udlodning og kursreguleringer af gæld, inflations- og rentesikringsaftaler samt dagsværdiregulering af ejendomme i størrelsesordenen DKK 35 – 40 mio. svarende til en forrentning af formuen pr. 30.6.2009 på ca. 11 %.

Det forventede resultat består primært af resultat fra ejendommene i Clarice-porteføljen. Herudover er det forventningen, at den nuværende dagsværdi øges minimalt på de italienske ejendomme. De italienske ejendomme, som udgør 88 % af den samlede portefølje, vil bidrage positivt til koncernens drift.



Forventningen til de tyske ejendomme er, at den nuværende markedsværdiansættelse fastholdes for dette regnskabsår. Det er dermed ledelsens forventning, at startalkastet det kommende år som minimum kan fastholdes på alle ejendomme i Tyskland. De tyske ejendomme, der udgør 12 % af den samlede portefølje, vil bidrage positivt til koncernens drift.

Målsætning

Formålet med Foreningen er, at tilbyde alle investorer adgang til investering i en bred portefølje af ejendomme i Europa. Et konkurrencedygtigt alkast og en reduceret risiko opnås gennem en spredning af investeringerne på flere ejendomsstyper og flere geografiske områder, samt en finansieringsstruktur baseret på fastforrentede lån, der modsvarer lejekontraktens tidsperiode. På trods af det væsentlige fald i foreningsformuen den seneste tid, er det ledelsens forventning, at Foreningen pga. den skitserede målsætning står robust til at imødegå fremtidens udfordringer.

Børsnotering

Foreningen er noteret på OMX Den Nordiske Børs og er som forening ejet af investorerne. Bestyrelsen vælges af investorerne på foreningens generalforsamling.

Regnskabstal – hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS

Hovedtal fra resultatopgørelsen t.DKK	3. kv. 2009/10	3. kv. 2008/09	År til dato 2009/10	År til dato 2008/09	Året 2008/09
Lejeindtægter	37.090	36.892	111.673	110.449	148.562
Værdiregulering, netto	6.029	-3.146	-2.459	-82.510	-70.118
Resultat af primær drift (EBIT)	35.641	24.341	92.827	817	42.224
Renter og udbytter, netto	-21.796	-16.561	-65.497	-60.597	-88.437
Kursgevinster og tab	-10.075	-34.411	-49.405	-67.084	116.328
Administrationsomkostninger	-4.025	-5.778	-12.674	-16.430	-22.111
Resultat før skat	3.770	-26.631	-22.075	-126.864	-162.541
Periodens resultat før udlodning	3.770	-25.910	-22.075	-129.616	-165.297

Hovedtal fra balancen t.DKK	31.03.2010	31.03.2009	31.03.2010	31.03.2009	30.6.2009
Investerings ejendomme	1.914.222	1.905.166	1.914.222	1.905.166	1.917.249
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210	20	210	20	18
Likvide beholdninger	31.502	48.841	31.502	48.841	56.061
Aktiver i alt	2.001.092	2.029.208	2.001.092	2.029.208	2.040.825
Medlemmernes formue i alt	288.218	339.268	288.218	339.268	307.055
Forpligtelser i alt	2.001.092	2.029.208	2.001.092	2.029.208	2.040.825

Hovedtal fra pengestrømsopgørelsen t.DKK	3. kv. 2009/10	3. kv. 2008/09	År til dato 2009/10	År til dato 2008/09	Året 2008/09
Pengestrømme vedrørende drift	35.247	32.898	72.470	87.540	49.196
Pengestrømme vedrørende investeringer	-59	0	-14.907	-97	-194
Pengestrømme vedrørende finansiering	-32.740	-14.130	-82.124	-73.320	-27.652
Ændring i likvider	2.448	18.768	-24.561	14.123	21.350

Nøgletal	3. kv. 2009/10	3. kv. 2008/09	År til dato 2009/10	År til dato 2008/09	Året 2008/09
Cirkulerende antal investeringsbeviser (t.stk. á nom. 100 kr.) ..	4.355	4.196	4.355	4.196	4.257
Periodens resultat før udlodning pr. investeringsbevis (DKK) ..	0,87	-6,18	-5,07	-31,00	-39,43
Indre værdi (DKK)	66,18	80,86	66,18	80,86	72,13
Omkostninger i %	5,60%	5,33%	5,84%	5,33%	5,46%
Udlodning (inkl. forventet udlodning for seneste år)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Resultat

Foreningen kan for 3. kvartal 2009/10 berette at:

- Resultatet før skat for kvartalet udgør 3,8 mio. DKK og efter skat udgør 3,8 mio. DKK.
- Indre værdi pr. bevis udgør 66,18

Foreningen har i perioden formået at nedbringe administrationsomkostningerne til 4,0 mio. DKK mod forrige regnskabsperiodes tilsvarende kvartals 5,8 mio. DKK. Den øgede omkostningsprocent jf. hoved- og nøgletal skyldes udelukkende den faldende foreningsformue det seneste år, som hovedsageligt er fremkommet ved negative dagsværdireguleringer på gæld.

Delårsrapporten er ikke revideret, men opgørelsen er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards IFRS som er godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til rapportering.

Værdiansættelse af ejendomme

Foreningen optager ejendomme til markedsværdi. Det betyder, at der kan forekomme løbende op- og nedskrivninger hvert kvartal i forbindelse med regnskabsaflæggelse.

Ekstern værdiansættelse af en uafhængig valuar bliver foretaget hvert kvartal på alle italienske ejendomme, og på tyske ejendomme når dette anses som påkrævet. De tyske ejendomme bliver hvert kvartal markedsvurderet af ledelsen.

De italienske ejendomme

Den eneste værdiregulering der er foretaget pr. 31. december 2009, er sket vedrørende de italienske ejendomme. Den opgjorte markedsværdi på de italienske ejendomme gav en positiv værdiregulering på 6,0 mio. DKK i kvartalet, svarende til en stigning på 0,35 %.

Det er ledelsens holdning, at der for de kommende kvartaler ikke vil komme negative dagsværdireguleringer.

De tyske ejendomme

Med hensyn til de tyske ejendomme har ledelsen fastholdt vurderingen i kvartalet. Dette er gjort med baggrund, at ledelsen har analyseret statistisk materiale om erhvervsjendomsmarkedet i Tyskland for regnskabsperioden.

Værdiansættelse af gæld og inflationsswap

Værdiregulering af den samlede gæld er negativ med i alt -4,9 mio. DKK for kvartalet.

Negativ værdiregulering af inflations og renteswap, tilknyttet ejendommene, har påvirket resultatet negativt med i alt -5,2 mio. DKK. i kvartalet.

Følsomhedsanalyse på ejendomme

Nedenfor er redegjort for ejendommens følsomhed og dermed dagsværdiudsving overfor ændringer i startafkastscenarier. Scenarierne er uændret i forhold til sidste kvartalsrapport, da ingen nævneværdig ændring foretaget i dagsværdier.

Italienske ejendomme			
/Ændring i startafkastprocent	-0,50	0	0,50
Dagsværdi, DKK	1.816.965.419	1.687.116.000	1.575.122.997
Regulering, DKK	129.849.419		-111.993.003

Tyske ejendomme			
/Ændring i startafkastprocent	-0,50	0	0,50
Dagsværdi	248.879.017	227.109.629	208.543.127
Regulering	21.769.389		-18.566.502

Startafkast er den afkastprocent en investor vil kræve af en given investering. Krav til startafkast påvirker dagsværdien af et aktiv. Et øget krav til startafkast vil følgelig føre til en lavere dagsværdi på en ejendom. Et mindre krav til startafkast vil følgelig føre til en højere dagsværdi på en ejendom.

Af ovenstående tabel fremgår følgende information vedr. forholdet mellem et potentielt fald i ejendoms værdi og dennes potentielle påvirkning af egenkapitalen i Foreningen:

Italienske ejendomme: Tabellen viser, at en ændring af startafkast på +0,5 % medfører, at dagsværdien på de italienske ejendomme falder med ca. 111,9 mio. DKK, hvilket vil nedbringe Foreningens formue tilsvarende.

Tyskland: Tabellen viser, at en ændring af startafkast på +0,5 % medfører, at dagsværdien på de tyske ejendomme falder med ca. 18,6 mio. DKK, hvilket vil nedbringe Foreningens formue tilsvarende.

Det er vigtigt at understrege, at ovenstående scenarier er uden nogen likviditetsmæssig effekt.

Aktiviteter i perioden

Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 3. kvartal.

Ejendomsforvaltning

Tomgangen er kun 1 % for Foreningen's samlede ejendomsportefølje.

Der er 100 % udlejning på alle Italienske ejendomme (70 i alt) samt på ejendommen i Flensburg.

Hamburg er pr 31. marts 2010 fortsat præget af tomgang, hvilket skyldes udskiftning af lejere.

Der er 100 % udlejning i Harburg ejendommen.

I Leipzig er der pr. 31. marts 2010 fortsat tomgang, hvilket dels skyldes, at der altid er en strukturel tomgang ved boligudlejningsejendomme, dels at der stadig pågår løbende vedligeholdelse af lejligheder, der er præget af tomgang. Det er ledelsens forventning, at opnå en tomgangsprocent i niveauet 6-7 % for denne portefølje i dette regnskabsår.

For yderligere information omkring ejendommene, henvises der til afsnittet "Supplerende oplysninger til investorer" i Årsrapport 2008/09.

Markedsudviklingen

Prisudviklingen på Europæiske Ejendomme

Som nævnt i Årsrapport 2008/09 har det været tendensen, at investorerne kræver et forhøjet afkast på erhvervsjendomsinvesteringer. Startafkast på primære beliggenheder i Italien og Tyskland har ligget fra medio 2006 i intervallet 5,10 – 5,25 til at ligge i intervallet 5,00 – 5,75 pr. 31. marts 2010 (kilde: CB Richard Ellis Market View, EMEA Rents and Yields Q2 2009 og CB Richard Ellis Market View, EMEA Rents and Yields Q1 2010). Som det ses, har der indtil 31. marts 2010 været tale om en svagt stigende tendens i startafkast med deraf følgende fald i markedsværdier for ejendommene i perioden. De velbeliggende og funktionelle erhvervsjendomme er fortsat efterspurgte investeringsobjekter, hvorimod de sekundært beliggende erhvervsjendomme selvsagt er mindre efterspurgte. Pristilpasningen er hovedsageligt sket på de sekundære beliggenheder.

Ejendomsinvestorer, som er afhængige af fremmedfinansiering og specielt kortforrentede banklån, har investeret betydeligt mindre i ejendomme de seneste par år. I takt med at de internationale bankpakker materialiseres vil denne type investorer vende tilbage, dog i yderst begrænset omfang.

Forventninger til resultat

Den samlede portefølje har et meget stabilt cash flow og solide lejere. Med en tomgang på under 1 %, skal der opstå meget negative begivenheder førend det vil påvirke afkastet.

Foreningen fastholder tidligere udmeldte forventninger for året 2009/10, med et forventet positivt resultat for regnskabsåret for udlodning og kursregulering af gæld, inflations- og rentesikringsaftaler samt dagsværdiregulering af ejendomme i niveauet DKK 35 – 40 mio. svarende til en forrentning af formuen pr. 30.6.2009 i niveauet 11 %.

Aktiviteter og hændelser efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. marts 2010, der påvirker den økonomiske stilling for Foreningen væsentligt.

Foreningen besidder pr. 26. maj 2010 74.383 stk. beviser eller 1,7 % af den udstedte kapital.

For yderligere oplysninger

Investorer og andre interessenter kan på www.capee.dk finde yderligere informationer om Foreningen.

Forespørgsler vedrørende Foreningen kan endvidere rettes til:

Ole Vagner, bestyrelsesformand for Foreningen Europæiske Ejendomme
f.m.b.a.

Telefon: +45 40 25 41 13

E-mail: info@capee.dk

Eller til:

Robert Nellemann, Direktør for Europæiske Ejendomme Holding A/S

Telefon: +45 43 58 32 01

E-mail: info@capee.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. juli 2009 – 31. marts 2010 for Foreningen Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Delårsrapporten aflægges for koncernen i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som er godkendt af EU og yderligere danske krav til rapportering og for Foreningen efter de danske krav. Moderselskabet (Foreningens) regnskab er alene udarbejdet efter de danske krav i delårsbekendtgørelsen og ikke efter IAS 34. Delårsrapporten har ikke været genstand for revision eller review. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2010 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2009 – 31. marts 2010.

Vi anser ledelsesberetningen for at give en retvisende gennemgang af udviklingen i koncernens og foreningens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat, og koncernens og foreningens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og foreningen står overfor.

Virum, den 26. maj 2010

Bestyrelse:

Ole Vagner, Bestyrelsesformand

Erik André Lublin

Jan Mølhave

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2009 – 31. marts 2010

Note	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	3. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2008/09	2009/10	2008/09
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
Omsætning	37.090	36.892	111.673	110.449	148.562	0	0
Driftsomkostninger	-3.202	-3.501	-9.778	-10.268	-13.596	0	0
Bruttoresultat	33.888	33.391	101.895	100.181	134.966	0	0
Værdiregulering af ejendomme	6.029	-3.146	-2.459	-82.510	-70.118	0	0
Andre driftsindtægter	185	0	6.796	0	0	0	0
Administrationsomkostninger 2	-4.025	-5.778	-12.674	-16.430	-22.111	-2.737	-8.099
Personaleomkostninger 3	-422	-125	-702	-413	-506	0	-506
Afskrivninger	-14	-1	-29	-11	-7	-5	-7
Resultat af primær drift (EBIT)	35.641	24.341	92.827	817	42.224	-2.742	-8.612
Nedskrivning til genindvindingsværdi af kapitalandele	0	0	0	0	0	-28.164	-94.514
Finansielle indtægter	1.437	616	2.373	138.355	139.780	97	52
Finansielle omkostninger	-33.308	-51.588	-117.275	-266.036	-344.545	-393	-442
Resultat før skat	3.770	-26.631	-22.075	-126.864	-162.541	-31.202	-103.516
Skat af periodens resultat	0	721	0	-2.752	-2.756	0	-184
Periodens resultat før udlodning	3.770	-25.910	-22.075	-129.616	-165.297	-31.202	-103.700
Totalindkomstopgørelse							
Periodens resultat	3.770	-25.910	-22.075	-129.616	-165.297	-31.202	-103.700
Valutakursændring vedrørende selvstændige udenlandske enheder	64	0	-130	-544	-717	0	0
Emissionsomkostninger	0	0	0	0	228	0	228
Anden totalindkomst efter skat	64	0	-130	-544	-489	0	228
Totalindkomst i alt	3.834	-25.910	-22.205	-130.160	-165.786	-31.202	-103.472

Balance pr. 31. marts 2010

	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		31.03.2010 t.DKK	31.03.2009 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	31.03.2010 t.DKK	30.6.2009 t.DKK
AKTIVER						
Kortfristede aktiver						
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.029	1.795	1.244	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.736	2.339
Andre tilgodehavender		6.872	4.704	6.290	210	210
Periodeafgrænsningsposter		47.257	68.678	59.963	43	95
Likvide beholdninger		31.502	48.841	56.061	67	41
Kortfristede aktiver		86.660	124.018	123.558	3.056	2.685
Langfristede aktiver						
Investeringsejendomme		1.914.222	1.905.166	1.917.249	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		210	20	18	13	18
Materielle anlægsaktiver		1.914.432	1.905.186	1.917.267	13	18
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	287.177	315.341
Udskudt skatteaktiv	4	0	4	0	0	0
Andre anlægsaktiver		0	4	0	287.177	315.341
Langfristede aktiver		1.914.432	1.905.190	1.917.267	287.190	315.359
Aktiver i alt		2.001.092	2.029.208	2.040.825	290.246	318.044

Balance pr. 31. marts 2010 (fortsat)

	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		31.03.2010 t.DKK	31.03.2009 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	31.03.2010 t.DKK	30.6.2009 t.DKK
FORPLIGTELSE						
Medlemmernes formue						
Medlemmernes formue		288.218	339.268	307.055	279.221	307.055
Medlemmernes formue i alt		288.218	339.268	307.055	279.221	307.055
Øvrige kortfristede forpligtelser						
Kortfristet del af langfristet gæld		41.294	45.381	38.441	0	0
Gæld til kreditinstitutter		9.967	7.528	8.448	9.967	8.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.374	43.698	35.262	163	2.498
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	345	0
Selskabsskat		8.585	0	0	0	0
Anden gæld		22.849	11.865	39.633	550	43
Periodeafgrænsningsposter		15.096	13.030	11.505	0	0
Øvrige kortfristede forpligtelser i alt		101.165	121.502	133.289	11.025	10.989
Langfristede forpligtelser						
Gæld til kreditinstitutter		1.603.104	1.568.438	1.600.481	0	0
Øvrig gæld		8.605	0	0	0	0
Langfristede forpligtelser i alt		1.611.709	1.568.438	1.600.481	0	0
Forpligtelser i alt		2.001.092	2.029.208	2.040.825	290.246	318.044

Pengestrømsopgørelse

	CAPEE koncernen				
	3. kvartal		Akkumuleret		Året
	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2008/09
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
Pengestrømme vedrørende drift	35.247	32.898	72.470	87.540	49.196
Pengestrømme vedrørende investeringer	-59	0	-14.907	-97	-194
Pengestrømme vedrørende finansiering	-32.740	-14.130	-82.124	-73.320	-27.652
Ændring i likvider	2.448	18.768	-24.561	14.123	21.350
Likvide beholdninger pr. 1. juli 2009	29.041	30.084	56.061	34.762	34.762
Kursreguleringer af likvider primo	13	-11	2	-44	-51
Likvide beholdninger pr. 31. marts 2010	31.502	48.841	31.502	48.841	56.061
Likvide beholdninger pr. 31. marts 2010					
Indestående i kreditinstitutter	31.502	48.841	31.502	48.841	56.061
Likvide beholdninger pr. 31. marts 2010	31.502	48.841	31.502	48.841	56.061

Medlemmernes formueforklaring, koncern

Medlemmernes formueforklaring pr. 31. marts 2010

	CAPEE koncernen			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg/fradrag t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2009	425.673	0	-118.618	307.055
Bevægelser:				
Totalindkomst i alt	0	0	-22.205	-22.205
Tilbagekøbte/solgte beviser	9.821	0	-6.453	3.368
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg/fradrag	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2010	435.494	0	-147.276	288.218

Medlemmernes formueforklaring pr. 31. marts 2009

	CAPEE koncernen			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg/fradrag t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2008	415.918	0	50.770	466.688
Bevægelser:				
Totalindkomst i alt	0	0	-130.160	-130.160
Tilbagekøbte/solgte beviser	3.655	0	-855	2.800
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg/fradrag	0	-60	0	-60
Overførsel	0	0	0	0
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2009	419.573	-60	-80.245	339.268

Medlemmernes formueforklaring, moderselskab

Medlemmernes formueforklaring pr. 31. marts 2010

	CAPEE f.m.b.a.			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg/fradrag t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2009	425.673	0	-118.618	307.055
Bevægelser:				
Totalindkomst i alt	0	0	-31.202	-31.202
Tilbagekøbte/solgte beviser	9.821	0	-6.453	3.368
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg/fradrag	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2010	435.494	0	-156.273	279.221

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. juni 2009

	CAPEE f.m.b.a.			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg/fradrag t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2008	415.918	0	-11.544	404.374
Bevægelser:				
Totalindkomst i alt	0	0	-103.472	-103.472
Tilbagekøbte/solgte beviser	9.755	0	-3.602	6.153
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg/fradrag	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Medlemmernes formue pr. 30. juni 2009	425.673	0	-118.618	307.055

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapport for 1. juli 2009 - 31. marts 2010 er et sammendraget regnskab og koncernregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med IAS 34 Interim Financial Reporting samt yderligere danske krav til delårsrapporter, jf. herunder OMX den Nordiske børs København' krav til delårsrapporter for andre kollektive investeringsordninger. Moderselskabet (Foreningens) regnskab er alene udarbejdet efter de danske krav i delårsbekendtgørelsen og ikke efter IAS 34. Det har ikke tidligere fremgået, at foreningens regnskab alene aflægges efter den danske delårsbekendtgørelse og derfor udelukkende omfatter resultatopgørelse og balance samt medlemmernes formueopgørelse, medens de andre oplysninger, som IAS 34 kræver ikke gives for foreningen men kun for koncernen. Anvendelsen af IAS 34 og de danske krav medfører, at præsentationen er mere begrænset end aflæggelse af en fuldstændig årsrapport, samt at værdiansættelsesprincipperne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) er fulgt.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2008/09. Årsrapporten 2008/09 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Delårsrapporten er ikke revideret.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelse af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl. a. ved værdiansættelsen af koncernens lån og andre tilgodehavender, opgørelsen af dagsværdireguleringer samt eventualforpligtelser og -aktiver.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er koncernen underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra skøn. Særlige risici for koncernen er omtalt i ledelsesberetningen.

De af ledelsen udøvede skøn og vurderinger har den væsentligste effekt ved værdiansættelsen af følgende regnskabsposter:

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi - hovedsageligt baseret på en DCF-model eller en afkastbaseret model. Alle italienske ejendomme er valuarvurderet af CBRE i Italien.

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme:

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdierne er opgjort som følger for henholdsvis de italienske og de tyske ejendomme:

Italienske ejendomme

Dagsværdi på IXIS-lånet, som er af realkreditlignende karakter både hvad angår renteniveau, løbetid og lånets placering i ejendomsporteføljen, er beregnet ved hjælp af en tilbagediskonteringsmodel, som er baseret på observerbare markedsdata. Modellen beregner nutidsværdien af betalingsstrømmene i lånets løbetid frem til d. 31. december 2021. Data anvendt i modellen er lånets pålydende rente, den italienske 10-årige risikofrie rente samt et vægтет credit spread. Det vægtede credit spread består af et beregnet credit spread mellem danske statsobligationer og realkreditobligationer, som vægter med 2/3-dele og det 10-årige virksomheds credit spread for Baa2/BBB rated virksomheder, som vægter med 1/3-del. Ledelsen har valgt denne fordeling, idet det er ledelsens vurdering, at lånet hovedsageligt har karakter af et realkreditlignende lån. Endvidere kan det oplyses, at det 10-årige virksomheds credit spread er anvendt, idet lejer er Baa2/BBB rated.

Dagsværdi på A-notes-lånet, som er af dels realkreditlignende og dels erhvervsobligationslignende karakter, både hvad angår renteniveau, løbetid og lånets placering i ejendommen, er beregnet ved hjælp af en tilbagediskonteringsmodel, som er baseret på observerbare markedsdata. Modellen beregner nutidsværdien af betalingsstrømmene i lånets løbetid frem til d. 31. december 2021. Data anvendt i modellen er lånets pålydende rente, den italienske 10-årige risikofrie rente samt et vægтет credit spread. Det vægtede credit spread består af et beregnet credit spread mellem danske statsobligationer og realkreditobligationer, som vægter med 2/3-dele og det 10-årige virksomheds credit spread for Baa2/BBB rated virksomheder, som vægter med 1/3-del. Ledelsen har valgt denne fordeling, idet det er ledelsens vurdering, at lånet hovedsageligt har karakter af et realkreditlignende lån. Endvidere kan det oplyses, at det 10-årige virksomheds credit spread er anvendt, idet lejer er Baa2/BBB rated.

Tyske ejendomme

Dagsværdien af lån vedrørende de tyske ejendomme er beregnet af de udstedende tyske kreditinstitutter.

2 Administrationsomkostninger

	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	3. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2008/09	2009/10	2008/09
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
Øvrige administrationsomkostninger.....	4.025	5.778	12.674	16.430	22.111	2.737	8.099
Administrationsomkostninger.....	4.025	5.778	12.674	16.430	22.111	2.737	8.099

Noter (fortsat)

	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	3. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2008/09	2009/10	2008/09
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
3 Personaleudgifter							
Løn og vederlag til bestyrelse							
Bestyrelse.....	0	125	0	413	494	0	494
Løn og vederlag til bestyrelse.....	0	125	0	413	494	0	494
Personaleudgifter							
Lønninger.....	419	125	696	413	494	0	494
Udgifter til social sikring.....	3	0	6	0	12	0	12
Personaleudgifter.....	422	125	702	413	506	0	506

4 Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat indregnes i balancen for de selskaber, hvor koncernen forventer overskud indenfor en kort årrække, og dermed udnyttelse af det fremførte skattemæssige underskud. I denne forbindelse skal det oplyses, at der pr. 31. marts 2010 er udskudt skat andragende t.DKK. 29.465, som ikke er indregnet i balancen, idet det er vurderet, at de pågældende selskaber ikke vil have en skattepligtig indkomst indenfor en årrække, hvori de fremførte skattemæssige underskud kan udnyttes.

5 Forretningsmæssige segmenter

Der er kun 1 geografisk segment, Europa, hvorfor der henvises til resultatopgørelse og balance.

Adresseliste og kontaktpersoner

Foreningen Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Kongevejen 151-153
2830 Virum Danmark
Tlf. +45 4358 3200
Fax. +45 4339 6885
CVR-nr. 29 51 47 98
E-mail: info@capee.dk
Hjemmeside: www.capee.dk
Hjemsted: Kgs. Lyngby

Europæiske Ejendomme Holding A/S

Kongevejen 151-153
2830 Virum, Danmark

CAPEE Holding Tyskland GmbH

Alter Fischmarkt 11
D-20 457 Hamburg

Capee Flensburg 1 GmbH

Alter Fischmarkt 11
D-20 457 Hamburg

Capee Leipzig 1 GmbH

Alter Fischmarkt 11
D-20 457 Hamburg

Capee Harburg 1 GmbH

Alter Fischmarkt 11
D-20 457 Hamburg

Bestyrelse

Ole Vagner, formand
Erik André Lublin
Jan Mølhave

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Selskabsoplysninger

Navn: Foreningen
Europæiske
Ejendomme f.m.b.a.

Besøgsadresse: Kongevejen 151-153
Postnr. og by: 2830 Virum
Telefon: +45 43 58 32 00
Telefax: +45 43 39 68 85
Hjemmeside: www.capee.dk
E-mail: info@capee.dk
Stiftet: 7. april 2006
Hjemsted: Kgs. Lyngby
Fondskode: DK0060036721
CVR-nr: 29 51 47 98

Finanskalender 2009/10

Generalforsamling:

29. oktober 2009

Delårsrapport 1. kvartal 2009/10:

25. november 2009

Delårsrapport 1. halvår 2009/10:

24. februar 2010

Delårsrapport 3. kvartal 2009/10:

26. maj 2010

Årsrapport 2009/10:

29. september 2010

Generalforsamling:

27. oktober 2010

Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2009/10

For opdateret liste over selskabsmeddelelser se under investor relationers på:
<http://www.capee.dk>