



## FORENINGEN FAST EJENDOM

OMX Den Nordiske Børs København  
Nikolaj Plads 6  
Postboks 1040  
1007 København K

*Fondsbørsmeddelelse nr. 15/2010  
Delårsrapport 3. kvartal 2010*

Foreningen Fast Ejendom f.m.b.a.  
Tuborg Boulevard 12  
2900 Hellerup  
Tlf. 70 27 17 88  
Fax. 70 27 17 98

www.fastejendom.dk  
CVR-nr. 28 490 747

26. oktober 2010

### **Delårsrapport, 3. kvartal 2010, Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje**

Foreningen har pr. 30. september 2010 realiseret en totalindkomst på 15,6 mio. kr. (2009: 6,8 mio. kr.) efter værdireguleringer og skat svarende til en forrentning målt på udviklingen i indre værdi på 4,56 pct. for perioden (2009: 1,87). Resultatet af primær drift blev 36,9 mio. kr. (2009: 39,8 mio. kr.)

Der er i perioden 1. januar til 30. september 2010 foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med -0,9 mio. kr. Der er i samme periode foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 17,1 mio. kr. Værdien af Foreningens ejendomme er i perioden forøget med netto 16,2 mio. kr.

Medlemmernes formue udgjorde pr. 30. september 2010 357,5 mio. kr. (2009: 383,4 mio. kr.) svarende til en indre værdi på 95,85.

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Udlejningsgraden er pr. 30. september 2010 opgjort til 95,5 pct. mod 96,3 pct. pr. 31. december 2009.

For hele 2010 forventer Foreningen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr. (2009: 52,4 mio. kr.)

*For yderligere oplysninger kontakt venligst*

*bestyrelsesformand Niels Roth, 40 11 02 11,  
direktør Lars Frederiksen, 70 27 17 88*



**FORENINGEN FAST EJENDOM**

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Hoved- og nøgletal .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 2010 .....	5
Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb .....	6
Forventninger til hele året .....	6
Indre værdi .....	6
Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom .....	7
Pengestrømsopgørelse .....	8
Noter .....	10
Foreningens ejendomsportefølje .....	12



## FORENINGEN FAST EJENDOM

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2010 for Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller reviewet af foreningens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2010.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 26. oktober 2010

Niels Roth  
formand

Flemming Borreskov  
næstformand

Jesper Bo Hansen

Henning Balle Kristensen

Frank Pedersen

Søren Schjødt-Hansen



## FORENINGEN FAST EJENDOM

### Hoved- og nøgletal

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje (koncernen)

	<u>1.7 - 30.9 2010</u>	<u>1.1 - 30.9 2010</u>	<u>1.7 - 30.9 2009</u>	<u>1.1 - 30.9 2009</u>	<u>1.1 - 31.12 2009</u>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Bruttoresultat	18.210	49.806	17.285	53.277	20.327
Resultat af primær drift	13.871	36.884	12.579	39.811	2.504
Resultat før skat	6.583	21.330	7.615	9.074	-37.231
Periodens totalindkomst	4.762	15.608	5.581	6.827	-34.705
<b>Balance</b>					
Investeringsejendomme		1.149.500		1.185.425	1.133.300
Aktiver i alt		1.185.192		1.215.205	1.166.399
Medlemmernes formue		357.506		383.430	341.898
<b>Pengestrømsopgørelse</b>					
Driftsaktiviteter		20.658		5.320	23.422
Investeringsaktiviteter		-17.062		0	-10.972
Finansieringsaktiviteter		197		8.496	5.327
Pengestrømme i alt		3.793		13.816	17.777
<b>Nøgletal</b>					
Afkastgrad 1 (pct.)	*)	3,28		2,44	4,51
Afkastgrad 2 (pct.)	*)	3,21		3,35	0,22
Periodens forrentning målt på indre værdi (pct.)	*)	4,56		1,87	-9,16
Forrentning af medlemmernes formue (pct.)	*)	4,46		1,77	-9,52
Dagsværdirisiko (mio.kr.)		147		155	145
Renterisiko (t.kr.)		7.865		8.151	7.632
Etageareal (kvm.)		169.701		169.701	169.701
Udlejningsgrad (pct.)		95,5		96,7	96,3
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)		7,01		6,61	7,01
Resultat af ejendomme (kr. pr. kvm.)	*)	312		258,67	430
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*)	307		324,66	124
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)		6.774		6.985	6.678
Omkostningsprocent (pct.)	*)	1,12		1,14	1,57
Udskudt skatteforpligtelse (kr. pr. foreningsbevis)		1,80		2,05	0,00
Indre værdi (kr.)		95,85		102,80	91,66
Børskurs (kr.)		38,00		55,00	59,00
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	*)	4,18		1,65	-9,30
Antal foreningsbeviser (stk.)		4.140.000		4.140.000	4.140.000
Heraf egne foreningsbeviser		410.103		410.103	410.103

\*) Nøgletal pr. 30.09.2009 og 30.09.2010 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af foreningens årsrapport for 2009



## FORENINGEN FAST EJENDOM

### Ledelsesberetning

Foreningen har i perioden 1. januar til 30. september 2010 realiseret et positivt resultat på 15,6 mio. kr. mod 6,8 mio. kr. for samme periode i 2009. Resultatet af den primære drift (inklusive værdiregulering af investeringsejendomme) blev et overskud på 36,9 mio. kr. mod 39,8 mio. kr. i samme periode i 2009.

Periodens resultat er positivt påvirket af værdiregulering af renteswaps med 0,3 mio. kr. og negativt påvirket af værdiregulering af prioritetsgæld med 4,2 mio. kr.

Der er i perioden 1. januar til 30. september 2010 foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med -0,9 mio. kr. Der er i samme periode foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 17,1 mio. kr. Værdien af Foreningens ejendomme er i perioden forøget med netto 16,2 mio. kr.

Der er ved værdiansættelsen af Foreningens ejendomme pr. 30. september 2010 anvendt samme afkastkrav som ved værdiansættelsen pr. 31. december 2009.

Resultatet efter skat medfører en forrentning i perioden, målt på udviklingen i indre værdi, på 4,56 pct.

Virksomhedens aktiver består af ejendomme (1.149,5 mio. kr.) samt omsætningsaktiver (35,7 mio. kr., heraf likvider 28,1 mio. kr.).

Ultimo 3. kvartal har Foreningen en prioritetsgæld på 785,7 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige effektive rente pr. 30. september 2010 var 1,82 pct. p.a.

Den gennemsnitlige varighed på Foreningens låneportefølje var ultimo perioden 0,06 år. Ledelsen vurderer, at en kort varighed er det mest hensigtsmæssige for Foreningen i det nuværende rentemarked men overvåger løbende udviklingen.

Soliditetsgraden ultimo perioden var 31 pct.

Medlemmernes formue udgjorde pr. 30. september 2010 357,5 mio. kr. mod 341,9 mio. kr. ultimo 2009. Stigningen er en effekt af resultatet pr. 30. september 2010 (15,6 mio. kr.).

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt i Foreningens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 95,5 pct. mod 96,3 pct. ved udgangen af 2009.

### Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 2010

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Der er i perioden gennemført kontraktforhandlinger med en række eksisterende lejere samt indgået aftaler med nye lejere til ledige arealer med henblik på at sikre en fortsat høj udlejningsgrad i Foreningens portefølje.



## **FORENINGEN FAST EJENDOM**

### **Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb**

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne delårsrapport indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

### **Forventninger til hele året**

For hele 2010 forventer ledelsen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr.

### **Indre værdi**

Foreningens indre værdi beregnes dagligt og offentliggøres ligeledes dagligt via fondsbørsen. Opgørelsen af indre værdi tager højde for ændringer i værdien af Foreningens aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Den indre værdi udgjorde pr. 30. september 2010 95,85.



## FORENINGEN FAST EJENDOM

### Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom (t.kr.)

	<u>1.1 - 30.9 2010</u>	<u>1.1 - 30.9 2009</u>	<u>1.1 - 31.12 2009</u>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	67.178	69.006	91.475
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-16.510	-26.558	-21.246
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-862	10.829	-49.902
<b>Bruttoresultat</b>	<b>49.806</b>	<b>53.277</b>	<b>20.327</b>
Administrationsomkostninger	-12.922	-13.466	-17.823
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>36.884</b>	<b>39.811</b>	<b>2.504</b>
Finansielle indtægter	190	213	608
Finansielle omkostninger	-15.744	-30.950	-40.343
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.330</b>	<b>9.074</b>	<b>-37.231</b>
Skat af periodens resultat	-5.722	-2.247	2.526
<b>Ændring i medlemmernes formue (periodens resultat)</b>	<b>15.608</b>	<b>6.827</b>	<b>-34.705</b>
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
<b>Ændring i medlemmernes formue (periodens totalindkomst i alt)</b>	<b>15.608</b>	<b>6.827</b>	<b>-34.705</b>
<b>Resultat pr. foreningsbevis (kr.)</b>	<b>4,18</b>	<b>1,65</b>	<b>-9,30</b>
<b>Balance</b>			
Investeringsejendomme	1.149.500	1.185.425	1.133.300
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.149.500</b>	<b>1.185.425</b>	<b>1.133.300</b>
Tilgodehavender fra lejere	2.114	1.034	2.115
Andre tilgodehavender	2.166	5.709	6.534
Periodeafgrænsningsposter	3.305	2.684	136
Likvide beholdninger	28.107	20.353	24.314
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>35.692</b>	<b>29.780</b>	<b>33.099</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.185.192</b>	<b>1.215.205</b>	<b>1.166.399</b>
Foreningskapital	345.300	345.300	345.300
Andre reservier	68.700	68.700	68.700
Overført resultat	-56.494	-30.570	-72.102
<b>Medlemmernes formue</b>	<b>357.506</b>	<b>383.430</b>	<b>341.898</b>
Udskudte skatteforpligtelser	7.468	8.475	0
Prioritetsgæld	785.191	777.477	781.378
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>792.659</b>	<b>785.952</b>	<b>781.378</b>
Prioritetsgæld	516	308	436
Leverandørgæld	1.241	1.241	601
Anden gæld	33.270	44.274	42.086
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>35.027</b>	<b>45.823</b>	<b>43.123</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.185.192</b>	<b>1.215.205</b>	<b>1.166.399</b>



**FORENINGEN FAST EJENDOM**

**Pengestrømsopgørelse**  
(t.kr.)

	1.1 - 30.9 2010	1.1 - 30.9 2009	1.1 - 31.12 2009
Resultat af primær drift (EBIT)	36.884	39.811	2.504
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	862	-10.829	49.902
Ændring i driftskapital	-5.394	2.052	2.041
Betalt skat	-61	0	-1.040
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>32.291</b>	<b>31.034</b>	<b>53.407</b>
Finansielle indtægter	190	213	608
Finansielle omkostninger	-15.744	-30.950	-40.343
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	4.225	2.149	6.296
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-304	2.874	3.454
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>20.658</b>	<b>5.320</b>	<b>23.422</b>
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	-17.062	0	-10.972
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-17.062</b>	<b>0</b>	<b>-10.972</b>
Betalt udbytte til medlemmerne i moderforening	0	-10.843	-10.843
Optagelse af prioritetsgæld	0	32.407	32.612
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-332	0	-323
Indfrielse af renteswaps	0	-13.594	-13.594
Deposita, lejere	529	526	-2.525
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>197</b>	<b>8.496</b>	<b>5.327</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>3.793</b>	<b>13.816</b>	<b>17.777</b>
Likvider primo	24.314	6.537	6.537
<b>Likvider ultimo</b>	<b>28.107</b>	<b>20.353</b>	<b>24.314</b>





**FORENINGEN FAST EJENDOM**

**Opgørelse af medlemmernes formue**

**Koncern**

	<b>Forenings- kapital t.kr.</b>	<b>Andre reserver t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>Fore- slået udbytte t.kr.</b>	<b>Medlem- mernes formue t.kr.</b>
<b>2010</b>					
Medlemmernes formue, primo	345.300	68.700	-72.102	0	341.898
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.608</u>	<u>0</u>	<u>15.608</u>
<b>Medlemmernes formue 30. september 2010</b>	<u>345.300</u>	<u>68.700</u>	<u>-56.494</u>	<u>0</u>	<u>357.506</u>
<b>2009</b>					
Medlemmernes formue, primo	345.300	68.700	-38.588	12.035	387.447
Totalindkomst i alt	0	0	6.827	0	6.827
Foreningens andel af udbytte	0	0	1.191	0	1.191
Udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-12.035</u>	<u>-12.035</u>
<b>Medlemmernes formue 30. september 2009</b>	<u>345.300</u>	<u>68.700</u>	<u>-30.570</u>	<u>0</u>	<u>383.430</u>



## FORENINGEN FAST EJENDOM

### Noter

#### 1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2009, hvortil der henvises.

#### 2. Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2009.

#### 3. Prioritetsgæld

	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>785.707</u>	<u>781.814</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	516	436
Efter et år og før fem år efter balancedagen	1.891	1.815
Efter fem år efter balancedagen	<u>783.300</u>	<u>779.563</u>
	<b><u>785.707</u></b>	<b><u>781.814</u></b>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	785.191	781.378
Kortfristede forpligtelser	<u>516</u>	<u>436</u>
	<b><u>785.707</u></b>	<b><u>781.814</u></b>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	1,82%	2,04%



## FORENINGEN FAST EJENDOM

### Noter

Foreningens ejendomme er finansieret med op til maksimum 70 pct. fremmedkapital i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20-30 år) og kort rentefastsættelse (6 måneder).

En overvejende del af gælden (98 %) er optaget med udsat amortisering.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på 1 pct. - point i det generelle renteniveau medføre en ændring i Foreningens årlige renteomkostninger før skat på ca. 7,9 mio. kr.

### 4. Transaktioner med nærtstående parter

Der har i perioden været følgende transaktioner mellem koncernen og nærtstående parter til denne:

	<b>30. september 2010</b> <b>t.kr.</b>	<b>30. september 2009</b> <b>t.kr.</b>
Cura Management A/S:		
Køb af tjenesteydelser	<u>8.876</u>	<u>9.105</u>
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>656</u>	<u>656</u>



**FORENINGEN FAST EJENDOM**

**Foreningens ejendomsportefølje**

Ejendom/type	Dagsværdi	Porteføljeandel	Udlejningsareal i m <sup>2</sup>
<b>Kontor</b>			
Produktionsvej 12	2600 Glostrup		1.459
Produktionsvej 14	2600 Glostrup		1.459
Produktionsvej 24	2600 Glostrup		1.404
Produktionsvej 26	2600 Glostrup		1.487
Lykkesholms Allé 100-102	8260 Viby J		1.800
Tomsagervej 3	8230 Åbyhøj		550
Tomsagervej 7	8230 Åbyhøj		750
Sydmarken 42	2860 Søborg		2.917
Baltorpevej 154-158	2750 Ballerup		13.386
Aldersrogade 6C	2100 Kbh. Ø.		3.649
Ørbækvej 268	5220 Odense		2.433
Højrevvej 37-39	2200 København NV		5.142
<b>Kontor i alt</b>	<b>417.000.000</b>	<b>36,3%</b>	<b>36.436</b>
<b>Butik</b>			
Mølleedamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
<b>Butik i alt</b>	<b>48.300.000</b>	<b>4,2%</b>	<b>7.619</b>
<b>Lager og produktion</b>			
Hjulmagervej 6	7100 Vejle		7.036
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260 Viby J		3.220
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260 Viby J		2.089
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260 Viby J		1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260 Viby J		1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260 Viby J		4.720
Gunnar Clausens Vej 58	8260 Viby J		1.703
Rudolfgårdsvej 9	8260 Viby J		1.234
Mørupvej 9	7400 Herning		9.777
Hvidelvej 19	7400 Herning		3.806
Sletvej 38-40	8310 Tranbjerg		12.364
Jens Juuls Vej 2	8260 Viby J		5.036
Handelsvej 21	5260 Odense		11.678
Handelsvej 28	5260 Odense		11.915
Handelsvej 30-32	5260 Odense		6.340
Vesterlundvej 6	2730 Herlev		3.260
Bredbjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		14.438
<b>Lager og produktion i alt</b>	<b>556.500.000</b>	<b>48,4%</b>	<b>114.198</b>
<b>Bolig</b>			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.474
<b>Bolig i alt</b>	<b>79.900.000</b>	<b>7,0%</b>	<b>5.474</b>
<b>Andre ejendomme</b>			
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.523
Gunnar Clausens Vej 52	8260 Viby J		2.849
Tomsagervej 5	8230 Åbyhøj		602
<b>Andre ejendomme i alt</b>	<b>47.800.000</b>	<b>4,2%</b>	<b>5.974</b>
<b>Grand total</b>	<b>1.149.500.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>169.701</b>