



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

*Fondsbørsmeddelelse nr. 6/2011  
Delårsrapport 1. kvartal 2011*

Foreningen Fast Ejendom f.m.b.a.  
Tuborg Havnevej 19  
2900 Hellerup  
Tlf. 70 27 17 80  
Fax. 70 27 17 90

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

26. april 2011

### **Delårsrapport, 1. kvartal 2011, Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje**

Foreningen har pr. 31. marts 2011 realiseret en totalindkomst på 8,0 mio. kr. (2010: 4,2 mio. kr.) efter værdireguleringer og skat svarende til en forrentning målt på udviklingen i indre værdi på 2,21 pct. for perioden (2010: 1,23). Resultatet af primær drift blev 14,2 mio. kr. (2010: 9,7 mio. kr.)

Der er i perioden 1. januar til 31. marts 2011 foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med 1,1 mio. kr., mens der i samme periode er foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 0,8 mio. kr. Værdien af Foreningens ejendomme er derfor i perioden forøget med netto 1,9 mio. kr.

Medlemmernes formue udgjorde pr. 31. marts 2011 370,9 mio. kr. (2010: 346,1 mio. kr.) svarende til en indre værdi på 99,44.

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Udlejningsgraden er pr. 31. marts 2011 opgjort til 89,3 pct. mod 94,4 pct. pr. 31. december 2010.

For hele 2011 forventer Foreningen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 53 mio. kr. (2010: 49,4 mio. kr.)

*For yderligere oplysninger kontakt venligst*

*bestyrelsesformand Niels Roth, 40 11 02 11,  
direktør Lars Frederiksen, 70 27 17 80*

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Hoved- og nøgletal .....	4
Ledelsesberetning.....	5
Begivenheder i perioden 1. januar til 31. marts 2011 .....	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



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2011 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. 31. marts 2011 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2011.

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. april 2011

Direktion:

Lars Frederiksen

Bestyrelse:

Niels Roth  
formand

Flemming Borreskov  
næstformand

Jesper Bo Hansen

Henning Balle Kristensen

Frank Pedersen

Søren Schjødt-Hansen

## Hoved- og nøgletal

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje (koncernen)

	<u>1.1 - 31.3 2011</u>	<u>1.1 - 31.03 2010</u>	<u>1.1 - 31.12 2010</u>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Bruttoresultat	16.909	14.004	58.609
Resultat af primær drift	14.210	9.712	41.490
Resultat før skat	10.716	5.520	23.199
Periodens totalindkomst	8.040	4.188	20.973
<b>Balance</b>			
Investerings ejendomme	1.147.100	1.134.600	1.145.200
Aktiver i alt	1.191.437	1.174.090	1.181.263
Medlemmernes formue	370.911	346.086	362.871
<b>Pengestrømsopgørelse</b>			
Driftsaktiviteter	4.955	3.220	44.234
Investeringsaktiviteter	-782	-931	29.197
Finansieringsaktiviteter	434	1.883	10
Pengestrømme i alt	4.607	-3.052	9.358
<b>Nøgletal</b>			
Afkastgrad 1 (pct.)	*) 1,14	1,08	4,32
Afkastgrad 2 (pct.)	*) 1,24	0,85	3,62
Periodens forrentning målt på indre værdi (pct.)	*) 2,21	1,23	6,13
Forrentning af medlemmernes formue (pct.)	*) 2,19	1,22	5,95
Dagsværdirisiko (mio.kr.)	146	76	145
Renterisiko (t.kr.)	7.864	7.866	7.864
Etageareal (kvm.)	161.936	161.936	161.936
Udlejningsgrad (pct.)	89,3	96,0	94,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)	6,79	7,01	6,79
Resultat af ejendomme (kr. pr. kvm.)	*) 109	107	435
Husleje (kr. pr. kvm.)	*) 153	144	580
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 117	90	383
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	7.084	6.686	7.072
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,24	0,38	1,49
Udskudt skatteforpligtelse (kr. pr. foreningsbevis)	0,79	0,21	0,00
Indre værdi (kr.)	99,44	92,79	97,29
Børskurs (kr.)	42,00	51,00	45,00
Udbytte pr. foreningsbevis (kr.)	0,00	0,00	0,00
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	*) 2,16	1,12	5,62
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 0,44	0,53	2,34
Antal foreningsbeviser (stk.)	4.140.000	4.140.000	4.140.000
Heraf egne foreningsbeviser	410.103	410.103	410.103

\*) Nøgletal pr. 31.03.2010 og 31.03.2011 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af foreningens årsrapport for 2010

## **Ledelsesberetning**

Foreningen har i perioden 1. januar til 31. marts 2011 realiseret et positivt resultat på 8,0 mio. kr. mod 4,2 mio. kr. for samme periode i 2010. Resultatet af den primære drift (inklusive værdiregulering af investeringsejendomme) blev et overskud på 14,2 mio. kr. mod 9,7 mio. kr. i samme periode i 2010.

Periodens resultat er positivt påvirket af værdiregulering af renteswap med 0,2 mio. kr. og negativt påvirket af værdiregulering af prioritetsgæld med 0,1 mio. kr.

Der er i perioden foretaget værdiregulering af ejendomme med netto 1,1 mio. kr. Der er i samme periode foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 0,8 mio. kr., således at værdien af Foreningens ejendomme i perioden netto er forøget med 1,9 mio. kr.

Der er ved værdiansættelsen af Foreningens ejendomme pr. 31. marts 2011 anvendt samme afkastkrav som ved værdiansættelsen pr. 31. december 2010.

Resultatet efter skat medfører en forrentning i perioden, målt på udviklingen i indre værdi, på 2,21 pct.

Virksomhedens aktiver består af ejendomme (1.147,1 mio. kr.) samt kortfristede aktiver (44,3 mio. kr., heraf likvider 38,3 mio. kr.).

Ultimo 1. kvartal har Foreningen en prioritetsgæld på 785,0 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige effektive rente pr. 31. marts 2011 var 1,86 pct. p.a.

Den gennemsnitlige varighed på Foreningens låneportefølje var ultimo perioden 0,28 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. 31. marts 2011 370,9 mio. kr. mod 362,9 mio. kr. ultimo 2010. Stigningen er en effekt af resultatet pr. 31. marts 2011 (8,0 mio. kr.).

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt i Foreningens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 89,7 pct. mod 94,4 pct. ved udgangen af 2010 jfr. den nærmere omtale nedenfor.

## **Begivenheder i perioden 1. januar til 31. marts 2011**

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Ultimo 2010 blev der afsagt konkursdekret over en større lejer, hvilket har medført, at udlejningsgraden faldt til de anførte 89,7 pct. Der er taget højde herfor i forventningerne til hele året og der arbejdes aktuelt med forskellige muligheder for genudlejning af ejendommen.



### **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 2011 forventer ledelsen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 53 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. 31. marts 2011 99,44.

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

	1.1 - 31.3 2011	1.1 - 31.03 2010	1.1 - 31.12 2010
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	22.062	22.385	88.643
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.271	-5.677	-22.085
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.118	-2.704	-7.949
<b>Bruttoresultat</b>	<b>16.909</b>	<b>14.004</b>	<b>58.609</b>
Administrationsomkostninger	-2.699	-4.292	-17.119
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>14.210</b>	<b>9.712</b>	<b>41.490</b>
Finansielle indtægter	288	68	577
Finansielle omkostninger	-3.782	-4.260	-18.868
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.716</b>	<b>5.520</b>	<b>23.199</b>
Skat af periodens resultat	-2.676	-1.332	-2.226
<b>Ændring i medlemmernes formue (periodens resultat)</b>	<b>8.040</b>	<b>4.188</b>	<b>20.973</b>
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
<b>Ændring i medlemmernes formue (periodens totalindkomst i alt)</b>	<b>8.040</b>	<b>4.188</b>	<b>20.973</b>
<b>Resultat pr. foreningsbevis (kr.)</b>	<b>2,16</b>	<b>1,12</b>	<b>5,62</b>
<b>Balance</b>			
Investeringsejendomme	1.147.100	1.134.600	1.145.200
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.147.100</b>	<b>1.134.600</b>	<b>1.145.200</b>
Tilgodehavender fra lejere	1.314	8.422	1.066
Andre tilgodehavender	637	6.135	672
Periodeafgrænsningsposter	4.107	3.671	653
Likvide beholdninger	38.279	21.262	33.672
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>44.337</b>	<b>39.490</b>	<b>36.063</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.191.437</b>	<b>1.174.090</b>	<b>1.181.263</b>
Foreningskapital	345.300	345.300	345.300
Andre reservier	68.700	68.700	68.700
Overført resultat	-43.089	-67.914	-51.129
<b>Medlemmernes formue</b>	<b>370.911</b>	<b>346.086</b>	<b>362.871</b>
Udsudte skatteforpligtelser	3.279	881	0
Prioritetsgæld	784.444	781.553	784.448
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>787.723</b>	<b>782.434</b>	<b>784.448</b>
Prioritetsgæld	462	441	456
Leverandørgæld	1.120	869	833
Anden gæld	31.221	44.260	32.655
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>32.803</b>	<b>45.570</b>	<b>33.944</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.191.437</b>	<b>1.174.090</b>	<b>1.181.263</b>

**Pengestrømsopgørelse**  
 (t.kr.)

	<u>1.1 - 31.3 2011</u>	<u>1.1 - 31.3 2010</u>	<u>1.1 - 31.12 2010</u>
Resultat af primær drift (EBIT)	14.210	9.712	41.490
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	-1.118	2.704	7.949
Ændring i driftskapital	-4.374	-9.135	-2.594
Betalt skat	-213	-61	-2.611
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>8.505</b>	<b>3.220</b>	<b>44.234</b>
Finansielle indtægter	288	68	577
Finansielle omkostninger	-3.782	-4.260	-18.868
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	116	288	3.537
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-172	-247	-283
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>4.955</b>	<b>-931</b>	<b>29.197</b>
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	-782	-4.004	-19.849
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-782</b>	<b>-4.004</b>	<b>-19.849</b>
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-118	-108	-343
Deposita, lejere	552	1.991	353
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>434</b>	<b>1.883</b>	<b>10</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>4.607</b>	<b>-3.052</b>	<b>9.358</b>
Likvider primo	33.672	24.314	24.314
<b>Likvider ultimo</b>	<b>38.279</b>	<b>21.262</b>	<b>33.672</b>



**Opgørelse af medlemmernes formue**

	Koncern				
	Forenings- kapital t.kr.	Andre reserver t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Medlem- mernes formue t.kr.
<b>2011</b>					
Medlemmernes formue, primo	345.300	68.700	-51.129	0	362.871
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.040</u>	<u>0</u>	<u>8.040</u>
<b>Medlemmernes formue 31. marts 2011</b>	<u>345.300</u>	<u>68.700</u>	<u>-43.089</u>	<u>0</u>	<u>370.911</u>
<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>4.188</u>	<u>0</u>	<u>4.188</u>
<b>Medlemmernes formue 31. marts 2010</b>	<u>345.300</u>	<u>68.700</u>	<u>-67.914</u>	<u>0</u>	<u>346.086</u>

## 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 2010, 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 2010.

### 3. Prioritetsgæld

	<b>31.03.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>784.906</u>	<u>784.904</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>786.405</u>	<u>786.391</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	462	456
Efter et år og før fem år efter balancedagen	1.916	1.911
Efter fem år efter balancedagen	<u>782.528</u>	<u>782.537</u>
	<b><u>784.906</u></b>	<b><u>784.904</u></b>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	784.444	784.448
Kortfristede forpligtelser	<u>462</u>	<u>456</u>
	<b><u>784.906</u></b>	<b><u>784.904</u></b>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	2,00%	1,86%

## 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>31. marts 2011 t.kr.</b>	<b>31. marts 2010 t.kr.</b>
Cura Management A/S:		
Køb af tjenesteydelser	<u>1.732</u>	<u>2.952</u>
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>219</u>	<u>219</u>



### Foreningens ejendomsportefølje

Ejendomstype	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
Baltorpvej 154-158	2750 Ballerup		13.377
Aldersrogade 6C	2100 Kbh. Ø.		3.644
Ørbækvej 268	5220 Odense		2.433
Hejrevej 37-39	2200 København NV		5.143
<b>Kontor i alt</b>	<b>416.400.000</b>	<b>36,3%</b>	<b>36.423</b>
<b>Butik</b>			
Mølledamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
<b>Butik i alt</b>	<b>49.300.000</b>	<b>4,3%</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		2.091
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		4.119
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		12.363
Jens Juuls Vej 2	8260 Viby J		5.036
Handelsvej 21	5260 Odense		11.678
Handelsvej 28	5260 Odense		8.199
Handelsvej 30-32	5260 Odense		6.340
Vesterlundvej 6	2730 Herlev		3.260
Bredbjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		13.988
<b>Lager og produktion i alt</b>	<b>548.900.000</b>	<b>47,9%</b>	<b>109.433</b>
<b>Bolig</b>			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.911
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.550
<b>Bolig i alt</b>	<b>131.200.000</b>	<b>11,4%</b>	<b>8.461</b>
<b>Andre ejendomme</b>			
Gunnar Clausens Vej 52	8260 Viby J		0
Tomsagervej 5	8230 Åbyhøj		0
<b>Andre ejendomme i alt</b>	<b>1.300.000</b>	<b>0,1%</b>	<b>0</b>
<b>Grand total</b>	<b>1.147.100.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>161.936</b>