



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

*Fondsbørsmeddelelse nr. 24/2011
Delårsrapport 3. kvartal 2011*

Foreningen Fast Ejendom f.m.b.a.
Tuborg Havnevej 19
2900 Hellerup
Tlf. 70 27 17 88
Fax. 70 27 17 90

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

27. oktober 2011

Delårsrapport, 3. kvartal 2011, Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje

- Foreningen har pr. 30. september 2011 realiseret en totalindkomst på 17,7 mio. kr. (2010: 15,6 mio. kr.) efter værdireguleringer og skat svarende til en forrentning målt på udviklingen i indre værdi på 6,71 pct. for perioden (2010: 4,56). Resultatet af primær drift blev 36,9 mio. kr. (2010: 36,9 mio. kr.)
- Der er i perioden 1. januar til 30. september 2011 foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med - 1,6 mio. kr., mens der i samme periode er foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 1,3 mio. kr. Værdien af Foreningens ejendomme er derfor i perioden reguleret med netto -0,3 mio. kr.
- Medlemmernes formue udgør pr. 30. september 2011 376,3 mio. kr. (2010: 357,5 mio. kr.) svarende til en indre værdi på 103,82.
- I perioden 24. august til 30. september 2011 har Foreningen erhvervet 54.793 stk. egne beviser for et beløb på 2.203.023 kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 40,2. Foreningen ejer herefter pr. 30. september 2011 i alt 105.743 stk. egne foreningsbeviser.
- Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- Udlejningsgraden er pr. 30. september 2011 opgjort til 90,0 pct. mod 94,4 pct. pr. 31. december 2010.
- For hele 2011 forventer Foreningen nu et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr. (2010: 49,4 mio. kr.), sammenholdt med det pr. 30. juni 2011 udmeldte (i niveauet 53 mio. kr.). Det lavere resultat skyldes faldende lejeindtægter i forbindelse med genudlejning og reforhandling af eksisterende lejekontrakter samt stigende egenandel af driftsomkostninger på ejendommene som følge af tomgang.

Med venlig hilsen

Niels Roth
Bestyrelsesformand

*For yderligere oplysninger kontakt venligst
bestyrelsesformand Niels Roth, 40 11 02 11, eller
direktør Lars Frederiksen, 70 27 17 88*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 2011	5
Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb	6
Forventninger til hele året	6
Indre værdi	7
Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom	8
Pengestrømsopgørelse	9
Noter	11
Foreningens ejendomsportefølje	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 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 delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 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 27. oktober 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>1.7 - 30.9 2011</u>	<u>1.1 - 30.9 2011</u>	<u>1.7 - 30.9 2010</u>	<u>1.1 - 30.9 2010</u>	<u>1.1 - 31.12 2010</u>
Totalindkomstopgørelse					
Bruttoresultat	14.043	44.570	18.210	49.806	58.609
Resultat af primær drift	11.880	36.911	13.871	36.884	41.490
Resultat før skat	6.675	23.431	6.583	21.330	23.199
Periodens totalindkomst	5.142	17.697	4.762	15.608	20.973
Balance					
Investeringsejendomme		1.144.900		1.149.500	1.145.200
Aktiver i alt		1.205.142		1.185.192	1.181.263
Medlemmernes formue		376.262		357.506	362.871
Pengestrømsopgørelse					
Driftsaktiviteter		21.491		20.658	29.197
Investeringsaktiviteter		-1.295		-17.062	-19.849
Finansieringsaktiviteter		-2.732		197	10
Pengestrømme i alt		17.464		3.793	9.358
Nøgletal					
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*)	3,35		3,28	4,32
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*)	3,21		3,21	3,62
Periodens forrentning målt på indre værdi (pct.)	*)	6,71		4,56	6,13
Forrentning af medlemmernes formue (pct.)	*)	4,79		4,46	5,95
Dagsværdirisiko (mio.kr.)		147		147	145
Renterisiko (t.kr.)		7.861		7.865	7.864
Etageareal (kvm. i alt)		161.936		161.936	161.936
Udlejningsgrad (pct.)		90,0		95,5	94,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)		6,79		7,01	6,79
Resultat af ejendomme (kr. pr. udlejede kvm.)	*)	317		312	435
Husleje (kr. pr. udlejede kvm.)	*)	442		414	580
Resultat af ejendomme inkl. værdireg. (kr. pr. udlejede kvm.)	*)	306		307	383
Bogført værdi (kr. pr. kvm. i alt)		7.070		6.774	7.072
Administrationsomkostninger i pct. af ejendomsbalancen	*)	0,67		1,12	1,49
Soliditet		31,2		31,1	30,7
Loan to value (finansiel gæld netto i forhold til ejd. balance)		64,3		65,9	65,6
Udskudt skatteforpligtelse (kr. pr. foreningsbevis)		1,93		1,80	0,00
Indre værdi (kr.)		103,82		95,85	97,29
Børskurs (kr.)		40,25		38,00	45,00
Udbytte pr. foreningsbevis (kr.)		0,00		0,00	0,00
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	*)	4,78		4,18	5,62
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*)	1,71		1,82	2,34
Antal foreningsbeviser (stk.)		3.729.897		4.140.000	4.140.000
Heraf egne foreningsbeviser		105.743		410.103	410.103

*) Nøgletal pr. 30.09.2010 og 30.09.2011 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af foreningens årsrapport for 2010

Ledelsesberetning

Foreningen har i perioden 1. januar til 30. september 2011 realiseret et positivt resultat på 17,7 mio. kr. mod 15,6 mio. kr. for samme periode i 2010. Resultatet af den primære drift (inklusive værdiregulering af investeringsejendomme) blev et overskud på 36,9 mio. kr. som er lig med resultatet i samme periode i 2010.

Periodens resultat er positivt påvirket af værdiregulering af renteswap med 0,4 mio. kr. og negativt påvirket af værdiregulering af prioritetsgæld med -2,9 mio. kr.

Der er i perioden foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med -1,6 mio. kr., mens der i samme periode er foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 1,3 mio. kr. Værdien af Foreningens ejendomme er derfor i perioden reguleret med netto -0,3 mio. kr.

Der er ved værdiansættelsen af Foreningens ejendomme pr. 30. september 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 6,71 pct.

Virksomhedens aktiver består af ejendomme (1.144,9 mio. kr.) samt kortfristede aktiver (60,2 mio. kr., heraf likvider 51,1 mio. kr.).

Ultimo 3. kvartal har Foreningen en prioritetsgæld på 787,5 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige effektive rente pr. 30. september 2011 var 1,9 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.

Medlemmernes formue udgjorde pr. 30. september 2011 376,3 mio. kr. mod 362,9 mio. kr. ultimo 2010. Stigningen er en effekt af resultatet pr. 30. september 2011 (17,7 mio. kr.) samt det iværksatte tilbagekøbsprogram, hvorunder der er opkøbt foreningsbeviser for i alt 4,3 mio. kr.

Soliditetsgraden ultimo perioden var 31,2 pct. Foreningens LTV (Loan to Value) beregnet som den finansielle gæld netto i forhold til ejendomsbalancen var ultimo perioden 64,3.

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt i Foreningens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 90,0 pct. mod 94,4 pct. ved udgangen af 2010. Udlejningssituationen er fortsat vanskelig på det danske ejendomsmarked og præget af indskrænkninger og virksomhedslukninger.

Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 2011

Køb og salg af ejendomme

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

FAST EJENDOM

Tilbagekøbsprogram

I perioden 1. januar til 30. juni 2011 har Foreningen som tidligere meddelt erhvervet 50.950 stk. foreningsbeviser for et samlet beløb på DKK 2.102.877.

I perioden fra 1. juli 2011 og frem til offentliggørelse af årsrapport for 2011 den 22. marts 2012 forventes der tilbagekøbt yderligere foreningsbeviser for et beløb på op til 10,0 mio. kr., svarende til en såkaldt buy back yield (defineret som tilbagekøbsbeløbet i forhold til den samlede børsværdi af Foreningens udestående beviser) i perioden 1. juni 2011 til 22. marts 2012 på 9,23.

På nuværende tidspunkt er der i perioden 1. januar til 30. september 2011 tilbagekøbt i alt 105.743 stk. foreningsbeviser for et samlet beløb på 4.305.900 svarende til en gennemsnitlig kurs på 40,72. De tilbagekøbte beviser svarer til i alt 2,84 % af de af Foreningen udstedte beviser.

Efter regnskabsperiodens afslutning har Foreningen opkøbt yderligere 5.000 beviser for et beløb på 200.201 kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 40,04.

I forhold til det udmeldte tilbagekøbsprogram udestår der herefter tilbagekøb for 7,8 mio. kr.

Tilbagekøbsprogrammet kan blive ændret, hvis bestyrelsens resultatforventning ændres.

I overensstemmelse med anbefalingen fra Nasdaq OMX Copenhagen tilbagekøber Foreningen ikke egne beviser i de tre uger, der ligger forud for offentliggørelsen af et perioderegnskab. Endvidere tilbagekøber Foreningen ikke beviser i perioder, hvor Foreningen er insider.

Tilbagekøb af beviser er muligt i perioden

fra og med den 27. oktober 2011 til og med den 29. februar 2012

Tilbagekøb af beviser er ikke muligt i perioden

fra og med den 1. marts 2012 til og med den 22. marts 2012.

Foreningen oplyser i periodemeddelelser om status for tilbagekøb samt eventuelle ændringer i programmet.

Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb

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

Forventninger til hele året

For hele 2011 forventer Foreningen nu et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr. (2010: 49,4 mio. kr.), sammenholdt med det pr. 30. juni 2011 udmeldte

FAST EJENDOM

(i niveauet 53 mio. kr.). Det lavere resultat skyldes faldende lejeindtægter i forbindelse med genudlejning og reforhandling af eksisterende lejekontrakter samt stigende egenandel af drifts-omkostninger på ejendommene som følge af tomgang.

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 udgør pr. 30. september 2011 103,82.

Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom
(t.kr.)

	<u>1.1 - 30.9 2011</u>	<u>1.1 - 30.9 2010</u>	<u>1.1 - 31.12 2010</u>
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	64.433	67.178	88.643
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-18.268	-16.510	-22.085
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.595	-862	-7.949
Bruttoresultat	44.570	49.806	58.609
Administrationsomkostninger	-7.659	-12.922	-17.119
Resultat af primær drift	36.911	36.884	41.490
Finansielle indtægter	955	190	577
Finansielle omkostninger	-14.435	-15.744	-18.868
Resultat før skat	23.431	21.330	23.199
Skat af periodens resultat	-5.734	-5.722	-2.226
Ændring i medlemmernes formue (periodens resultat)	17.697	15.608	20.973
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Ændring i medlemmernes formue (periodens totalindkomst i alt)	17.697	15.608	20.973
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	4,78	4,18	5,62
Balance			
Investeringsejendomme	1.144.900	1.149.500	1.145.200
Langfristede aktiver	1.144.900	1.149.500	1.145.200
Tilgodehavender fra lejere	844	2.114	1.066
Andre tilgodehavender	3.553	2.166	672
Periodeafgrænsningsposter	4.709	3.305	653
Likvide beholdninger	51.136	28.107	33.672
Kortfristede aktiver	60.242	35.692	36.063
Aktiver i alt	1.205.142	1.185.192	1.181.263
Foreningskapital	362.416	345.300	345.300
Andre reservier	10.574	68.700	68.700
Overført resultat	3.272	-56.494	-51.129
Medlemmernes formue	376.262	357.506	362.871
Udskudte skatteforpligtelser	7.198	7.468	0
Prioritetsgæld	786.936	785.191	784.448
Langfristede forpligtelser	794.134	792.659	784.448
Prioritetsgæld	528	516	456
Leverandørgæld	799	1.241	833
Anden gæld	33.419	33.270	32.655
Kortfristede forpligtelser	34.746	35.027	33.944
Passiver i alt	1.205.142	1.185.192	1.181.263

Pengestrømsopgørelse
(t.kr.)

	<u>1.1 - 30.9 2011</u>	<u>1.1 - 30.9 2010</u>	<u>1.1 - 31.12 2010</u>
Resultat af primær drift (EBIT)	36.911	36.884	41.490
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	1.595	862	7.949
Ændring i driftskapital	-5.824	-5.394	-2.594
Betalt skat	-213	-61	-2.611
Pengestrøm fra primær drift	32.469	32.291	44.234
Finansielle indtægter	955	190	577
Finansielle omkostninger	-14.435	-15.744	-18.868
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	2.927	4.225	3.537
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-425	-304	-283
Pengestrøm fra driftsaktivitet	21.491	20.658	29.197
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	-1.295	-17.062	-19.849
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-1.295	-17.062	-19.849
Tilbagekøb af foreningsbeviser	-4.306	0	0
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-367	-332	-343
Deposita, lejere	1.941	529	353
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-2.732	197	10
Periodens pengestrøm	17.464	3.793	9.358
Likvider primo	33.672	24.314	24.314
Likvider ultimo	51.136	28.107	33.672

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.
2011					
Medlemmernes formue, primo	345.300	68.700	-51.129	0	362.871
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.697</u>	<u>0</u>	<u>17.697</u>
Andre bevægelser	27.690	-27.690	0	0	0
Annullering af foreningsbeviser	0	-41.010	41.010	0	0
Tilbagekøb af foreningsbeviser	<u>-10.574</u>	<u>10.574</u>	<u>-4.306</u>	<u>0</u>	<u>-4.306</u>
Medlemmernes formue 30. september 2011	<u>362.416</u>	<u>10.574</u>	<u>3.272</u>	<u>0</u>	<u>376.262</u>
2010					
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>
Medlemmernes formue 30. september 2010	<u>345.300</u>	<u>68.700</u>	<u>-56.494</u>	<u>0</u>	<u>357.506</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

	Koncern	
	30.09.2011	31.12.2010
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>787.464</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	528	456
Efter et år og før fem år efter balancedagen	2.131	1.911
Efter fem år efter balancedagen	<u>784.805</u>	<u>782.537</u>
	<u>787.464</u>	<u>784.904</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	786.936	784.448
Kortfristede forpligtelser	<u>528</u>	<u>456</u>
	<u>787.464</u>	<u>784.904</u>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	1,91%	1,86%

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:

	30. sept. 2011 t.kr.	30. sept. 2010 t.kr.
Cura Management A/S:		
Køb af tjenesteydelser	<u>5.176</u>	<u>8.876</u>
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>656</u>	<u>656</u>



Foreningens ejendomsportefølje

Ejendomstype	Dagsværdi	Porteføljeandel	Udlejningsareal i m ²
Kontor			
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
Kontor i alt	418.300.000	36,5%	36.423
Butik			
Mølledamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	50.400.000	4,4%	7.619
Lager og produktion			
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
Brødbjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		13.988
Lager og produktion i alt	542.800.000	47,4%	109.433
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.911
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.550
Bolig i alt	132.100.000	11,5%	8.461
Andre ejendomme			
Gunnar Clausens Vej 52	8260 Viby J		0
Tomsagervej 5	8230 Åbyhøj		0
Andre ejendomme i alt	1.300.000	0,1%	0
Grand total	1.144.900.000	100,0%	161.936