

Kvartalsrapport 1. kvrt. 2008/09

Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

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

Foreningen Capinordic Europæiske

Ejendomme f.m.b.a

Strandvejen 58

2900 Hellerup

27. november 2008

Indholdsfortegnelse

Resumé	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for perioden 1.juli 2008 – 30. september 2008	9
Balance pr. 30. september 2008	10
Medlemmernes formueforklaring, koncern	12
Medlemmernes formueforklaring, moderselskab	13
Noter	14
Adresseliste og kontaktpersoner	15
Selskabsoplysninger	15
Finanskalender 2008/09	15
Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2007/08	15



Resumé

Kvartalsregnskabet 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.

For 1. kvartal kan Capree koncernen berette at:

- Resultatet før skat udgør 76.835 mio DKK og efter skat udgør 76.780 mio. DKK.
- Indre værdi pr. bevis er kurs 130,61. Til sammenligning med kurs indre værdi 112,21 pr. 30. juni giver det en stigning på 16,4 %.
- Resultatet af primær drift (EBIT) udgør 35.070 mio. DKK. Fratrasket finansielle udgifter på 25.491 mio. DKK og tillagt renteindtægter på 656 TDKK, realiseres et resultat for ejendommene på 10.235 mio. DKK.
- Udlejningssituationen er fortsat meget robust med en samlet tomgang på kun 1 % målt på hele ejendomsporteføljen. Hovedparten af alle lejekontrakter har 9 års løbetid eller længere.
- Ingen behov for refinansiering af lån før tidligst fra år 2017. Samtidigt er hovedparten af alle lån rentesikret i typisk 9 år eller længere på lave renteniveauer og i samme valuta som de indkøbte ejendomme. Dermed er både rente- og valuta risici begrænset til et minimum.
- Alle italienske ejendomme er ekstern vurderet af CB Richard Ellis – disse udgør 86 % af den samlede ejendomsportefølge. De tyske ejendomme er vurderet til samme niveau som i sidste kvartal. De samlede værdireguleringer af ejendomme har bidraget positivt med i alt 6.863 mio. kr.
- Værdiregulering af den samlede gæld har bidraget positivt med i alt 44.746 mio. kr. Primært begrundet i fortsatte udvidelser af de såkaldte credit spreads, på koncernens samlede låneportefølge.
- Værdiregulering af inflations swap, tilknyttet lejeindtægterne for de italienske ejendomme, har bidraget positivt med i alt 21.854 mio. kr.
- Efter afslutning af kvartalsregnskabet, har Capree afhændet 16.647 stk. egne foreningsbeviser og besidder nu 233.195 stk. beviser eller 5,6 %.

Capree fastholder tidligere udmeldte forventninger for året 2008/09, med et forventet resultat på 35 – 45 mio. DKK efter skat, inkl. eventuelle dagsværdireguleringer på ejendomsporteføljen - men eksklusiv dagsværdireguleringer af gæld. Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at resultatforventningen er mere usikker end normalt.



Ledelsesberetning

Året i hovedtræk

Stiftelse

Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a, efterfølgende betegnet Capee, blev stiftet den 7. april 2006 og i perioden frem til den 30. september 2008 er der tegnet beviser for DKK 442,9 mio.

Målsætning

Formålet med Capee er, at tilbyde alle investorer adgang til investering i en bred portefølje af ejendomme i Europa. Et konkurrencedygtigt afkast og en reduceret risiko opnås gennem en spredning af investeringerne på flere ejendomstyper og flere geografiske områder, samt en finansieringsstruktur baseret på fastforrentede lån, der modsvarer lejekontraktens tidsperiode.

Børsnotering

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

Resultatet af kvartalet

Capee opnåede i kvartalsregnskabet et resultat før udlodning på 76.780 t.DKK og den indre værdi pr. 30. september 2008 udgør DKK 130,61 pr. bevis.

Investeringer og aktiviteter

Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 1. kvartal.

Ejendomsforvaltning

Tomgangen er samlet kun 1 % for Capee's samlede ejendomsportefølje.

Der er 100 % udlejning på alle italienske ejendomme (70 i alt) samt på alle tyske ejendomme i Flensburg, Hamburg og Harburg.

I Leipzig er der forsat en ikke uvæsentlig tomgang, blandt andet som følge af det nu færdiggjorte udviklingsprojekt samt i gangværende saneringsopgaver, der samlet forventes at øge udlejningspotentialet betydeligt. Udlejningen af nyistandsatte lejligheder forløber planmæssigt som følge af aktiv porteføljepleje.

Driften og herunder likviditeten i ejendommene har været i fokus. Endvidere er der blevet arbejdet med en markedspositionering af Capee. Igennem det seneste kvartal har der været gennemført en del aktiviteter til understøttelse heraf og flere er planlagt. Der pågår pt. arbejde med at forbedre ejendommene generelt i hele porteføljen til gavn for såvel lejerne af ejendommene som ejendommenes markedsværdi på sigt. Disse aktiviteter har til formål at synliggøre ejendomsværdierne i foreningen og positionere Capee yderligere.

Investeringer efter regnskabsperiodens udløb

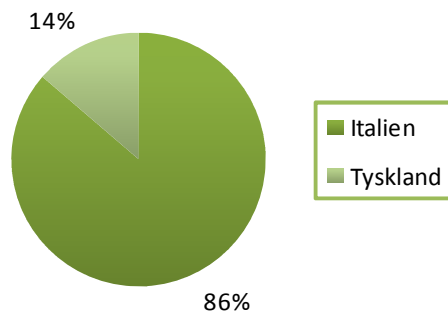
Efter kvartalsregnskabsperiodens udløb er der ikke foretaget yderligere investeringer.

Positive forventninger til næste regnskabsår

Forventningerne til regnskabsåret er et positivt resultat før udlodning og kursreguleringer af gæld i størrelsesordenen DKK 35 - 45 mio. svarende til en forrentning af formuen på ca. 10 %.

Det budgetterede resultatet relaterer sig primært til porteføljen i Italien. Den budgetterede årlige lejestigning er sikret til 1,9 % og den budgetterede værdiregulering for porteføljen er 1,25 % baseret på gennemsnittet for de seneste 4 år.

Porteføljens fordeling



Forventningen til de tyske ejendomme er, at den nuværende markedsværdiansættelse fastholdes for det kommende år. De tyske ejendomme som udgør 14 % af den samlede portefølje vil dog bidrage positivt til koncernens drift, omend i begrænset omfang.

Regnskabstal – hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS

Hovedtal fra resultatopgørelsen t.DKK	1. kv. 2008/09	1. kv. 2007/08	År til dato 2008/09	År til dato 2007/08	Året 2007/08
Lejeindtægter	36.569	3.705	36.569	3.705	111.612
Værdiregulering, netto	6.863	463	6.863	463	-59.792
Resultat af primær drift (EBIT)	35.070	867	35.070	867	-9.399
Renter og udbytter, netto	-22.027	-887	-22.027	-887	-67.878
Kursgevinster og tab	63.792	833	63.792	833	137.977
Administrationsomkostninger	-4.908	-2.276	-4.908	-2.276	-49.203
Resultat før skat	76.835	813	76.835	813	60.700
Periodens resultat før udlodning	76.780	568	76.780	568	62.402

Hovedtal fra balancen t.DKK	30.9.2008	30.9.2007	30.9.2008	30.9.2007	30.6.2008
Investerings ejendomme	1.997.826	2.099.045	1.997.826	2.099.045	1.990.042
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23	28	23	28	25
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Likvide beholdninger	34.612	86.402	34.612	86.402	34.762
Aktiver i alt	2.052.177	2.196.005	2.052.177	2.196.005	2.036.175
Medlemmernes formue i alt	545.052	438.454	545.052	438.454	466.688
Forpligtelser i alt	2.052.177	2.196.005	2.052.177	2.196.005	2.036.175

Hovedtal fra pengestrømsopgørelsen t.DKK	1. kv. 2008/09	1. kv. 2007/08	År til dato 2008/09	År til dato 2007/08	Året 2007/08
Pengestrømme vedrørende drift	29.518	12.996	29.518	12.996	15.761
Pengestrømme vedrørende investeringer	-67	-103.882	-67	-103.882	-122.168
Pengestrømme vedrørende finansiering	-29.617	33.966	-29.617	33.966	-2.178
Ændring i likvider	-166	-56.920	-166	-56.920	-108.585

Nøgletal	1. kv. 2008/09	1. kv. 2007/08	År til dato 2008/09	År til dato 2007/08	Året 2007/08
Cirkulerende antal investeringsbeviser (t.stk. á nom. 100 kr.) ..	4.173	4.429	4.173	4.429	4.159
Periodens resultat før udlodning pr. investeringsbevis (DKK) ..	18,44	0,13	18,44	0,13	16,96
Indre værdi (DKK)	130,61	99,00	130,61	99,00	112,21
Omkostninger i %	3,71%	3,86%	3,71%	3,86%	12,65%
Udlodning (inkl. forventet udlodning for seneste år)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Resultat

- Resultatet før skat for perioden udgør 76.835 mio DKK og efter skat udgør 76.780 mio. DKK
- Resultatet år til dato udgør 76.835 mio. DKK og efter skat udgør 76.780 mio. DKK.

Kvartalsregnskabet 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

Capee 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 vil blive foretaget hvert kvartal på alle Italienske ejendomme og på tyske ejendomme typisk hvert år eller hyppigere.

Den opgjorte markedsværdi af de italienske ejendomme gav en positiv værdiregulering på 6.863 mio. DKK. Markedsværdien er opgjort af CB Richard Ellis der er den uafhængige eksterne valuars dagsværdiurvering. Dagsværdireguleringen er medregnet i kvartalets resultat.

I kvartalet er der ikke foretaget ekstern værdiansættelse på de tyske ejendomme og markedsværdien er af ledelsen vurderet som den samme som ved årsregnskabsrapporteringen 30. juni 2008.

Værdiansættelse af gæld og inflationsswap

Værdiregulering af den samlede gæld har bidraget positivt med i alt 44.746 mio. kr. Denne er primært begrundet i fortsatte udvidelser af de såkaldte credit spreads, på koncernens samlede låneportefølje.

Værdiregulering af inflations swap, tilknyttet lejeindtægterne for de italienske ejendomme, har bidraget positivt med i alt 21.854 mio. kr.

Aktiviteter i perioden

Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 1. kvartal.

Ejendomsforvaltning

Tomgangen er samlet kun 1 % for Capree's samlede ejendomsportefølje.

Der er 100 % udlejning på alle Italienske ejendomme (70 i alt) samt på alle ejendomme i Flensborg, Hamburg og Harburg.

I Leipzig er der forsat en ikke uvæsentlig tomgang, blandt andet som følge af det nu færdiggjorte udviklingsprojekt samt igangværende saneringsopgaver, der samlet forventes at øge udlejningspotentialet betydeligt. Udlejningen af nyindsatte lejligheder forløber planmæssigt.

Der henvises til Årsrapport 2007/08, offentliggjort d. 29.09.2008. Under afsnittet "Supplerende oplysninger til investorer" kan man få yderligere information vedrørende ejendommene.

Markedsudviklingen

Prisudviklingen på Europæiske Ejendomme

Omsætningen i Europæiske Ejendomme stagnerede generelt i 3. kvartal 2008 sammenlignet med 2. kvartal 2008.

Endvidere er det tendensen, at investorerne kræver et forhøjet afkast på erhvervsjendomsinvesteringer svarende til et tillæg i startafkastet på ca. 0,50 % - 0,75% siden udgangen af 2007. De velbeliggende og funktionelle erhvervsjendomme er fortsat eftertragtede investeringsobjekter, hvorimod de sekundært beliggende erhvervsjendomme aktuelt er mindre efterspurgt. Pristilpasningen skal dermed hovedsageligt findes på de sekundære beliggenheder. Populært sagt er tendensen "Flight to prime".

Ejendomsinvestorer, som er afhængige af fremmedfinansiering og specielt kortforrentede banklån, har investeret betydeligt mindre i ejendomme det seneste kvartal. Denne tendens vil fortsætte.

Rentendviklingen og inflation

Den finansielle uro i USA og Europa i 3. kvartal 2008 har medført et mindre fald i den 10 årige euro rente med ca. 0,60 %. Capee anvender typisk denne finansieringsrente i forbindelse med finansiering af ejendomme.

På de finansielle markeder er der stor usikkerhed omkring den vidtrækkende globale økonomiske nedtur, der har ført til recession i specielt den amerikanske økonomi, og som nu fører Europa med sig. Krisen startede i boligøkonomien og førte herefter til en global kreditkrise, som har ramt hele verdensøkonomien med faldende indkomst og stigende arbejdsløshed til følge.

Ligeledes har kreditkrisen på de internationale markeder, betydet en fortsat udvidelse af de såkaldte credit spreads. Det tillæg der betales (kredit præmie) vil fortsat give en usikkerhed omkring det fremtidige niveau for finansieringsrente i forbindelse med handel af ejendomme.

Capee har rentesikret lån på hovedparten af porteføljen med 10 årige rentekontrakter. Dermed er Capee ikke direkte påvirket af fluktuationer i renteniveauet, dog foretages regulering af gæld til dagsværdi, hvorved såvel positive som negative kursreguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Som følge af den globale nedtur i verdensøkonomien forventes en faldende inflation de næste par år, hvilket vil betyde, at pristalsreguleringer af eksisterende lejemål på tyske ejendomme fremadrettet vil være lavere end hidtil. På italienske ejendomme (70 i alt) ville dette ikke påvirke porteføljen, da de årlige lejestigninger er sikret til 1,91 % via en såkaldt inflations swap.

Forventninger til kvartalets resultat

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

Der forventes ikke betydelige ændringer i ejendomspriserne i de kommende 3 måneder.

Der forventes i de kommende 3 måneder et faldende renteniveau, og deraf følgende højere dagsværdi af gæld.

Capee fastholder tidligere udmeldte forventninger for året 2008/09, med et forventet resultat før udlodning og kursreguleringer af gæld på 35 – 45 mio. DKK. Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at resultatforventningen er mere usikker end normalt.

Aktiviteter og hændelser efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 30. september 2008, der forrykker den økonomiske stilling for Capee væsentligt.

Efter afslutning af kvartalsregnskabet, har Capee nedbragt beholdningen af egne beviser med i alt 16.647 stk. og besidder nu 233.195 stk. beviser eller ca. 5,6 % af den udstedte kapital.

For yderligere oplysninger kontakt venligst

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

Forespørgsler vedrørende CAPEE koncernen kan endvidere rettes til:

Teddy Jacobsen, bestyrelsesformand for Capee

Telefon: +45 40 50 30 62

E-mail: info@capee.dk

Eller til:

Michael Secher, direktør for Capinordic Property Management A/S

Telefon: +45 88 16 30 00

E-mail: info@capee.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt kvartalsrapporten for perioden 1. juli 2008 - 30. september 2008 for Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. Kvartalsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til rapportering. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Kvartalsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2008 - 30. september 2008 i overensstemmelse med International Financial

Reporting Standards, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

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

København den 27. november 2008

Bestyrelse:

Teddy Jacobsen, Bestyrelsesformand

Claus Ørskov

Carsten Tanggaard

Resultatopgørelse for perioden 1.juli 2008 – 30. september 2008

Note	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	1. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK
Omsætning	36.569	3.705	36.569	3.705	111.612	0	0
Driftsomkostninger	-3.289	-858	-3.289	-858	-11.352	0	0
Bruttoresultat	33.280	2.847	33.280	2.847	100.260	0	0
Værdiregulering af ejendomme	6.863	463	6.863	463	-59.792	0	0
Administrationsomkostninger	2 -4.908	-2.276	-4.908	-2.276	-49.203	-1.856	-9.265
Personaleudgifter	3 -163	-163	-163	-163	-657	-163	-657
Afskrivninger	-2	-4	-2	-4	-7	-2	-7
Resultat af primær drift (EBIT)	35.070	867	35.070	867	-9.399	-2.021	-9.929
Modtagne udbytter	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle indtægter	67.256	1.730	67.256	1.730	154.606	4.043	10.101
Finansielle omkostninger	-25.491	-1.784	-25.491	-1.784	-84.507	-59	-908
Resultat før skat	76.835	813	76.835	813	60.700	1.963	-736
Skat af periodens resultat	-55	-245	-55	-245	1.702	-491	184
PERIODENS RESULTAT FØR UDLODNING	76.780	568	76.780	568	62.402	1.472	-552

Balance pr. 30. september 2008

AKTIVER	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		30.9.2008 t.DKK	30.9.2007 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.9.2008 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
Omsætningsaktiver						
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		336	4.037	238	109	0
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		0	0	0	0	109
Andre tilgodehavender		4.645	2.356	3.332	103	104
Udskudt skatteaktiv		0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter		11.722	2.957	5.017	44	66
Likvide beholdninger		34.612	86.402	34.762	0	1
Omsætningsaktiver		51.315	95.752	43.349	256	280
Anlægsaktiver						
Investeringsejendomme		1.997.826	2.099.045	1.990.042	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23	28	25	23	25
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.997.849	2.099.073	1.990.067	23	25
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	90.000	90.000
Udskudt skatteaktiv		3.013	1.180	2.759	0	184
Lån til tilknyttede virksomheder		0	0	0	323.898	319.855
Andre anlægsaktiver		3.013	1.180	2.759	413.898	410.039
Anlægsaktiver		2.000.862	2.100.253	1.992.826	413.921	410.064
Aktiver i alt		2.052.177	2.196.005	2.036.175	414.177	410.344

Balance pr. 30. september 2008 fortsat

	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		30.9.2008 t.DKK	30.9.2007 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.9.2008 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
FORPLIGTELSER						
Medlemmernes formue						
Medlemmernes formue		545.052	438.454	466.688	407.179	404.374
Medlemmernes formue i alt		545.052	438.454	466.688	407.179	404.374
Øvrige kortfristede forpligtelser						
Kortfristet del af langfristet gæld		35.633	2.378	34.702	0	0
Gæld til kreditinstitutter		3.737	0	482	3.737	482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.963	808	46.599	1.597	3.404
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	0	0
Selskabsskat		307	1.425	0	307	0
Anden gæld		9.496	28.967	2.270	1.357	2.084
Periodeafgrænsningsposter		3.618	2.881	21.926	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser i alt		96.754	36.459	105.979	6.998	5.970
Langfristede forpligtelser						
Gæld til kreditinstitutter		1.410.371	1.719.348	1.463.508	0	0
Øvrig gæld		0	0	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat		0	1.744	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.410.371	1.721.092	1.463.508	0	0
Forpligtelser i alt		2.052.177	2.196.005	2.036.175	414.177	410.344

Medlemmernes formueforklaring, koncern

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. september 2008

	CAPEE koncernen			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg 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
Tilbagekøbte beviser	1.405	0	-72	1.333
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg	0	0	0	0
Kursregulering	0	0	251	251
Overførsel	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	0	0	0
Periodens resultat før udlodninger	0	0	76.780	76.780
Medlemmernes formue pr. 30. september 2008	417.323	0	127.729	545.052

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. september 2007

	CAPEE koncernen			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2007	237.900	0	-1.155	236.745
Tilbagekøbte beviser	-1.730	0	87	-1.643
Emissioner i året	205.032	0	0	205.032
Emissionstillæg	0	-1.936	0	-1.936
Kursregulering	0	0	188	188
Overførsel	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-500	0	-500
Periodens resultat før udlodninger	0	0	568	568
Medlemmernes formue pr. 30. september 2007	441.202	-2.436	-312	438.454

Medlemmernes formueforklaring, moderselskab

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. september 2008

	CAPEE f.m.b.a.			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg 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
Tilbagekøbte beviser	1.405	0	-72	1.333
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg	0	0	0	0
Kursregulering	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	0	0	0
Periodens resultat før udlodninger	0	0	1.472	1.472
Medlemmernes formue pr. 30. september 2008	417.323	0	-10.144	407.179

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. juni 2008

	CAPEE f.m.b.a.			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2007	237.900	0	-115	237.785
Tilbagekøbte beviser	-27.014	0	398	-26.616
Emissioner i året	205.032	0	0	205.032
Emissionstillæg/fradrag	0	-10.252	0	-10.252
Kursregulering	0	0	0	0
Overførsel	0	10.252	-10.252	0
Emissionsomkostninger	0	0	-1.023	-1.023
Periodens resultat før udlodninger	0	0	-552	-552
Medlemmernes formue pr. 30. juni 2008	415.918	0	-11.544	404.374

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapport for 1. juli 2008 - 30. september 2008 er et sammendraget regnskab og er udarbejdet i overensstemmelse med IAS 34 Interim Financial Reporting samt OMX den Nordiske børs København' krav til delårsrapporter for andre kollektive investeringsordninger. Anvendelsen af IAS 34 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 2007/08. Årsrapporten 2007/08 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 regnskabsafregningen, foretages bl. a. ved værdiansættelsen af koncernens tilgodehavender, opgørelsen af af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt eventualforpligtelser og -aktiver.

Investeringsejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi - hovedsageligt baseret på en DCF-model eller en afkastbaseret model. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på uvildige valuarvurderinger. For så vidt angår den største del af ejendomsporteføljen i form af Clarice er dagsværdien vurderet af CBRE i Italien. Der er ikke foretaget korrektioner hertil. Vurderingen er baseret på DCF-modellen, hvor der gøres brug af tilbagediskontering af betalingsstrømmen fra den budgetterede lejeperiode, vurdering af terminal værdi samt hensat udgift til tomgang og istandsættelsesarbejde. CBRE anvender en diskonteringsrente baseret på den risikofrie rente med et tillæg af en risikopræmie afhængig af ejendommens beliggenhed og type. Derudover indeksreguleres de fremtidige betalingsstrømme med inflationen. CBRE har desuden besigtiget ejendommene. Med hensyn til tyske ejendomme har ledelsen værdiansat ejendommene ud fra dagsværdi baseret på startafkast. For så vidt angår Harburg ejendommen er der i 2007/08 indhentet vurdering heraf fra CBRE i Tyskland.

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 virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afgiver fra skøn. Særlige risici for Koncernen er omtalt i årsrapporten for 2007/08.

	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	1. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2008/09	2007/08	2008/09	2007/08	2007/08	2008/09	2007/08
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
2 Administrationsomkostninger							
Øvrige administrationsomkostninger.....	4.908	2.276	4.908	2.276	49.203	1.856	9.265
Administrationsomkostninger.....	4.908	2.276	4.908	2.276	49.203	1.856	9.265
3 Personaleudgifter							
Løn og vederlag til bestyrelse							
Bestyrelse.....	163	163	163	163	650	163	650
Løn og vederlag til bestyrelse.....	163	163	163	163	650	163	650
Personaleudgifter							
Lønninger.....	163	163	163	163	650	163	650
Udgifter til social sikring.....	0	0	0	0	7	0	7
Personaleudgifter.....	163	163	163	163	657	163	657
4 Forretningsmæssige segmenter							

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

Adresseliste og kontaktpersoner

Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Strandvejen 58
2900 Hellerup Danmark
Tlf. +45 8816 3000
Fax. +45 8816 3003
CVR-nr. 29 51 47 98
E-mail: info@capee.dk
Hjemmeside: www.capee.dk
Hjemsted: København

CAPEE Holding Danmark A/S

Strandvejen 58
DK 2900 Hellerup
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

Forvaltningsselskab

Capinordic Property Management A/S
Kongevejen 151-153
2830 Virum
Direktør: Michael Secher

Bestyrelse

- Teddy Jacobsen, formand
- Claus Ørskov
- Carsten Tanggaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Selskabsoplysninger

Navn:	Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.
Besøgsadresse:	Strandvejen 58
Postnr. og by:	2900 Hellerup
Telefon:	+45 88 16 30 00
Telefax:	+45 88 16 30 03
Hjemmeside:	www.capee.dk
E-mail:	info@capee.dk
Stiftet:	7. april 2006
Hjemsted:	København
Fondskode:	DK0060036721
CVR-nr:	29 51 47 98

Finanskalender 2008/09

Kvartalsrapport 1. kvartal 2008/09:

27. november 2008

Halvårsrapport 1. halvår 2008/09:

26. februar 2009

kvartalsrapport 3. kvartal 2008/09:

28. maj 2009

Årsrapport 2008/09:

29. september 2009

Generalforsamling:

29. oktober 2009

Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2007/08

For opdateret liste over selskabsmeddelelser se under investor relationers på:

<http://www.capee.dk/>