

Delårsrapport 3. 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 erhversejendomme i hele Europa.

Foreningen Capinordic Europæiske

Ejendomme f.m.b.a

Strandvejen 58

2900 Hellerup

28. maj 2009

Indholdsfortegnelse

Resumé	3
Ledelsesberetning.....	4
Regnskabstal – hoved- og nøgletal	5
Ledelsespåtegning	9
Resultatopgørelse for perioden 1.juli 2008 – 31. marts 2009.....	10
Balance pr. 31. marts 2009	11
Medlemmernes formueforklaring, koncern.....	13
Medlemmernes formueforklaring, moderselskab	14
Noter.....	15
Adresseliste og kontaktpersoner	17
Selskabsoplysninger	17
Finanskalender 2008/09.....	17
Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2008/09.....	17



Resumé

Den finansielle krise er i 1. kvartal 2009 yderligere forværret af global recession, der medfører en negativ økonomisk vækst.

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.

For Capee's regnskabsmæssige 3. kvartal kan koncernen berette at:

- Ekstraordinært har koncernen valgt at få hovedparten af alle ejendomme eksternt vurderet af valuar/erhvervsmæglere. Samlet set har det kun medført en nedskrivning af på 3 mio. DKK, svarende til et fald på 0,16 %, i kvartalet sammenholdt med ejendomsporteføljen som ultimo kvartalet udgør i alt 1.905 mio. DKK.
- Da hovedparten af alle lejekontrakter har 9 års løbetid eller længere, og da der ikke er behov for refinansiering før tidligst år 2017, er Capee rustet til at modstå effekterne af den nuværende negative økonomiske vækst og finansielle krise. Den samlede tomgang er fortsat kun ca. 1 % målt på hele ejendomsporteføljen.
- Driftsresultat fra ejendomme inklusiv kvartalets værdiregulering på ejendomme udgør ca. 9,1 mio. DKK.
- Resultatet før skat udgør -26,6 mio DKK og efter skat udgør -25,9 mio. DKK.
- År til dato udgør resultatet før skat -126,9 mio. DKK og efter skat -129,6 mio. DKK.
- Indre værdi pr. bevis er kurs 80,86. Til sammenligning med kurs indre værdi 112,21 pr. 30. juni 2008 giver det et fald på -27,9 %.
- Resultatet af primær drift (EBIT) udgør 24,3 mio. DKK. Resultatet af primær drift (EBIT) udgør år til dato 0,8 mio. DKK.
- Negativ værdiregulering i kvartalet af den samlede gæld med i alt -20,5 mio. DKK. Dette skyldes lavere credit spread.
- Negativ værdiregulering af inflations- og rente swap med i alt -14,5 mio. DKK for kvartalet.
- Capee besidder nu 172.593 stk. beviser eller 4,11 %.

Capee fastholder forhold til tidligere udmeldte forventninger for året 2008/09, med et forventet negativt resultat for regnskabsåret.

Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at ledelsen har valgt ikke at udmelde eksakte regnskabsforventninger.



Ledelsesberetning

Kvartalet 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 31. december 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 ejendomsstyper 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 -25,9 mio. DKK og den indre værdi pr. 31. marts 2008 udgør DKK 80,86 pr. bevis. Driftsresultat fra ejendomme inklusiv kvartalets værdiregulering på ejendomme udgør heraf ca. 9,1 mio. DKK. Af resultatet udgør negativ regulering af den samlede gæld -20,5 mio. DKK og negativ regulering af inflations- og rente swap på -14,5 mio. DKK.

Investeringer og aktiviteter

Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 3. 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 den tyske ejendom i Flensburg.

Hamburg og Harburg var pr. 31. marts 2009 præget af mindre tomgang, hvilket skyldes fortsat udskiftning af lejere. Efter kvartalets afslutning er Harburg ejendommen blevet fuldt udlejet.

I Leipzig er der pr. 31. marts forsat tomgang, hvilket dels skyldes at der altid er en strukturel tomgang ved boligudlejningsejendomme dels at der pågår altanrenoveringer. Udlejningen af nyistandsatte lejligheder er forløbet planmæssigt som følge af aktiv porteføljepleje, hvorfor denne type lejlighed snart er fuldt udlejet. Udlejningen af ikke nyistandsatte lejligheder forløber ligeledes planmæssigt som følge af aktiv porteføljepleje, dog er udlejning heraf mere tidskrævende.

Driften og herunder likviditeten i ejendommene har fortsat været i fokus. Igennem det seneste kvartal har der været gennemført en del aktiviteter til understøttelse heraf og flere er iværksat. Der pågår stadig arbejde med at forbedre ejendommene generelt i hele porteføljen til gavn for såvel lejerne af ejendommene som ejendommens markedsværdi på sigt. Disse aktiviteter har til formål at synliggøre ejendomsværdierne i foreningen og positionere Capee yderligere. Der vil i det kommende kvartal blive iværksat forhandlinger med administratorer, håndværkere m.m. med henblik på omkostningsreduktioner.

Investeringer efter regnskabsperiodens udløb

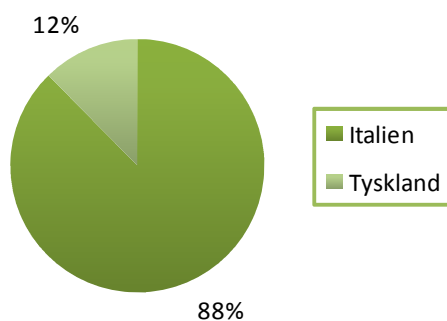
Efter kvartalsregnskabsperiodens udløb er der ikke foretaget investeringer.

Negative forventninger til næste halvår

Capee fastholder i forhold til tidligere udmeldte forventninger for året 2008/09, med et forventet negativt resultat for regnskabsåret.

Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at ledelsen har valgt ikke at udmelde eksakte regnskabsforventninger.

Porteføljens fordeling



Forventningen til de tyske ejendomme er, at den nuværende dagsværdiansættelse stabiliseres. Det er ledelsens forventning, at startafkastet det kommende kvartal fastholdes på de fleste ejendomme hvorimod enkelte øges yderligere med 0,5 %. De tyske ejendomme, der udgør 12 % af den samlede portefølje, vil dog bidrage positivt til koncernens drift, omend i begrænset omfang.

Forventningen til de italienske ejendomme er, at den nuværende dagsværdiansættelse nedsættes minimalt. De italienske ejendomme som udgør 88 % af den samlede portefølje vil dog bidrage positivt til koncernens drift.

Regnskabstal – hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS

Hovedtal fra resultatopgørelsen t.DKK	3. kv. 2008/09	3. kv. 2007/08	År til dato 2008/09	År til dato 2007/08	Året 2007/08
Lejeindtægter	36.892	36.440	110.449	75.111	111.612
Værdiregulering, netto	-3.146	-1.313	-82.510	-641	-59.792
Resultat af primær drift (EBIT)	24.341	26.738	817	53.386	-9.399
Renter og udbytter, netto	-16.561	-22.122	-60.597	-45.490	-67.878
Kursgevinster og tab	-34.411	-2.411	-67.084	-1.619	137.977
Administrationsomkostninger	-5.778	-5.242	-16.430	-12.840	-49.203
Resultat før skat	-26.631	2.205	-126.864	6.277	60.700
Periodens resultat før udlodning	-25.910	3.574	-129.616	8.257	62.402

Hovedtal fra balancen t.DKK	31.03.2009	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2008	30.6.2008
Investeringsejendomme	1.905.166	2.109.088	1.905.166	2.109.088	1.990.042
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20	24	20	24	25
Likvide beholdninger	48.841	38.399	48.841	38.399	34.762
Aktiver i alt	2.029.208	2.153.831	2.029.208	2.153.831	2.036.175
Medlemmernes formue i alt	339.268	403.227	339.268	403.227	466.688
Forpligtelser i alt	2.029.208	2.153.831	2.029.208	2.153.831	2.036.175

Hovedtal fra pengestrømsopgørelsen t.DKK	3. kv. 2008/09	3. kv. 2007/08	År til dato 2008/09	År til dato 2007/08	Året 2007/08
Pengestrømme vedrørende drift	32.898	24.177	87.540	59.286	15.761
Pengestrømme vedrørende investeringer	0	-1.553	-97	-123.307	-122.168
Pengestrømme vedrørende finansiering	-14.130	-41.481	-73.320	-40.919	-2.178
Ændring i likvider	18.768	-18.857	14.123	-104.940	-108.585

Nøgletal	3. kv. 2008/09	3. 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.) .	4.196	4.106	4.196	4.106	4.159
Periodens resultat før udlodning pr. investeringsbevis (DKK) ..	-6,18	0,87	-31,00	2,01	16,96
Indre værdi (DKK)	80,86	98,20	80,86	98,20	112,21
Omkostninger i %	5,33%	4,55%	5,33%	4,55%	12,65%
Udlodning (inkl. forventet udlodning for seneste år)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Resultat

- Resultatet før skat for kvartalet udgør -26,631 mio. DKK og efter skat udgør -25,910 mio. DKK.
- Resultatet år til dato udgør -126,864 mio. DKK og efter skat udgør -129,616 mio. DKK.

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

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.

Den af CBRE opgjorte markedsværdi af de italienske ejendomme gav en negativ værdiregulering på 3 mio. DKK i kvartalet, svarende til et fald på 0,2 % modsvarende en forhøjelse i startalkast på cirka 0 %.

Markedsværdien er opgjort af CB Richard Ellis, der er den uafhængige eksterne valuars dagsværdivurdering. I vurderingen udarbejdet af CBRE indgår en indeksering af betalingsstrømmene. I delårsrapporten er der indregnet en indgået inflationsswap, som sikrer fremtidige huslejestigninger, hvorfor det er vurderet, at indekseringen af betalingsstrømmene i CBRE vurderingen ikke skulle være medregnet fuldt ud.

Denne inflationsswap er i det afsluttede kvartal dagsværdireguleret med -11,4 mio. DKK. I overensstemmelse med den anvendte regnskabsmetode i Delårsrapporten for 2. kvartal i indeværende regnskabsår, er der foretaget en skønnet positiv korrektion af de italienske ejendomme til dagsværdi i kvartalet på 5,7 mio. DKK, som udgør halvdelen af aktuel negativ dagsværdiregulering af selvsamme inflationsswap.

Dermed kan den positive dagsværdiregulering af de italienske ejendomme sammenholdt med CBRE vurderingen opgøres til i alt ca. 2,7 mio. kr.

I kvartalet er der foretaget ekstern mæglervurdering på væsentlige dele af de tyske ejendomme og markedsværdien er af ledelsen efterfølgende fastholdt dog med undtagelse af en ejendom, der efterfølgende er vurderet lavere end ved delårsrapporteringen 31. december 2008.

Som følge af ovenstående gennemgang af en væsentlig andel af de tyske ejendomme er der foretaget negative dagsværdireguleringer i kvartalet, på Capees ejendomsportefølje, der beløber sig til DKK 5,8 mio. Denne dagsværdiregulering svarer til negativ værdiregulering af de tyske ejendommers totale værdi på cirka 2,4 %.

Værdiansættelse af gæld og inflationsswap

Værdiregulering af den samlede gæld er negativ med i alt -20,5 mio. DKK for kvartalet.

Negativ værdiregulering af inflations og rente swap, tilknyttet ejendommene, har påvirket resultatet negativt med i alt -14,5 mio. DKK i kvartalet.

Følsomhedsanalyse på ejendomme

Nedenfor er redegjort for ejendommens følsomhed og dermed dagsværdiudsving overfor ændringer i startafkastscenarier.

Italienske ejendomme			
Ændring i startafkastprocent	-0,5	0	0,5
Dagsværdi, DKK	1.835.837.224	1.704.038.500	1.590.010.065
Regulering, DKK	131.798.724	-	(114.028.435)

Tyske ejendomme			
Ændring i startafkastprocent	-0,5	0	0,5
Dagsværdi, DKK	257.731.314	235.331.076	216.522.396
Regulering, DKK	22.400.239	-	(18.808.680)

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

Italienske ejendomme: Tabel viser, at en ændring af startafkastet på eksempelvis +0,5 % er ensbetydende med, at dagssværdien på de italienske ejendomme falder med ca. 114,1 mio. DKK, hvilket vil nedbringe Capees formue tilsvarende.

Tyskland: Tabel viser at en påvirkning af startafkast på eksempelvis +0,5 % er ensbetydende med, at dagssværdien på de tyske ejendomme falder med ca. 18,8 mio. DKK, hvilket vil nedbringe Capees formue tilsvarende.

Det er vigtigt at understrege, at ovenstående scenarier, udelukkende har indflydelse på de regnskabsmæssige posteringer og er dermed uden nogen likviditetsmæssig effekt.

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.

Aktiviteter i perioden

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

Ejendomsforvaltning

Tomgangen er kun 1 % for Capees samlede ejendomsportefølje.

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

Hamburg og Harburg var pr 31. marts 2009 fortsat præget af en mindre tomgang, hvilket skyldes udskiftning af lejere.

I Leipzig er der pr. 31. marts fortsat tomgang, hvilket dels skyldes, at der altid er en strukturel tomgang ved boligudlejningsejendomme, dels at der pågår altanrenoveringer. Tomgangen er yderligere nedbragt i regnskabsårets 3. kvartal. Tomgang kan dog ikke undgås, da der i Leipzig er tale om boligudlejningsejendom indeholdende 337 lejligheder. Udlejningen af nyistandsatte lejligheder er forløbet planmæssigt som følge af aktiv porteføljeleje, hvorfor denne type lejlighed snart er fuldt udlejet. Udlejningen af ikke nyistandsatte lejligheder forløber ligeledes planmæssigt som følge af aktiv porteføljeleje, dog er udlejning heraf mere tidskrævende.

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 investeringsmarkedet for europæiske ejendomme faldt i 1. kvartal 2009 sammenlignet med 4. kvartal 2008. Faldet i omsætning var iflg. CBRE fra 20,6 mia. EUR i 4. kvartal 2008 til 11,5 mia. EUR i 1. kvartal 2009. Denne udvikling afspejler det længere sagsforløb i transaktioner samt faldende investeringslyst i slutningen af 2008, som har påvirket omsætningen i 1. kvartal 2009.

Som nævnt i forrige delårsrapport har det været tendensen, at investorerne kræver et forhøjet afkast på erhvervs ejendomsinvesteringer svarende til et tillæg i startafkastet på ca. 0,8 % - 1,00 % siden udgangen af 2007. De velbeliggende og funktionelle erhvervs ejendomme er fortsat efterspurgt investeringsobjekter, hvorimod de sekundært beliggende erhvervs ejendomme selvsagt er mindre efterspurgt. Pristilpasningen er hovedsageligt sket på de sekundære beliggenheder. Det seneste kvartal er prisjusteringen dog aftaget væsentligt, særligt på det tyske ejendoms marked generelt, hvor der ikke er registreret nævneværdig pristilpasning indenfor kontorejendomme. Lokalt er der dog sket pristilpasninger.

Ejendomsinvestorer, som er afhængige af fremmedfinansiering og specielt kortforrentede banklån, har investeret betydeligt mindre i ejendomme de seneste 3 kvartaler. I takt med at de internationale bankpakker materialiseres vil denne type investorer vende tilbage, dog i yderst begrænset omfang.

Rentendviklingen og inflation

Den finansielle uro i USA og Europa de seneste 3 kvartaler har medført et fald i den 10-årige euro rente over perioden, men den 10-årige euro rente har været på samme niveau ultimo kvartalet sammenlignet med ultimo forrige kvartal. 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 nu har ramt hele verdensøkonomien med faldende indkomst og stigende arbejdsløshed til følge. Europa er de seneste kvartaler blevet hårdt ramt af den økonomiske nedtur, og særligt England, Italien, Tyskland samt det tidligere Østeuropa mærker den globale recession.

Ligeledes har kreditkrisen på de internationale markeder, betydet en fortsat udvidelse af de såkaldte credit spreads (kredit præmie) de seneste 3 kvartaler. Det seneste kvartal er dette dog indsnævret, men fortsat yderst begrænset. Det tillæg, der betales, 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 Capee's tyske ejendomme fremadrettet vil være lavere end hidtil. På Capee's italienske ejendomme vil dette ikke påvirke porteføljen, da de årlige lejestigninger er sikret til 1,91 % via en inflations swap.

Det er ledelsens vurdering at de igangsatte bankpakker og vækstpakker initieret i hele verdens økonomier vil føre til inflationspres indenfor en kortere årrække og dermed føre til pristalsregulering af Capee's lejemål.

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.

Capee fastholder tidligere udmeldte forventninger for året 2008/09, med et forventet negativt resultat for regnskabsåret, hvilket hovedsageligt skyldes allerede foretagne nedskrivninger i værdien af ejendomsporteføljerne.

Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at ledelsen har valgt ikke at udmelde eksakte regnskabsforventninger.

Aktiviteter og hændelser efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. marts 2009, der forrykker den økonomiske stilling for Capee væsentligt.

Capee besidder nu 172.593 stk. beviser eller ca. 4,11 % 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 25 15 60 00

E-mail: info@capee.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. juli 2008 - 31. marts 2009 for Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som er godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til rapportering. 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 2009 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2008 - 31. marts 2009. 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.

København den 28. maj 2009

Bestyrelse:

Teddy Jacobsen, Bestyrelsesformand

Claus Ørskov

Carsten Tanggaard

Resultatopgørelse for perioden 1.juli 2008 – 31. marts 2009

Note	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	3. 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	36.892	36.440	110.449	75.111	111.612	0	0
Driftsomkostninger	-3.501	-2.982	-10.268	-7.748	-11.352	0	0
Bruttoresultat	33.391	33.458	100.181	67.363	100.260	0	0
Værdiregulering af ejendomme	-3.146	-1.313	-82.510	-641	-59.792	0	0
Administrationsomkostninger	2 -5.778	-5.242	-16.430	-12.840	-49.203	-6.087	-9.265
Personaleudgifter	3 -125	-163	-413	-488	-657	-413	-657
Afskrivninger	-1	-2	-11	-8	-7	-5	-7
Resultat af primær drift (EBIT)	24.341	26.738	817	53.386	-9.399	-6.505	-9.929
Finansielle indtægter	616	702	138.355	4.069	154.606	25	10.101
Finansielle omkostninger	-51.588	-25.235	-266.036	-51.178	-84.507	-309	-908
Resultat før skat	-26.631	2.205	-126.864	6.277	60.700	-6.789	-736
Skat af periodens resultat	721	1.369	-2.752	1.980	1.702	-184	184
PERIODENS RESULTAT FØR UDLODNING	-25.910	3.574	-129.616	8.257	62.402	-6.973	-552

Balance pr. 31. marts 2009

AKTIVER	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		31.03.2009 t.DKK	31.03.2008 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	31.03.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
Omsætningsaktiver						
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.795	1.208	238	0	0
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		0	0	0	1.998	109
Andre tilgodehavender		4.704	690	3.332	210	104
Udskudt skatteaktiv		0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter		68.678	1.177	5.017	0	66
Likvide beholdninger		48.841	38.399	34.762	41	1
Omsætningsaktiver		124.018	41.474	43.349	2.249	280
Anlægsaktiver						
Investeringsjendomme		1.905.166	2.109.088	1.990.042	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20	24	25	20	25
Materielle anlægsaktiver		1.905.186	2.109.112	1.990.067	20	25
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	409.855	90.000
Udskudt skatteaktiv	4	4	3.245	2.759	0	184
Lån til tilknyttede virksomheder		0	0	0	0	319.855
Andre anlægsaktiver		4	3.245	2.759	409.855	410.039
Anlægsaktiver		1.905.190	2.112.357	1.992.826	409.875	410.064
Aktiver i alt		2.029.208	2.153.831	2.036.175	412.124	410.344

Balance pr. 31. marts 2009 fortsat

	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		31.03.2009 t.DKK	31.03.2008 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	31.03.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
FORPLIGTELSER						
Medlemmernes formue						
Medlemmernes formue		339.268	403.227	466.688	400.141	404.374
Medlemmernes formue i alt		339.268	403.227	466.688	400.141	404.374
Øvrige kortfristede forpligtelser						
Kortfristet del af langfristet gæld		45.381	44.242	34.702	0	0
Gæld til kreditinstitutter		7.528	0	482	7.528	482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.698	24	46.599	3.560	3.404
Selskabsskat		0	15	0	0	0
Anden gæld		11.865	17.471	2.270	895	2.084
Periodeafgrænsningsposter		13.030	4.126	21.926	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser i alt		121.502	65.878	105.979	11.983	5.970
Langfristede forpligtelser						
Gæld til kreditinstitutter		1.568.438	1.682.982	1.463.508	0	0
Hensættelse til udskudt skat		0	1.744	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.568.438	1.684.726	1.463.508	0	0
Forpligtelser i alt		2.029.208	2.153.831	2.036.175	412.124	410.344

Medlemmernes formueforklaring, koncern

Medlemmernes formueforklaring pr. 31. marts 2009

	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	3.655	0	-855	2.800
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg	0	0	0	0
Kursregulering	0	0	-544	-544
Overførsel	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-60	0	-60
Periodens resultat før udlodninger	0	0	-129.616	-129.616
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2009	419.573	-60	-80.245	339.268

Medlemmernes formueforklaring pr. 31. marts 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 2007	237.900	0	-1.155	236.745
Tilbagekøbte beviser	-37.302	0	1.119	-36.183
Emissioner i året	205.032	0	0	205.032
Emissionstillæg	0	-10.252	0	-10.252
Kursregulering	0	0	235	235
Overførsel	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-607	0	-607
Periodens resultat før udlodninger	0	0	8.257	8.257
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2008	405.630	-10.859	8.456	403.227

Medlemmernes formueforklaring, moderselskab

Medlemmernes formueforklaring pr. 31. marts 2009

	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	3.655	0	-855	2.800
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg	0	0	0	0
Kursregulering	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-60	0	-60
Periodens resultat før udlodninger	0	0	-6.973	-6.973
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2009	419.573	-60	-19.372	400.141

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 - 31. marts 2009 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 aflægelse 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. Anvendt regnskabsmæssige skøn angående måling af dagsværdi for ejendomsporteføljen af de italienske ejendomme, blev ændret i delårsrapport 2. kv. 2008/09. Indeksering af betalingsstrømme indregnet i DCF-model udarbejdet af CBRE er udeladt, da det var vurderet, at indekseringen også indgår i måling af dagsværdi af indgået inflationsswap sikrende fremtidige huslejestigningerne i ejendomsporteføljen.

Endvidere er anvendt regnskabsmæssige skøn angående måling af dagsværdi for gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme ændret, idet grundlaget for det indregnede credit spread er ændret, som følge af ændrede markedsforhold.

Ændringerne i de anvendte regnskabsmæssige skøn for delårsrapport 2. kv. 2008/09 er fastholdt i nærværende delårsrapport og har en betydelig resultatpåvirkning til følge i forhold til vurderingen ved opgørelsen af seneste årsrapport og delårsrapport 1. kv. 2008/09.

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 årsrapporten 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, de italienske ejendomme, er dagsværdien vurderet af CBRE i Italien. 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 indekseres de fremtidige betalingsstrømme med den af CBRE forventede inflation. CBRE har desuden besigtiget ejendommene. I delårsrapporten er der imidlertid foretaget en korrektion til dagsværdien ifølge CBRE. I DCF-modellen udarbejdet af CBRE indgår en indeksering af betalingsstrømmene. I delårsrapporten er der indregnet en indgået inflationsswap som sikrer fremtidige huslejestigninger, hvorfor det er vurderet, at indekseringen af betalingsstrømmene i DCF-modellen ikke skulle være medregnet. Som følge heraf er der foretaget en korrektion til dagsværdi svarende til indekseringen af betalingsstrømmene.

Med hensyn til tyske ejendomme har ledelsen værdiansat ejendommene ud fra dagsværdi baseret på startafkast. Hovedparten af alle tyske ejendomme er i kvartalet blevet eksternt vurderet af valuar/erhvervsrådgivere.

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.	
	3. 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.....	5.778	5.242	16.430	12.840	49.203	6.087	9.265
Administrationsomkostninger.....	5.778	5.242	16.430	12.840	49.203	6.087	9.265

Noter fortsat

	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	3. 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
3 Personaleudgifter							
Løn og vederlag til bestyrelse							
Bestyrelse.....	125	163	413	488	650	413	650
Løn og vederlag til bestyrelse.....	125	163	413	488	650	413	650
Personaleudgifter							
Lønninger.....	125	163	413	488	650	413	650
Udgifter til social sikring.....	0	0	0	0	7	0	7
Personaleudgifter.....	125	163	413	488	657	413	657

4 Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat er indregnet 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 pr. 31. marts 2009 andrager ikke indregnet udskudt skatteaktiv t.DKK. 26.671.

5 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

Generalforsamling:

28. oktober 2008

Delårsrapport 1. kvartal 2008/09:

27. november 2008

Delårsrapport 1. halvår 2008/09:

26. februar 2009

Delårsrapport 3. kvartal 2008/09:

28. maj 2009

Ekstraordinær generalforsamling

29. maj 2009

Årsrapport 2008/09:

29. september 2009

Generalforsamling:

29. oktober 2009

Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2008/09

For opdateret liste over selskabsmeddelelser se under investor relationers på:

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