



FORENINGEN FAST EJENDOM

OMX Københavns Fondsbørs
Nikolaj Plads 6
Postboks 1040
1007 København K

Foreningen Fast Ejendom f.m.b.a.
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
Tlf. 70 27 17 80
Fax. 70 27 17 90

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

*Fondsbørsmeddelelse nr. 7/2009
Delårsrapport*

29. april 2009

Delårsrapport 2009, Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje

- Foreningen har pr. 31. marts 2009 realiseret et underskud på 3,7 mio. kr. efter værdireguleringer og skat svarende til en forrentning af medlemmernes formue på - 0,96 pct. for perioden. Resultatet før finansielle poster blev et overskud på 13,0 mio. kr.
- Resultatet er påvirket af en negativ værdiregulering af fastrenteswaps og prioritetsgæld med 7,8 mio. kr. Foreningen har pr. den 3. april 2009 termineret de pågældende swaps, således at hele gældsporteføljen herefter er variabelt forrentet.
- Der er i perioden foretaget værdiregulering af ejendomme med 5 mio. kr. som følge af stigende lejeindtægter i forbindelse med lejereguleringer og forbedringer. Det gennemsnitlige afkastkrav ved værdiansættelsen ultimo perioden er uændret 6,61 pct.
- Medlemmernes formue udgjorde pr. 31. marts 2009 383,8 mio.kr., svarende til en indre værdi på 102,89.
- Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden 1. januar til 31. marts 2009.
- Udlejningsprocenten er pr. 31. marts 2009 98,1 pct. mod 96,4 pct. ved udgangen af 2008.
- For hele 2009 forventer Foreningen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio.kr.

For yderligere oplysninger kontakt venligst

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



FORENINGEN FAST EJENDOM

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Begivenheder i perioden 1. januar til 31. marts 2009	5
Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb	6
Ejendomsmarkedet og forventninger til hele året	6
Indre værdi	6
Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom	7
Pengestrømsopgørelse	8
Noter	10
Foreningens ejendomsportefølje	12



FORENINGEN FAST EJENDOM

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 31. marts 2009 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 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2009.

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 29. april 2009

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Jesper Bo Hansen

Henning Balle Kristensen

Frank Pedersen

Ole Kamstrup



FORENINGEN FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje (koncernen)

	<u>1.1 - 31.3 2009</u>	<u>1.1 - 31.3 2008</u>	<u>31.12.2008</u>
Resultatopgørelse			
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	22.573	22.402	88.525
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-10.068	-5.334	-25.975
Omkostninger ved salg af investeringsejendomme	0	0	-54
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.975	4.814	-62.292
Bruttoresultat	17.480	21.882	204
Administrationsomkostninger	-4.475	-4.588	-18.671
Resultat af primær drift	13.005	17.294	-18.467
Finansielle indtægter	98	48	14.473
Finansielle omkostninger	-18.087	-17.256	-61.820
Resultat før skat	-4.984	86	-65.814
Skat af periodens resultat	1.296	808	19.463
Periodens resultat	-3.688	894	-46.351
Balance			
Investeringsejendomme	1.178.378	1.251.414	1.172.230
Aktiver i alt	1.224.347	1.262.812	1.188.079
Medlemmernes formue	383.759	500.912	387.447
Pengestrømsopgørelse			
Driftsaktiviteter	-8.424	-16.280	3.373
Investeringsaktiviteter	0	-109.520	-62.149
Finansieringsaktiviteter	32.980	-3.310	-18.161
Pengestrømme i alt	24.556	-79.406	-76.937
Nøgletal			
Afkastgrad 1 (pct.)	*) 0,68	1,02	3,70
Afkastgrad 2 (pct.)	*) 1,10	1,41	-1,56
Periodens forrentning målt på indre værdi (pct.)	*) -0,96	0,18	-9,84
Forrentning af medlemmernes formue (pct.)	*) -0,96	0,18	-10,45
Dagsværdirisiko (mio.kr.)	155	176	149
Renterisiko (t.kr.)	6.438	4.655	5.911
Etageareal (kvm.)	169.701	165.844	169.701
Udlejningsgrad (pct.)	98,1	97,3	96,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)	6,61	6,13	6,61
Resultat af ejendomme (kr. pr. kvm.)	*) 75	103	382
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 105	132	2
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	6.944	7.546	6.908
Udskudt skatteforpligtelse (kr. pr. foreningsbevis)	1,01	5,82	1,04
Indre værdi (kr.)	102,89	120,99	103,88
Børskurs (kr.)	64,80	111,00	115,00
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	*) -0,89	0,22	-11,55
Antal foreningsbeviser (stk.)	4.140.000	4.140.000	4.140.000

*) Nøgletal pr. 31.03.2008 og 31.03.2009 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af foreningens årsrapport for 2008



FORENINGEN FAST EJENDOM

Ledelsesberetning

Foreningen har pr. 31. marts 2009 realiseret et underskud på 3,7 mio. kr. mod et overskud på 0,9 mio. kr. for samme periode i 2008. Resultatet af den primære drift blev et overskud på 13,0 mio. kr. mod 17,3 mio. kr. i samme periode i 2008.

Periodens resultat er negativt påvirket af værdiregulering af renteswaps og prioritetsgæld med i alt - 7,8 mio. kr. Værdireguleringen er en konsekvens af det fortsatte rentefald i første kvartal.

Værdiregulering af Foreningens investeringsejendomme i perioden beløber sig til 5,0 mio. kr. før skat. Den positive værdiregulering skyldes realiserede lejestigninger som følge af reguleringsklausuler, ombygninger og renoveringer. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen pr. 31. marts 2008 var 6,61 pct., hvilket er uændret i forhold til afkastkravet pr. 31.12.2008.

Resultatet efter skat medfører en forrentning i perioden, målt på udviklingen i indre værdi, på - 0,96 pct.

Virksomhedens aktiver består af ejendomme (1.178,4 mio. kr.) samt omsætningsaktiver (46,0 mio. kr., heraf likvider 31,1 mio. kr.).

Medlemmernes formue udgjorde pr. 31. marts 383,8 mio. kr. mod 500,9 mio. kr. ultimo første kvartal 2008. Faldet skyldes primært årsresultatet for 2008 (- 46,4 mio. kr.), udbetalt udbytte (- 19,3 mio. kr.) og opkøb af egne investeringsbeviser (- 47,0 mio. kr.).

Tomgangen, målt på lejeindtægt i Foreningens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 1,9 pct. mod 3,6 pct. ved udgangen af 2008.

Begivenheder i perioden 1. januar til 31. marts 2009

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Ultimo 1. kvartal har Foreningen en prioritetsgæld på 778,7 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Soliditetsgraden ultimo perioden er 33 pct.

Til afdækning af en del af Foreningens renterisiko har Foreningen indgået to renteswaps på henholdsvis 150 mio. kr. og 100 mio. kr. til fast rente henholdsvis 4,1 pct. og 4,8 pct. i 10 år løbende fra 30. juni 2006 henholdsvis 29. december 2007. Værdien af de to renteswaps er i perioden nedskrevet med i alt 4,9 mio. kr., som følge af en faldende kort rente.

Pr. 3. april 2009 er de to swaps termineret, således at hele gældsporteføljen herefter er forrentet med en seks måneders rente (CIBOR 6). For at reducere risikoen for kortvarige udsving ved rentefastsættelsen har Foreningen indgået en swapaftale hvorefter 375 mio. kr. af gældsporteføljen rentefastsættes ultimo marts og oktober og resten ultimo juni og december.



FORENINGEN FAST EJENDOM

Den gennemsnitlige varighed på Foreningens låneportefølje var ultimo perioden 2,3 år. Efter terminering af de to renteswaps vil varigheden i gennemsnit være 3 måneder. Ledelsen vurderer, at en kort varighed er det mest hensigtsmæssige for Foreningen i den nuværende situation og overvåger løbende udviklingen på de finansielle markeder.

Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb

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

Ejendomsmarkedet og forventninger til hele året

Dansk økonomi er i recession og dette forhold og den fortsatte finansielle krise påvirker investeringsejendomsmarkedet i betydeligt omfang.

Det lavere aktivitetsniveau betyder pres på erhvervslejen i nedadgående retning og et stigende antal nødlidende ejendomme og tvangssalg. Generelt er investeringsejendomme udsat for fortsatte prisfald og en meget ringe efterspørgsel. De relativt få ejendomshandler, der har fundet sted i første kvartal, er typisk sket som led i rekonstruktioner eller tvangssalg.

De fortsat faldende korte renter betyder dog et stigende spread mellem ejendomsafkastet og finansieringsrenten, hvilket på længere sigt kan forbedre interessen for investering i fast ejendom.

Også lejernes soliditet og betalingsevne er under pres og tomgangen for de fleste lokaletyper er for opadgående. Der er ikke på nuværende tidspunkt sikre indikationer for at denne udvikling stabiliseres eller ændrer sig. Tværtimod betyder forventningen om en kraftigt stigende ledighed, at markedet forventer stigende tomgang for erhvervslokaler.

Lejeindtægterne er i al væsentlighed inflationsreguleret, idet de fleste lejekontrakter én gang årligt reguleres med stigningen i nettoprisindekset. Der er i forventningerne forudsat en inflationsregulering i 2009 på 2,0 pct.

Ledelsen forventer for hele 2009 uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio.kr. sammenholdt med 43,8 mio. kr. i 2008.

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 2009 102,89.



FORENINGEN FAST EJENDOM

Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom (t.kr.)

	<u>1.1 - 31.3 2009</u>	<u>1.1 - 31.3 2008</u>
Resultatopgørelse		
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	22.573	22.402
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-10.068	-5.334
Omkostninger ved salg af investeringsejendomme	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.975	4.814
Bruttoresultat	17.480	21.882
Administrationsomkostninger	-4.475	-4.588
Resultat af primær drift	13.005	17.294
Finansielle indtægter	98	48
Finansielle omkostninger	-18.087	-17.256
Resultat før skat	-4.984	86
Skat af periodens resultat	1.296	808
Periodens resultat	-3.688	894
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	-0,89	0,22
Balance		
Investeringsejendomme	1.178.378	1.251.414
Langfristede aktiver	1.178.378	1.251.414
Tilgodehavender fra lejere	4.384	0
Andre tilgodehavender	7.258	7.329
Periodeafgrænsningsposter	3.234	0
Likvide beholdninger	31.093	4.069
Kortfristede aktiver	45.969	11.398
Aktiver i alt	1.224.347	1.262.812
Foreningskapital	414.000	414.000
Reserve for investeringsaktiver m.v.	-859	86.018
Overført resultat	-41.418	894
Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.035	0
Medlemmernes formue	383.759	500.912
Udskudte skatteforpligtelser	4.166	24.099
Prioritetsgæld	778.429	585.009
Langfristede forpligtelser	782.595	609.108
Prioritetsgæld	305	294
Bankgæld	0	118.000
Leverandørgæld	61	0
Anden gæld	57.627	34.498
Kortfristede forpligtelser	57.993	152.792
Passiver i alt	1.224.347	1.262.812



FORENINGEN FAST EJENDOM

Pengestrømsopgørelse

(t.kr.)

	<u>1.1 - 31.3 2009</u>	<u>1.1 - 31.3 2008</u>	<u>31.12.2008</u>
Resultat af primær drift (EBIT)	13.005	17.294	-18.467
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	-4.975	-4.814	62.292
Ændring i driftskapital	-6.306	1.115	2.076
Pengestrøm fra primær drift	1.724	13.595	45.401
Finansielle indtægter	98	48	14.473
Finansielle omkostninger	-18.087	-17.256	-61.820
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	2.957	1.999	-11.941
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	4.884	-1.071	17.259
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-8.424	-16.280	3.372
Køb mv. af investeringsejendomme	0	-73.411	-129.471
Salg af investeringsejendomme	0	0	67.322
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0	-73.411	-62.149
Betalt udbytte til medlemmerne i moderforening	0	0	-19.251
Tilbagekøb af foreningsbeviser	0	0	-46.968
Afdrag på bankgæld	0	-104.000	-222.000
Optagelse af prioritetsgæld	32.548	98.255	312.011
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	0	0	-45.884
Deposita, lejere	432	2.435	3.931
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	32.980	-3.310	-18.161
Periodens pengestrøm	24.556	-79.406	-76.938
Likvider primo	6.537	83.475	83.475
Likvider ultimo	31.093	4.069	6.537



FORENINGEN FAST EJENDOM

Opgørelse af medlemmernes formue

Koncern

	Forenings- kapital t.kr.	Reserve for inve- sterings- aktiver t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Medlem- mernes formue t.kr.
2009					
Medlemmernes formue, primo	414.000	1.291	-39.879	12.035	387.447
Årets resultat (resultatdisponering)	0	-2.150	-1.539	0	-3.688
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-2.150</u>	<u>-1.539</u>	<u>0</u>	<u>-3.688</u>
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2009	<u>414.000</u>	<u>-859</u>	<u>-41.418</u>	<u>12.035</u>	<u>383.759</u>
2008					
Medlemmernes formue, primo	414.000	50.417	16.350	19.251	500.018
Årets resultat (resultatdisponering)	0	-2.834	3.728	0	894
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-2.834</u>	<u>3.728</u>	<u>0</u>	<u>894</u>
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2008	<u>414.000</u>	<u>47.583</u>	<u>20.078</u>	<u>19.251</u>	<u>500.912</u>



FORENINGEN FAST EJENDOM

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

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

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2008, 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 2008.

3. Prioritetsgæld

	31.03.2009	31.12.2008
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>778.734</u>	<u>743.229</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	305	302
Efter et år og før fem år efter balancedagen	1.165	1.638
Efter fem år efter balancedagen	<u>777.264</u>	<u>741.289</u>
	<u>778.734</u>	<u>743.229</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	778.429	742.927
Kortfristede forpligtelser	<u>305</u>	<u>302</u>
	<u>778.734</u>	<u>743.229</u>



FORENINGEN FAST EJENDOM

Noter

Foreningens ejendomme er finansieret med op til maksimum 70 pct. fremmedkapital i dansk realkredit og bank. Realkreditlån optages med lang løbetid (10 – 30 år) og kort rentefastsættelse (3 - 6 måneder), hvorefter renterisikoen styres ved indgåelse af fastrenteaf-taler.

En overvejende del af gælden er optaget med udsat amortisering.

Foreningen har besluttet, at den gennemsnitlige renterisiko, målt som varigheden, langsig-tet skal være på mindst 2 år. Foreningen har i alt indgået fastrenteaf-taler til et samlet be-løb på 250 mio. kr. Ultimo regnskabsperioden var varigheden på Foreningens gældsporte-følge 2,3 år.

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 renteom-kostninger før skat på ca. 6,4 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

Noter

Cura Management A/S

	31. marts 2009 t.kr.	31. marts 2008 t.kr.
Køb af tjenesteydelser	<u>2.951</u>	<u>3.043</u>



FORENINGEN FAST EJENDOM

Foreningens ejendomsportefølje

Ejendom/type	Dagsværdi	Portefølje- andel	Udlejnings- areal i m2
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		13.386
Aldersrogade 6C	2100 Kbh. Ø.		3.649
Ørbækvej 268	5220 Odense		2.433
Hejrevej 37-39	2200 København NV		5.142
Kontor i alt	423.625.045	35,9%	36.436
Butik			
Mølledamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	51.785.271	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		2.089
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260 Viby J		1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260 Viby J		1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260 Viby J		4.720
Gunnar Clausens Vej 58	8260 Viby J		1.703
Rudolfgårdsvej 9	8260 Viby J		1.234
Mørupvej 9	7400 Herning		9.777
Hvidelvej 19	7400 Herning		3.806
Sletvej 38-40	8310 Tranbjerg		12.364
Jens Juuls Vej 2	8260 Viby J		5.036
Handelsvej 21	5260 Odense		11.678
Handelsvej 28	5260 Odense		11.915
Handelsvej 30-32	5260 Odense		6.340
Vesterlundvej 6	2730 Herlev		3.260
Bredebjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		14.438
Lager og produktion i alt	584.630.397	49,6%	114.198
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.474
Bolig i alt	78.267.095	6,6%	5.474
Udviklingsejendomme			
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.523
Gunnar Clausens Vej 52	8260 Viby J		2.849
Tomsagervej 5	8230 Åbyhøj		602
Udviklingsejendomme i alt	40.070.693	3,4%	5.974
Grand total	1.178.378.501	100,0%	169.701