



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

Fondsbørsmeddelelse nr.11/2012

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

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

25. oktober 2012

Delårsrapport, 3. kvartal 2012

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten pr. 30. september 2012 for Foreningen Fast Ejendom.

- Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. september 2012 blev et overskud på 43,0 mio. kr. mod 46,2 mio. kr. pr. 30. september 2011
- Periodens administrationsomkostninger blev 6,9 mio. kr. mod 7,7 mio. kr. pr. 30. september 2011.
- Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev 36,2 mio. kr. (30. september 2011: 38,5 mio. kr.)
- Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 17,2 mio. kr. (30. september 2011: 13,5 mio. kr.) I periodens finansielle omkostninger indgår negativ værdiregulering af renteswaps med 7,8 mio. kr. (30. september 2011: 0,4 mio. kr.)
- Periodens resultat efter skat er et overskud på 7,3 mio. kr. (30. september 2011: 17,7 mio. kr.)
- Periodens pengestrøm fra driften blev 25,3 mio. kr. (30. september 2011: 21,5 mio. kr.)
- Ultimo tredje kvartal var udlejningsgraden 85,7 mod 85,1 ultimo 2011.
- Der er i perioden foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med -8,9 mio. kr., mens der i samme periode er foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 4,8 mio. kr. Værdien af Foreningens ejendomme er derfor i perioden mindsket med netto 4,1 mio. kr. og udgør ultimo perioden 1.110,2 mio. kr. mod 1.114,3 mio. kr. ultimo 2011.
- Loan To Value udgør ultimo perioden 65,0 pct. i forhold til 65,2 pct. ultimo 2011.

FAST EJENDOM

- Ultimo perioden er indre værdi pr. foreningsbevis 109,44 mod 100,79 ultimo 2011, svarende til en stigning på 8,58 pct. Stigningen i indre værdi skyldes dels Foreningens positive resultat i perioden (2,69 procentpoint), dels foretagne tilbagekøb af foreningsbeviser i perioden (5,89 procentpoint).
- Medlemmernes formue udgør ultimo perioden 346,8 mio. kr. mod 355,5 mio. kr. ultimo 2011.
- Foreningen har pr. 30. september tilbagekøbt i alt 358.463 stk. egne beviser til en samlet pris på 16.032.955 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig kurs på 44,7. Programmet fortsætter indenfor en maksimal ramme på 24,0 mio. kr. i hele 2012.
- Bestyrelsen har den 22. marts annulleret i alt 301.361 stk. egne beviser svarende til 8,1 pct. af de af Foreningen udstedte foreningsbeviser. Antallet af udstedte foreningsbeviser er herefter reduceret fra 3.729.897 stk. til 3.428.536 stk.
- Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- For hele 2012 forventer bestyrelsen uændret et resultat af primær drift før værdireguleringer, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr. (2011: 53,5 mio. kr.).
- Foreningen har i perioden indgået tre renteswaps a 87,0 mio. kr. til en fast rente i perioden 29. juni 2012 til 30. juni 2017 på henholdsvis 1,88, 1,74 og 1,46 pct. p.a. Den gennemsnitlige varighed på Foreningens låneportefølje er herefter 1,69 år sammenholdt med 0,06 år ved udgangen af tredje kvartal 2011.

For yderligere oplysninger kontakt venligst

*bestyrelsesformand Niels Roth, 40 11 02 11,
direktør Lars Frederiksen, 40 36 41 09*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 2012	7
Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb	8
Forventninger til hele året	8
Indre værdi	8
Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	14
Foreningens ejendomsportefølje	16



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2012 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. 30. september 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2012.

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 25. oktober 2012

Direktion:

Lars Frederiksen

Bestyrelse:

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Jesper Bo Hansen

Henning Balle Kristensen

Frank Pedersen

Søren Schjødt-Hansen

FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje (koncernen)

	1.1 - 30.9 2012	1.1 - 30.9 2011	1.1 - 31.12 2011
Hovedtal			
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter	62.514	64.433	84.845
Resultat af ejendommenes drift	43.043	46.165	63.211
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-8.866	-1.595	-34.188
Administrationsomkostninger	-6.858	-7.659	-9.729
Resultat af primær drift	27.319	36.911	19.294
Finansielle poster, netto	-17.195	-13.480	-16.798
Resultat før skat	10.124	23.431	2.496
Resultat før skat ekskl. dagsværdireguleringer	18.990	25.026	36.684
Periodens resultat	7.314	17.697	666
Balance			
Langfristede aktiver	1.110.200	1.144.900	1.114.300
Kortfristede aktiver	68.697	60.242	61.687
Foreningskapital	342.854	368.684	372.990
Medlemmernes formue	346.749	376.262	355.465
Langfristede gældsforpligtelser	788.952	794.134	786.042
Kortfristede gældsforpligtelser	43.196	34.746	34.480
Balancesum	1.178.897	1.205.142	1.175.987
Investering i langfristede aktiver	4.766	1.295	3.288
Antal foreningsbeviser i omløb, stk.	3.168.443	3.624.154	3.526.906
Nøgletal			
Ejendomsafkast før værdiregulering (Afkastgrad 1) (pct.)	*) 3,24	3,35	4,73
Ejendomsafkast efter værdiregulering (Afkastgrad 2) (pct.)	*) 2,45	3,21	1,70
Periodens forrentning målt på indre værdi	*) 8,58	6,71	3,59
Forrentning af medlemmernes formue (pct.)	*) 2,08	4,79	0,19
Dagsværdirisiko (mio.kr.)	131	147	141
Renterisiko (t.kr.)	7.858	7.861	7.861
Areal ultimo (kvm.)	161.936	161.936	161.936
Udlejningsgrad (pct.)	85,7	90,0	85,1
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav excl. udviklingsejendomme (pct.)	6,89	6,79	6,89
Resultat af ejendomme (kr. pr. kvm.)	*) 310	317	459
Husleje (kr. pr. kvm) *)	*) 450	442	616
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 246	306	211
Dagsværdi af ejendomme (kr. pr. kvm.)	6.856	7.070	6.881
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,62	0,67	0,87
Udskudt skatteforpligtelse (kr. pr. foreningsbevis)	1,03	1,93	0,00
Indre værdi	109,44	103,82	100,79
Børskurs	51,50	40,25	38,50
Udbytte pr. foreningsbevis (kr.)	0,00	0,00	0,00
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	*) 2,31	4,78	0,17
Gennemsnitlig lånerente (pct.)	*) 1,23	1,71	2,14
Loan to Value	65,0	64,3	65,2

*) Nøgletal pr. 30.09.2011 og 30.09.2012 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af foreningens årsrapport for 2011

FAST EJENDOM

Ledelsesberetning

Resultatet af ejendommenes drift pr. 30. september blev et overskud på 43,0 mio. kr. mod 46,2 mio. kr. 30. september 2011.

Faldet på 3,2 mio. kr. sammensætter sig af en lavere lejeindtægt (2,0 mio. kr.) og højere omkostninger vedrørende investeringsejendomme (1,2 mio. kr.).

Hovedårsagen hertil er en faldende udlejningsgrad i Foreningens portefølje. Udlejningsgraden faldt således fra 90,0 pr. 30. september 2011 til 85,7 pr. 30. september 2012. Hertil kommer lejerabatter og en generelt faldende markedsleje ved genudlejning af ledige lejemål.

Den øgede tomgang har desuden medført, at Foreningens andel af ejendommenes driftsomkostninger er steget.

Periodens administrationsomkostninger blev 6,9 mio. kr. mod 7,7 mio. kr. 30. september 2011. De faldende administrationsomkostninger skyldes primært, at distributionshonorar til medvirkende pengeinstitutter (0,4 mio. kr. pr. kvartal) blev opsagt i 2010 og er ophørt med virkning fra 1. juli 2011.

Periodens resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat blev herefter 36,2 mio. kr. (30. september 2011: 38,5 mio. kr.)

Periodens finansielle omkostninger, opgjort netto, blev 17,2 mio. kr. (30. september 2011: 13,5 mio. kr.)

De finansielle omkostninger sammensætter sig af renteudgifter netto på -9,7 mio. kr. (30. september 2011: -11,0 mio. kr.), kursregulering af prioritetsgæld med 0,3 mio. kr. (30. september 2011: -2,9 mio. kr.) samt dagsværdiregulering af renteswaps med -7,8 mio. kr. (30. september 2011: 0,4 mio. kr.).

De faldende renteudgifter er en konsekvens af det faldende renteniveau på Foreningens variabelt forrentede prioritetsgæld. Den gennemsnitlige effektive rente på Foreningens prioritetsgæld pr. 30. september 2012 var således 1,25 pct. p.a. mod 1,91 pct. p.a. 30. september 2011.

Den negative dagsværdiregulering af renteswaps vedrører tre fastrenteswaps, Foreningen har indgået i første halvår 2012 jf. nærmere omtalen nedenfor under periodens begivenheder.

Dagsværdien af Foreningens ejendomme er pr. 30. september 2012 formindsket med 4,1 mio. kr. og udgør ultimo perioden 1.110,2 mio. kr. mod 1.114,3 mio. kr. ultimo 2011.

Værdireguleringen sammensætter sig på den ene side af en dagsværdiregulering på - 8,9 mio. kr. og på den anden side investeringer i forbedring og ombygning på 4,8 mio. kr.

Den negative værdiregulering er primært en følge af det faldende lejeniveau. Der er ved værdiansættelsen af Foreningens ejendomme pr. 30. september 2012 anvendt samme afkastkrav som ved værdiansættelsen pr. 31. december 2011 (6,89 pct.).

FAST EJENDOM

Periodens resultat efter skat er herefter et overskud på 7,3 mio. kr. (30. september 2011: 17,7 mio. kr.)

Periodens pengestrøm fra driften blev 25,3 mio. kr. (30. september 2011: 21,5 mio. kr.)

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt fra Foreningens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 85,7 pct. mod 85,1 pct. ved udgangen af 2011.

Foreningens prioritetsgæld udgør ultimo 3. kvartal 785,9 mio. kr. Realkreditlånene er som anført optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige varighed på Foreningens låneportefølje var ultimo perioden 1,69 år.

Loan To Value (nettogælden i forhold til ejendomsporteføljens værdi) udgør ultimo perioden 65,0 pct. i forhold til 65,2 pct. ultimo 2011.

Medlemmernes formue udgør ultimo perioden 346,8 mio. kr. mod 355,5 mio. kr. ultimo 2011. Ændringen skyldes det positive resultat (7,3 mio. kr.) med fradrag af tilbagekøb i perioden (16,0 mio. kr.).

Begivenheder i perioden 1. januar til 30. september 2012

Tilbagekøbsprogram

Foreningen har pr. 30. september 2012 tilbagekøbt i alt 358.463 stk. egne beviser til en samlet pris på 16.032.955 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig kurs på 44,7.

Efter regnskabsperiodens afslutning har Foreningen opkøbt yderligere 13.972 beviser for et beløb på 723.175 kr. svarende til en gennemsnitlig kurs på 51,75.

I forhold til det udmeldte tilbagekøbsprogram udestår der herefter tilbagekøb for op til 7.243.870 kr.

Bestyrelsen tilstræber en vis stabilitet i opkøbet, således at programmet i sig selv sikrer en kontinuerlig efterspørgsel efter Foreningens beviser.

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 i den resterende del af 2012 muligt i perioderne

fra og med den 26. oktober til og med den 31. december

FAST EJENDOM

Tilbagekøb af beviser er i den resterende del af 2012 ikke muligt i perioden

fra og med den 4. oktober til og med den 25. oktober

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

Annullering af beviser

Bestyrelsen har den 22. marts annulleret i alt 301.361 stk. egne beviser svarende til 8,1 pct. af de af Foreningen udstedte foreningsbeviser. Antallet af udstedte foreningsbeviser er herefter reduceret fra 3.729.897 stk. til 3.428.536 stk.

Køb og salg af ejendomme

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Renteafdækning

Som oplyst i fondsbørsmeddelelse nr. 4 af 24. april 2012 har bestyrelsen, for at reducere sårbarheden på Foreningens låneportefølje overfor en eventuel rentestigning, besluttet at øge låneporteføljens varighed.

Foreningen har i perioden derfor indgået tre renteswaps á 87,0 mio. kr. til en fast rente i perioden 29. juni 2012 til 30. juni 2017 på henholdsvis 1,88, 1,74 og 1,46 pct. p.a. Den gennemsnitlige varighed på Foreningens låneportefølje er herefter 1,69 år sammenholdt med 0,06 år 30. september 2011.

Ledelsen overvåger løbende udviklingen på rentemarkedet og vurderer, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage yderligere renteafdækning.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne delårsrapport, udover det ovenfor omtalte tilbagekøb af Foreningsbeviser, indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Forventninger til hele året

For hele 2012 forventer ledelsen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr.

Foreningens pengestrøm fra driftsaktivitet forventes i 2012 at være positiv i niveauet 35 mio. kr.



Indre værdi

Foreningens indre værdi beregnes dagligt og offentliggøres ligeledes dagligt via fondsbørsen. Opgørelsen af indre værdi tager højde for ændringer i værdien af Foreningens aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Ultimo perioden er indre værdi pr. foreningsbevis 109,44 mod 100,79 ultimo 2011, svarende til en stigning på 8,58 pct. Stigningen i indre værdi skyldes dels Foreningens positive resultat i perioden (2,69 procentpoint), dels foretagne tilbagekøb af foreningsbeviser i perioden (5,89 procentpoint).



Totalindkomstopgørelse, Foreningen Fast Ejendom

Note	1.7 - 30.9 2012 t.kr.	1.7 - 30.9 2011 t.kr.	1.1 - 30.9 2012	1.1 - 30.9 2011	1.1 - 31.12 2011 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	21.272	21.013	62.514	64.433	84.845
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.507	-5.980	-19.471	-18.268	-21.634
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.900	-990	-8.866	-1.595	-34.188
Bruttoresultat	7.865	14.043	34.177	44.570	29.023
Administrationsomkostninger	-2.278	-2.163	-6.858	-7.659	-9.729
Resultat af primær drift (EBIT)	5.587	11.880	27.319	36.911	19.294
Finansielle indtægter	30	452	720	955	871
Finansielle omkostninger	-6.341	-5.657	-17.915	-14.435	-17.669
Resultat før skat	-724	6.675	10.124	23.431	2.496
Skat af periodens resultat	141	-1.533	-2.810	-5.734	-1.830
Ændring i medlemmernes formue (Periodens resultat)	-583	5.142	7.314	17.697	666
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Ændring i medlemmernes formue (Totalindkomst i alt)	-583	5.142	7.314	17.697	666

FAST EJENDOM

Balance, Foreningen Fast Ejendom

Note	Koncern		
	30.09 2012 t.kr.	30.09 2011 t.kr.	31.12 2011 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1.110.200	1.144.900	1.114.300
Langfristede aktiver	1.110.200	1.144.900	1.114.300
Tilgodehavender fra lejere	205	844	192
Andre tilgodehavender	1.404	3.553	1.270
Periodeafgrænsningsposter	3.077	4.709	286
Tilgodehavender	4.686	9.106	1.748
Likvide beholdninger	64.011	51.136	59.939
Kortfristede aktiver	68.697	60.242	61.687
Aktiver	1.178.897	1.205.142	1.175.987
Passiver			
Foreningskapital	342.854	372.990	372.990
Egne beviser	-11.999	-4.306	-8.072
Overført resultat	15.894	7.578	-9.453
Medlemmernes formue	346.749	376.262	355.465
Udskudte skatteforpligtelser	3.537	7.198	0
3 Prioritetsgæld	785.394	786.936	786.042
Langfristede forpligtelser	788.931	794.134	786.042
Skyldig selskabsskat	239	470	231
3 Prioritetsgæld	503	528	482
Leverandørgæld	2.123	799	1.541
Anden gæld	40.352	32.949	32.226
Kortfristede forpligtelser	43.217	34.746	34.480
Passiver	1.178.897	1.205.142	1.175.987

Pengestrømsopgørelse

	1.1 - 30.9 2012	1.1 - 30.9 2011	1.1 - 31.12 2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	27.319	36.911	19.294
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	8.866	1.595	34.188
Ændring i driftskapital	-755	-5.824	-665
Betalt skat	-397	-213	-2.289
Pengestrøm fra primær drift	35.033	32.469	50.528
Finansielle indtægter	720	955	871
Finansielle omkostninger	-17.915	-14.435	-17.669
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	-260	2.927	2.071
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	7.762	-425	-155
Pengestrøm fra driftsaktivitet	25.340	21.491	35.646
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	-4.766	-1.295	-3.288
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-4.766	-1.295	-3.288
Tilbagekøb af foreningsbeviser	-15.054	-4.306	-8.072
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-367	-332	-346
Deposita, lejere	-1.081	1.906	2.327
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-16.502	-2.732	-6.091
Periodens pengestrøm	4.072	17.464	26.267
Likvider primo	59.939	33.672	33.672
Likvider ultimo	64.011	51.136	59.939

Opgørelse af medlemmernes formue

	Koncern				
	Forenings- kapital t.kr.	Egne beviser t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Medlem- mernes formue t.kr.
2012					
Medlemmernes formue, primo	372.990	-8.072	-9.453	0	355.465
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.314</u>	<u>0</u>	<u>7.314</u>
Annulering af foreningsbeviser	-30.136	12.103	18.033	0	0
Tilbagekøb af foreningsbeviser	<u>0</u>	<u>-16.030</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-16.030</u>
Medlemmernes formue, 30. september 2012	<u>342.854</u>	<u>-11.999</u>	<u>15.894</u>	<u>0</u>	<u>346.749</u>
2011					
Medlemmernes formue, primo	414.000	-46.969	-4.160	0	362.871
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.697</u>	<u>0</u>	<u>17.697</u>
Annulering af foreningsbeviser	-41.010	46.969	-5.959	0	0
Tilbagekøb af foreningsbeviser	<u>0</u>	<u>-4.306</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4.306</u>
Medlemmernes formue, 30. september 2011	<u>372.990</u>	<u>-4.306</u>	<u>7.578</u>	<u>0</u>	<u>376.262</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 2011, 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 2011.

3. Prioritetsgæld

	30.09.2012	31.12.2011
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>785.897</u>	<u>786.524</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>786.077</u>	<u>786.077</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	503	482
Efter et år og før fem år efter balancedagen	10.981	11.485
Efter fem år efter balancedagen	<u>774.413</u>	<u>774.557</u>
	<u>785.897</u>	<u>786.524</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	785.394	786.042
Kortfristede forpligtelser	<u>503</u>	<u>482</u>
	<u>785.897</u>	<u>786.524</u>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	1,25%	1,79%

FAST EJENDOM

Noter

Foreningens ejendomme er finansieret med op til maksimum 70 pct. fremmedkapital i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (20-30 år) og kort rentefastsættelse (6 måneder).

En overvejende del af gælden (98 %) er optaget med udsat amortisering.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på 1 pct. - point i det generelle renteniveau medføre en ændring i Foreningens årlige renteomkostninger før skat på ca. 7,9 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

	30.09.2012 t.kr.	30.09.2011 t.kr.
Cura Management A/S:		
Køb af tjenesteydelser	<u>5.063</u>	<u>5.176</u>
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>656</u>	<u>656</u>

FAST EJENDOM

Foreningens ejendomsportefølje

Ejendom/type	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
Baltorpevej 154-158	2750	Ballerup	13.377
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.644
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Højrevej 37-39	2200	København NV	5.143
Kontor i alt	406.200.000	36,6%	36.423
Butik			
Mølledamsvej 2	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense	5.173
Butik i alt	48.000.000	4,3%	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
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	13.988
Lager og produktion i alt	518.100.000	46,7%	109.433
Bolig			
Skipperstræde	6000	Kolding	5.911
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund	2.550
Bolig i alt	136.700.000	12,3%	8.461
Andre ejendomme			
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J	0
Tomsagervej 5	8230	Åbyhøj	0
Andre ejendomme i alt	1.200.000	0,1%	0
Grand total	1.110.200.000	100,0%	161.936