

Selskabsmeddelelse nr. 4 - 2008

Delårsrapport 1. januar - 31. marts 2008



Erhvervsejendomme i Italien udlejet til Telecom Italia.

Indholdsfortegnelse

1. Resume	Side 3
2. Hoved- og nøgletal	Side 4
3. Resultatet for perioden	Side 5
4. Aktiviteter i perioden	Side 5
5. Markedsudviklingen.....	Side 6
6. Forventninger til Årets resultat.....	Side 7
7. Aktiviteter og hændelser efter regnskabsperiodens udløb.....	Side 7
8. Ledespåtegning	Side 8
9. Regnskabet for perioden	Side 9
10. Foreningsoplysninger	Side 17

1. Resume

Capee fastholder tidligere udmeldte forventninger for året 2007/08, med et forventet resultat på 25 – 30 mio. DKK efter skat, inkl. eventuelle værdireguleringer. Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at resultatforventningen er mere usikker end normalt.

Kvartalsregnskabet er ikke revideret.

For 3. kvartal kan Capee berette at:

- Resultatet før skat udgør 2,205 mio DKK og efter skat udgør 3,574 mio. DKK ekskl. værdireguleringer.
- Resultatet år til dato udgør 6,277 mio. DKK og efter skat udgør 8,257 mio. DKK. Det skal bemærkes, at resultatet er ekskl. værdireguleringer år til dato, som udgør 13,4 mio. DKK.
- Tomgangen er ca. 1 % på hele ejendomsporteføljen. Udviklingsprojektet på udvalgte lejligheder i boligejendomme i Leipzig forløber planmæssigt.
- Ejendomsporteføljen er ikke direkte påvirket af kreditkrisen på de finansielle markeder, da hovedparten af alle lejekontrakter har 14 års løbetid eller længere. Lån er rentesikret i typisk 10 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.
- Efter afslutning af kvartalsregnskabet, har Capee solgt 125.000 stk. egne foreningsbeviser og besidder nu 249.842 stk. beviser eller 5,6 %.

2. Hoved- og Nøgletal

Hovedtal fra resultatopgørelsen t.DKK	3. kv. 2007/08	3. kv. 2006/07	År til dato 2007/08	År til dato 2006/07	2006/07
Lejeindtægter	36.440	0	75.111	0	2.463
Værdiregulering, netto	-1.313	0	-641	0	1
Resultat af primær drift (EBIT)	26.738	-690	53.386	-5.551	-4.526
Renter og udbytter, netto	-22.122	549	-45.490	4.284	5.650
Kursgevinster og tab	-2.411	0	-1.619	0	560
Administrationsomkostninger	-5.242	-527	-12.840	-4.901	-5.468
Resultat før skat	2.205	-141	6.277	-1.267	1.684
Periodens resultat før udlodning	3.574	-179	8.257	-2.425	1.491

Hovedtal fra balancen t.DKK	31.3.2008	31.3.2007	31.3.2008	31.3.2007	30.6.2007
Investeringsejendomme	2.109.088	0	2.109.088	0	198.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24	27	24	27	32
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	3.676
Likvide beholdninger	38.399	200.380	38.399	200.380	143.231
Aktiver i alt	2.153.831	238.132	2.153.831	238.132	353.420
Medlemmernes formue i alt	403.227	235.475	403.227	235.475	236.745
Forpligtelser i alt	2.153.831	238.132	2.153.831	238.132	353.420

Nøgletal	3. kv. 2007/08	3. kv. 2006/07	År til dato 2007/08	År til dato 2006/07	2006/07
Cirkulerende antal investeringsbeviser (t.stk. á nom. 100 kr.) ..	4.106	2.379	4.106	2.379	2.379
Periodens resultat før udlodning pr. investeringsbevis (DKK) ..	0,87	-0,08	2,01	-1,02	0,63
Indre værdi (DKK)	98,20	98,98	98,20	98,98	99,51
Omkostninger i %	4,55%	2,77%	4,55%	2,77%	2,47%
Udlodning (inkl. forventet udlodning for seneste år)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note vedr. administrationsomkostninger: Hovedparten af omkostningsbeløbet vedrører transaktionsomkostninger til køb af Clarice porteføljen i Italien.

Capee ejendomsportefølje pr. 31. marts 2008

Capee Portfolio	mDKK Inv. Kap.
Bolig-/butikejd., Hamburg	11,9
Kontorejd., Hamburg	46,6
Kontorejd., Flensburg	78,3
Boligejd., Leipzig	127,8
Erhvervsnejd., Italien	1.844,5
Total	2.109,1

3. Resultatet for perioden

- Resultatet før skat udgør 2,205 mio DKK og efter skat udgør 3,574 mio. DKK
- Resultatet år til dato udgør 6,277 mio. DKK og efter skat udgør 8,257 mio. DKK.

Kvartalsregnskabet er ikke revideret.

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 typisk hvert år eller hyppigere på porteføljen.

I 3. kvartal er der ikke foretaget ekstern værdiansættelse på de tyske ejendomme og markedsværdien er den samme som i 2. kvartal.

Markedsværdien af ejendomsporteføljen i Italien bliver vurderet hvert kvartal af ekstern valuar. I kvartalet var der en positiv værdiregulering på 5,9 mio. DKK. Markedsværdien i kvartalet er opgjort til anskaffelsespris, og værdiregulering er ikke medregnet i kvartalets resultat.

4. Aktiviteter i perioden

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

Overtagelse af den italienske portefølje

Der arbejdes fortsat med de endelige regnskabstekniske principper for opstilling af balancen. Denne vil foreligge i forbindelse med årsregnskabet.

Ejendomsforvaltning

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

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

I Leipzig er der fortsat en ikke uvæsentlig tomgang, blandt andet som følge af det igangsatte udviklingsprojekt der forventes at øge udlejningspotentialet betydeligt. Moderniseringer forløber som planlagt.

5. Markedsudviklingen

Prisudviklingen på Europæiske Ejendomme

Omsætningen i Europæiske Ejendomme faldt generelt i 1. kvartal 2008 sammenlignet med 4. kvartal 2007. Dog oplevede enkelte lande i EU, som f.eks. Italien stigende omsætning.

Endvidere er det tendensen, at investorerne kræver en let forhøjet afkast på erhvervsejendomsinvesteringer svarende til et tillæg i startafkastet på ca. 0,25 % til 0,50 %. De velbeliggende og funktionelle erhvervsejendomme er fortsat eftertragtede investeringsobjekter, hvorimod de sekundært beliggende erhvervsejendomme er mindre efterspurgt p.t. Pristilpasningen skal dermed hovedsageligt findes på de sekundære beliggenheder. Populært sagt er tendensen "Flight to prime".

Ejendomsinvestorer som er meget afhængige af fremmedfinansiering, har ligeledes investeret betydeligt mindre i ejendomme, grundet stigende rentesatser til finansiering af ejendomskøb.

Renteudviklingen og inflation

Den finansielle uro i USA og Europa i 1. kvartal har medført en mindre stigning i den 10 årige euro rente med ca. 0,25 %. Capee anvender typisk denne finansieringsrente i forbindelse med finansiering af ejendomme.

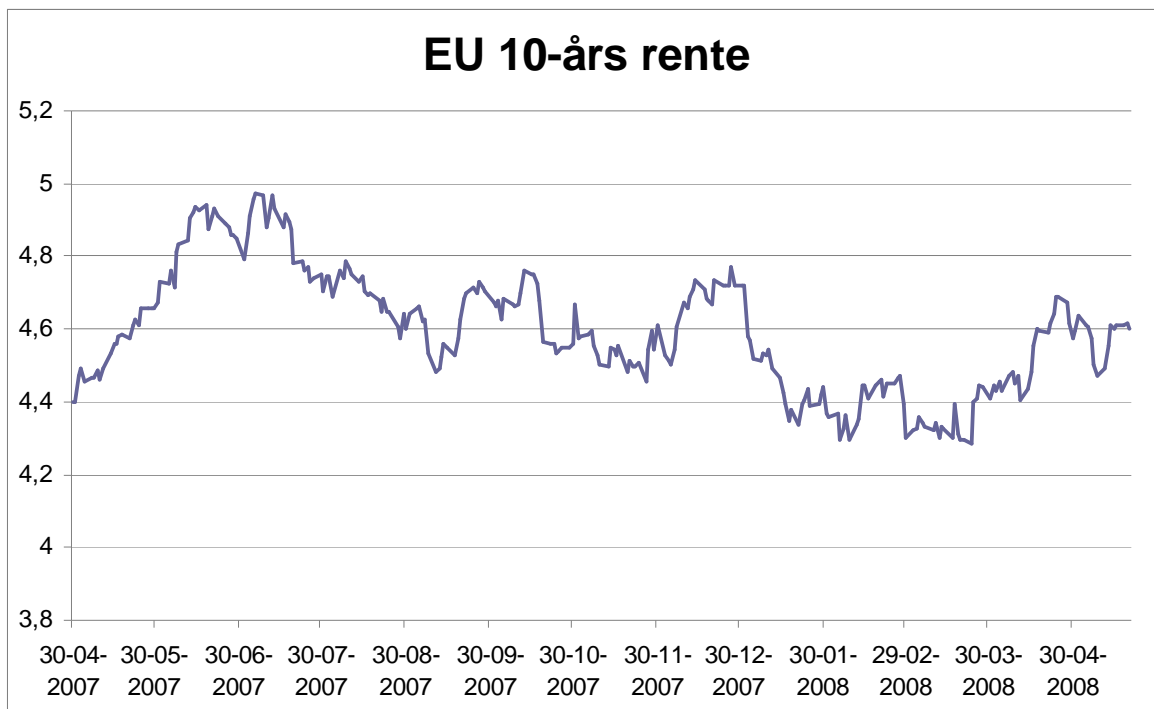
På de finansielle markeder er der stor usikkerhed omkring en global økonomisk nedtur, der muligvis kan lede til recession i specielt den Amerikanske økonomi.

Ligeledes har kreditkrisen betydet en strammere likviditets situation, som fremadrettet giver en usikkerhed omkring det fremtidige renteniveau. Specielt de korte pengemarkedsrenter har været kraftigt stigende.

Accelererende inflation, som følge af stigende råvarepriser betyder, at pristalsreguleringer af eksisterende lejemål vil være højere end normalt

Capee har rentesikret lån på hovedparten af porteføljen med 10 årige rentekontrakter. Dermed er Capee ikke direkte påvirket af stigende renter.

capee



Kilde: Bloomberg.

6. Forventninger til årets resultat

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

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

Capee fastholder tidligere udmeldte forventninger for året 2007/08, med et forventet resultat på 25 – 30 mio. DKK. Det skal bemærkes, at resultatet er ekskl. værdireguleringer år til dato, som udgør 13,4 mio. DKK. Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at resultatforventningen er mere usikker end normalt.

7. Aktiviteter og hændelser efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. marts 2008, der forrykker den økonomiske stilling for Capee væsentligt.

Efter afslutning af kvartalsregnskabet, har Capee solgt 125.000 stk. egne foreningsbeviser og besidder nu 249.842 stk. beviser eller ca. 5,6 % af den udstedte kapital.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Bestyrelsesformand, Capee f.m.b.a, Teddy Jacobsen, +45 4050 3062

Direktør, Capinordic Property Management A/S, Michael Secher, +45 4358 3203

Info@capee.dk

8. Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar 2008 - 31. marts 2008 for Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Regnskabspraksis er uændret set i forhold Årsrapporten for 2006/07. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2008 - 31. marts 2008 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

København den 26. maj 2008

Bestyrelse:

Teddy Jacobsen
Bestyrelsesformand

Claus Ørskov

Bjarne Jensen

Carsten Tanggaard

9. Regnskabet for perioden

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. marts 2008

Note	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	3. kvartal		Akkumuleret*		Året	Akkumuleret*	
	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK	2006/07 t.DKK	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK
Omsætning	36.440	0	75.111	0	2.463	0	0
Driftsomkostninger	-2.982	0	-7.748	0	-692	0	0
Bruttoresultat	33.458	0	67.363	0	1.771	0	0
Værdiregulering af ejendomme	-1.313	0	-641	0	1	0	0
Administrationsomkostninger	2 -5.242	-527	-12.840	-4.901	-5.468	-6.463	-4.462
Personaleudgifter	3 -163	-163	-488	-650	-827	-488	-650
Afskrivninger	-2	0	-8	0	-3	-8	0
Resultat af primær drift (EBIT)	26.738	-690	53.386	-5.551	-4.526	-6.959	-5.112
Modtagne udbytter	0	0	0	0	0	0	0
Finansielle indtægter	702	549	4.069	4.284	7.689	6.979	3.799
Finansielle omkostninger	-25.235	0	-51.178	0	-1.479	-1.368	0
Resultat før skat	2.205	-141	6.277	-1.267	1.684	-1.348	-1.313
Skat af årets resultat	1.369	-38	1.980	-1.158	-193	337	-1.146
PERIODENS RESULTAT FØR UDLODNING	3.574	-179	8.257	-2.425	1.491	-1.011	-2.459

* Akkumuleret 2006/07 omfatter perioden 7. april 2006 til 31. marts 2007.



Kontorejendommen i Flensburg

	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		31.3.2008 t.DKK	31.3.2007 t.DKK	30.6.2007 t.DKK	31.3.2008 t.DKK	30.6.2007 t.DKK
AKTIVER						
Omsætningsaktiver						
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.208	0	149	109	0
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		0	0	0	224.870	0
Andre tilgodehavender		690	37.722	4.850	71	4.597
Udskudt skatteaktiv		0	3	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter		1.177	0	1.793	0	0
Likvide beholdninger		38.399	200.380	143.231	3.908	67.239
Omsætningsaktiver		41.474	238.105	150.023	228.958	71.836
Anlægsaktiver						
Investeringsejendomme		2.109.088	0	198.632	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24	27	32	24	32
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	0	3.676	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.109.112	27	202.340	24	32
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	90.000	90.000
Udskudt skatteaktiv		3.245	0	1.057	337	0
Lån til tilknyttede virksomheder		0	0	0	90.847	87.517
Andre anlægsaktiver		3.245	0	1.057	181.184	177.517
Anlægsaktiver		2.112.357	27	203.397	181.208	177.549
Aktiver i alt		2.153.831	238.132	353.420	410.166	249.385

	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		31.3.2008 t.DKK	31.3.2007 t.DKK	30.6.2007 t.DKK	31.3.2008 t.DKK	30.6.2007 t.DKK
FORPLIGTELSE						
Medlemmernes formue						
Medlemmernes formue		403.227	235.475	236.745	394.764	237.785
Medlemmernes formue i alt		403.227	235.475	236.745	394.764	237.785
Øvrige kortfristede forpligtelser						
Kortfristet del af langfristet gæld		44.242	0	2.374	9.597	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24	233	6.450	24	1.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	0	8.559
Selskabsskat		15	1.161	1.250	0	844
Anden gæld		17.471	1.263	1.167	5.781	1.162
Periodeafgrænsningsposter		4.126	0	112	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser i alt		65.878	2.657	11.353	15.402	11.600
Langfristede forpligtelser						
Gæld til kreditinstitutter		981.100	0	105.218	0	0
Øvrig gæld		701.882	0	104	0	0
Hensættelse til udskudt skat		1.744	0	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.684.726	0	105.322	0	0
Forpligtelser i alt		2.153.831	238.132	353.420	410.166	249.385

capee



Bolig- og butiksejendommen i Harburg v. Hamburg

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
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 pr. 31. marts 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. 7. april 2006	0	0	0	0
Tilbagekøbte beviser	0	0	0	0
Emissioner i året	237.900	0	0	237.900
Emissionstillæg	0	1.784	0	1.784
Kursregulering	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-1.784	0	-1.784
Periodens resultat før udlodninger	0	0	-2.425	-2.425
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2007	237.900	0	-2.425	235.475

Medlemmernes formueforklaring pr. 31. marts 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	-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	0	0
Emissionsomkostninger	0	-607	0	-607
Periodens resultat før udlodninger	0	0	-1.011	-1.011
Medlemmernes formue pr. 31. marts 2008	405.630	-10.859	-7	394.764

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. juni 2007

	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. 7. april 2006	0	0	0	0
Tilbagekøbte beviser	0	0	0	0
Emissioner i året	237.900	0	0	237.900
Emissionstillæg	0	8.921	0	8.921
Kursregulering	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-8.921	-2.645	-11.566
Periodens resultat før udlodninger	0	0	2.530	2.530
Medlemmernes formue pr. 30. juni 2007	237.900	0	-115	237.785

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapport for 1. juli 2007 - 31. marts 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 2006/07. Årsrapporten 2006/07 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 regnskabsaflæggelsen, 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 afkastbaseret model. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn, idet der ikke er foretaget eksterne vurderinger.

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 2006/07.

	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	3. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK	2006/07 t.DKK	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK
2 Administrationsomkostninger							
Omkostninger til etablering og børsnotering.....	0	0	0	2.780	0	0	2.780
Øvrige administrationsomkostninger.....	5.242	527	12.840	2.121	5.468	6.463	1.682
Administrationsomkostninger.....	5.242	527	12.840	4.901	5.468	6.463	4.462
3 Personaleudgifter							
Løn og vederlag til bestyrelse							
Bestyrelse.....	163	163	488	650	813	488	650
Løn og vederlag til bestyrelse.....	163	163	488	650	813	488	650
Personaleudgifter							
Lønninger.....	163	163	488	650	813	488	650
Pensioner.....	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter til social sikring.....	0	0	0	0	14	0	0
Personaleudgifter.....	163	163	488	650	827	488	650
4 Forretningsmæssige segmenter							

Der er kun 1 geografisk segment, omfattende Tyskland og Italien, idet afkast og risici vurderes som værende ens, hvorfor der henvises til resultatopgørelse og balance.

10. Foreningsoplysninger

Navn: Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.
Besøgsadresse: Kongevejen 151 - 153
Postnr. og by: 2830 Virum
Telefon: +45 88 16 30 00
Telefax: +45 88 16 30 03
Hjemmeside: www.capee.dk
E-mail: info@capee.dk
CVR-nr: 29 51 47 98
Stiftet: 7. april 2006
Hjemsted: København
Fondskode: DK0060036721

Bestyrelse

Teddy Jacobsen, formand
Bjarne Jensen
Claus Ørskov
Carsten Tanggaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Forvaltningsselskab

Capinordic Property Management A/S, Kongevejen 151–153, 2830 Virum

Finanskalender 2007/08

Delårsrapport 1. kvartal 2007/08	27. november 2007
Halvårsrapport 1. halvår 2007/08	28. februar 2008
Delårsrapport 3. kvartal 2007/08	26. maj 2008
Årsrapport 2007/08	15. oktober 2008
Generalforsamling	28. oktober 2008