

OMX Københavns Fondsbørs  
Nikolaj Plads 6  
Postboks 1040  
1007 København K

*Fondsbørsmeddelelse nr.7/2007  
Kvartalsrapport, 1. kvartal*

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

30. april 2007

### **Kvartalsrapport for første kvartal 2007 - Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.**

Bestyrelsen for Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a. har dags dato godkendt det konsoliderede regnskab for første kvartal 2007, der ikke er revideret. Af væsentlige begivenheder kan nævnes:

- Foreningen har i første kvartal realiseret et resultat på 7,7 mio. kr. efter værdireguleringer og skat svarende til en forrentning af Foreningens kapital på 2,7 pct.
- Foreningen har i løbet af første kvartal erhvervet to erhvervsejendomme i Odense henholdsvis København til en samlet købesum på 73,0 mio. kr.
- Egenkapitalen udgjorde ved kvartalets afslutning 289,5 mio. kr., svarende til en indre værdi på 113,97 før udbetaling af udbytte for 2006.
- Foreningen har i første kvartal indgået en mandataftale med Fionia Bank A/S om at forestå en emission af foreningsbeviser på nominelt minimum 150 mio. kr. og maksimum 300 mio. kr.
- For hele 2007 forventer Foreningen efter en emission i første halvår et resultat i niveauet 25-29 mio. kr. efter skat, svarende til en forrentning af Foreningens kapital på 6-7 %

*For yderligere oplysninger kontakt venligst*

*bestyrelsesformand Niels Roth, 40 11 02 11,  
direktør Bjarne Lyng Pedersen, 70 27 17 80, eller  
direktør Lars Frederiksen, 70 27 17 80*

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Hoved og nøgletal	4
Ledelsesberetning	4
Periodens resultat	4
Begivenheder i 1. kvartal 2007	5
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	5
Ejendomsportefølje	6
Forventninger til hele 2007	7
Indre værdi	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Koncernregnskab	8

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt kvartalsrapporten for første kvartal 2007 for Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.

Kvartalsrapporten, som er urevideret, er aflagt i overensstemmelse med gældende indregnings- og målingsbestemmelser i International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at kvartalsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2007 samt af resultatet af koncernens aktiviteter for perioden 1. januar – 31. marts 2007.

København, den 30. april 2007

Niels Roth  
formand

Flemming Borreskov  
næstformand

Jesper Bo Hansen

Frank Pedersen

Ole Kamstrup

**Hoved- og nøgletal, Foreningen Fast Ejendom (koncernen)  
Beløb i t.kr.**

<b>Resultatopgørelse</b>	<b>1.1.-31.3. 2007</b>	<b>1.1.-31.3. 2006</b>
Indtægter	14.262	6.144
Driftsomkostninger	-3.674	-1.417
Distributions- og administrationsomkostninger	-3.265	-3.119
Resultat af primær drift	7.323	1.608
Værdiregulering af ejendomme	7.844	9
Finansielle poster netto	-5.243	-312
Periodens resultat før skat	9.924	1.305
Skat af periodens resultat	-2.268	0
Periodens resultat	7.656	1.305
<b>Balance</b>		
Investeringsejendomme	842.307	347.856
Aktiver i alt	862.021	394.567
Egenkapital	289.486	256.485
<b>Nøgletal</b>		
Egenkapitalandel	34 %	65 %
Egenkapitalforrentning	2,69 %	2,04 %
Indre værdi pr. foreningsbevis	113,97	100,98
Børskurs pr. 31. marts 2007	111,00	107,00

**Ledelsesberetning****Periodens resultat**

Foreningen har i første kvartal 2007 realiseret et resultat på 7,7 mio. kr. efter værdireguleringer og skat.

Resultatet af periodens primære drift blev 7,3 mio. kr., mens værdireguleringer af Foreningens ejendomme udgjorde 7,8 mio. kr.

Efter renter og skat, men før værdireguleringer, blev periodens resultat på 4,4 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Foreningens aktiver består af ejendomme (842,3 mio. kr.) samt omsætningsaktiver (19,7 mio. kr., heraf likvider 7,0 mio. kr.).

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. marts 289,5 mio. kr.

Ultimo perioden havde Foreningen en prioritetsgæld på 505,1 mio. kr. Realkreditlån er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6) og banklån med kvartalsvis rentefastsættelse. De første 150,0 mio. kr. af Foreningens realkreditgæld er afdækket af en fastrenteaftale.

Soliditetsgraden ultimo perioden var 34 pct.

### **Begivenheder i 1. kvartal 2007**

Foreningen har i løbet af første kvartal erhvervet to erhvervsejendomme i Odense henholdsvis København til en samlet købesum på 73,0 mio. kr.

Foreningen har den 1. marts indgået en mandataftale med Fionia Bank A/S om at forestå en kommende emission af foreningsbeviser. Fionia Bank bistår som led i aftalen Foreningen som emissionsbank, hovedtegningssted og finansiel rådgiver.

Der søges gennemført en emission på nominelt minimum 150 mio. kr. og maksimum 300 mio. kr. Fionia Bank A/S har, sammen med en række andre pengeinstitutter, garanteret tegning for nominelt 150 mio. kr. foreningsbeviser.

Emissionen, der forventes gennemført i maj måned, vil øge Foreningens investeringskapacitet fra de nuværende ca. 900 mio. kr. til 1,3 – 1,8 mia. kr.

### **Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb**

Efter regnskabsperiodens udløb har Foreningen på sin ordinære generalforsamling den 11. april 2007 efter bestyrelsens indstilling besluttet at udlodde udbytte for 2006 med 4,0 pct. svarende til 4 kr. pr. investeringsbevis eller i alt 10,16 mio. kr.

Der har ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne kvartalsrapport i øvrigt fundet begivenheder sted, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

**Foreningens ejendomsportefølje pr. 31. marts 2007**

Ejendom/type	Dagsværdi mio. kr.	Portefølje- andel	Udlejnings- areal i m <sup>2</sup>
<b>Kontor</b>			
Holsbjergvej 31	2620	Albertslund	1.932
Produktionsvej 12	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 14	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 24	2600	Glostrup	1.404
Produktionsvej 26	2600	Glostrup	1.484
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
Vadstrupvej 35-43	2880	Bagsværd	5.918
Willemoesvej 2	4200	Slagelse	636
Baltorpvej 154-158	2750	Ballerup	13.386
Aldersrogade 6 C	2100	København	2.733
<b>Kontor i alt</b>	<b>424</b>	<b>50,9%</b>	<b>36.428</b>
<b>Butik</b>			
Birkerød Kongevej 64	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense C	5.173
<b>Butik i alt</b>	<b>51</b>	<b>6,1%</b>	<b>7.619</b>
<b>Lager og produktion</b>			
Hjulgagervej 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	10.500
Hvidelvej 19	7400	Herning	3.813
Sletvej 38	8310	Tranbjerg J	12.364
<b>Lager og produktion i alt</b>	<b>222</b>	<b>26,6%</b>	<b>49.826</b>
<b>Bolig</b>			
Skovsbo Strand	5700	Svendborg	2.130
Skipperstræde	6000	Kolding	5.474
<b>Bolig i alt</b>	<b>134</b>	<b>16,1%</b>	<b>7.604</b>
<b>Grunde</b>			
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J	1.710
Tomsagervej 5	8230	Åbyhøj	600
<b>Grunde i alt</b>	<b>2</b>	<b>0,2%</b>	<b>2.310</b>
<b>Grand total</b>	<b>833</b>	<b>100,0%</b>	<b>103.787</b>

### **Forventninger til hele 2007**

For hele 2007 forventer Foreningens bestyrelse før en emission et resultat i niveauet 22 mio. kr. efter skat svarende til en forrentning af Foreningens kapital på ca. 8 pct.

Efter en emission i første halvår forventer bestyrelsen et resultat i niveauet 25-29 mio. kr. efter skat svarende til en forrentning af Foreningens kapital på 6-7 %.

Faldet i egenkapitalforrentningen skyldes dels forøgelsen af Foreningens kapital gennem emissionen, dels den forventede takt for investering i nye ejendomme og omkostningerne i forbindelse hermed.

Fra 2008 og frem forventer bestyrelsen en årlig forrentning i niveauet 8-9 pct.

### **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 113,97 før udlodning af udbytte for 2006. Efter udlodning af udbytte udgør den indre værdi 109,97

### **Anvendt regnskabspraksis**

Kvartalsrapporten, som er urevideret, er udarbejdet i overensstemmelse med gældende indregnings- og målingsbestemmelser i International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Kvartalsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2006, hvortil der henvises.

**Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom (t. kr.)**

<b>Resultatopgørelse</b>	<b>1.1.-31.3. 2007</b>	<b>1.1.-31.3. 2006</b>
Indtægter	14.262	6.144
Driftsomkostninger	-3.674	-1.417
Distributionsomkostninger	-636	-756
Administrationsomkostninger	-2.629	-2.363
Finansielle indtægter	49	212
Finansielle udgifter	-5.292	-524
Skat af periodens resultat	-2.268	0
Opskrivninger på ejendom	8.611	1.630
Nedskrivninger på ejendom	-767	-1.621
<b>Periodens resultat</b>	<b>7.656</b>	<b>1.305</b>
<b>Balance</b>		
Anlægsaktiver primo	760.545	290.263
Tilgang, anlægsaktiver	73.918	57.584
Opskrivning/nedskrivning	7.844	9
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>842.307</b>	<b>347.856</b>
Andre tilgodehavender	8.787	2.596
Udskudt Skat	3.272	1.717
Tilgodehavende moms	630	698
<i>Tilgodehavender i alt</i>	<i>12.689</i>	<i>5.011</i>
<i>Likvide beholdninger i alt</i>	<i>7.025</i>	<i>41.700</i>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.714</b>	<b>46.711</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>862.021</b>	<b>394.567</b>
Foreningskapital	254.000	254.000
Overkurs	8.890	15.254
Andre reserver	2.274	
Overført tidligere år	16.666	14.074
Overført resultat	7.656	1.305
<b>Medlemmernes formue</b>	<b>289.486</b>	<b>256.485</b>
Prioritetsgæld	505.053	118.774
Udskudt Skat	28.166	4.777
Skyldige omkostninger	25.852	9.126
Moms	1.755	833
Anden kortfristet gæld	11.709	4.572
<i>Anden gæld i alt</i>	<i>572.535</i>	<i>138.082</i>
<b>Passiver i alt</b>	<b>862.021</b>	<b>394.567</b>