

Årsrapport 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 erhvervsjendomme i hele Europa.

Foreningen Capinordic Europæiske

Ejendomme f.m.b.a

Strandvejen 58

2900 Hellerup

29. September 2009

Indholdsfortegnelse

Resumé	3
Ledelsesberetning	4
Regnskabstal, hoved- og nøgletal	6
CAPEE Koncernen	10
Risikostyring	11
Påtegninger	13
Koncern- og årsregnskab 1. juli 2008 – 30. juni 2009	15
Anvendt regnskabspraksis	15
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2008 – 30. juni 2009	22
Balance pr. 30. juni 2009	23
Pengestrømsopgørelse for perioden 1. juli 2008 – 30. juni 2009	25
Medlemmernes formueforklaring, koncern	26
Medlemmernes formueforklaring, moderselskab	27
Noter	28
Ledelsen i Capee	42
Adresseliste og kontaktpersoner	45
Selskabsoplysninger	45
Finanskalender 2009/10	45
Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2008/09	45
Supplerende oplysninger til investorerne	46



Resumé

Resultatet af den primære drift (EBIT) i CAPEE er forbedret i regnskabsåret 2008/2009. Dog er netto resultatet kraftig påvirket af negative urealiserede dagsværdireguleringer på gæld samt negative urealiserede dagsværdireguleringer af ejendomme.

For Capee's regnskabsår 2008/2009 kan ledelsen berette at:

- Capee opnåede et resultat for eventuel udlodning på -165.297 t.DKK. Medlemmernes formue udgør i alt 307.055 t.DKK.
- Capees indre værdi pr. bevis er kurs 72,13 sammenholdt med kurs indre værdi 112,21 pr. 30.06.08, hvilket giver et fald på 35,72 % pr. foreningsbevis.
- Det negative årsresultat, skyldes hovedsagligt betydelige urealiserede tab på såvel dagsværdiregulering af gæld som negative dagsværdireguleringer af ejendommene.
- Capees samlede ejendomslån udgør 1.638.922 t.DKK pr 30. juni 2009, som er fast forrentede eller rentesikrede i 10 år eller mere på lave renteniveauer. Det faldende renteniveau i euromarkedet i regnskabsåret, betyder således, at kursværdien af restgælden på disse ejendomslån er steget markant i indeværende regnskabsår.
- Ejendomsporteføljen består i dag af 90 ejendomme i Italien og Tyskland, med en værdi på 1.917.249 t.DKK. Denne ejendomsportefølje har en gennemsnitlig tomgang på mindre end 1 %. Hovedparten er udlejet i 12 år eller længere til solide lejere.
- Opgørelsen af markedsværdien af ejendomsporteføljen pr. 30. juni 2009 i Italien er sket i samarbejde med selskabet CB Richard Ellis i Italien. CB Richard Ellis hører til blandt verdens største erhvervsmæglere og valuere. Capee har desuden valgt at få alle tyske ejendomme eksternt vurderet af valuar/erhvervsmæglere.
- Resultatet af primær drift (EBIT) udgør 42,2 mio. DKK. Heraf udgør alene dagsværdiregulering af ejendomme netto -70,1 mio. DKK.
- Negativ dagsværdiregulering for året af den samlede gæld med i alt -177 mio. DKK. Dette skyldes lavere credit spread samt lavere renteniveau generelt.
- Positiv værdiregulering af inflations- og rente swap med i alt 61 mio. DKK.
- Capee besidder nu 130.503 stk. beviser eller 3,1 %.
- Suspension af indløsning af foreningsbeviser er forlænget frem til 15. september 2010. Der er udsendt selskabsmeddelelse herom den 9. juli 2009 i selskabsmeddelelse nr. 23.



Ledelsesberetning

Året i hovedtræk

Stiftelse

Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a, efterfølgende betegnet Capee, blev stiftet den 7. april 2006.

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.

Capee har indgået en aftale med Capinordic Property Management A/S om at forvalte foreningen og dens investeringer.

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 regnskabsåret

Capee opnåede i regnskabsåret 2008/09 et resultat før udlodning på -165.297 t.DKK og den indre værdi pr. 30. juni 2009 udgør DKK 72,13 pr. bevis. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke foretages udlodning.

Af resultatet udgør negativ dagsværdiregulering af den samlede gæld -176.510 t.DKK, negativ dagsværdiregulering af ejendomme -70.118 t.DKK og positiv regulering af inflations- og renteswap 60.597 t. DKK.

Resultatet af primær drift (EBIT) udgør 42.224 t. DKK. Heraf udgør alene dagsværdiregulering af ejendomme -70.118t. DKK.

Ejendomsforvaltning

Tomgangen er kun 1 % for Capee's samlede ejendomsportefølje.

Italienske ejendomme

Der er 100 % udlejning på alle italienske ejendomme (70 i alt). Disse ejendomme er alle udlejet til Telecom Italia på uopsigelig kontrakt indtil 30.11.2021, hvor Telecom Italia har mulighed for at forlænge lejekontrakten med yderligere 6 år. Telecom Italia vurderes som en solid lejer med en credit rating på Baa2/BBB. Porteføljen genererer en stabil likviditet, der øges år for år i takt med at lejen indekseres med 1,91 %, og at renteydelsen på junior lånet i strukturen falder i takt med afdragene. Der er dermed tale om en stabil og attraktiv ejendomsinvestering med en begrænset udlejningsrisiko.

Flensburg ejendom

Den velvedligeholdte domicil ejendom i Flensburg er 100 % udlejet til Versatel på uopsigelig lejekontrakt indtil 30.6.2017. Versatel vurderes som en solid lejer med en credit rating på B+. Ejendommen genererer en stabil likviditet, der forventes øget i indenfor en kort årrække som følge af indeksregulering af lejen. Der er dermed tale om en attraktiv ejendomsinvestering med en begrænset udlejningsrisiko.

Harburg ejendom

Bolig og butiksejendommen i Hamburg forstaden, Harburg, er 100 % udlejet til såvel erhvervslejere som til boliglejere. Ejendommen var ved udgangen af forrige regnskabsår præget af tomgang, men denne er nu blevet nedbragt til 0 %, idet Capee har foretaget den nødvendige renovering af tomme beboelseslejemål samt ført en aktiv porteføljeleje. Ejendommen vurderes som en god ejendomsinvestering, dog har man som følge af mindre erhvervslejere samt private lejere en udlejningsrisiko.

Hamburg ejendom

Hamburg ejendommen er pr 30. juni 2009 præget af mindre tomgang, hvilket skyldes fortsat udskiftning af lejere. Hamburg ejendommen fremstår velvedligeholdt og har en primær beliggenhed i Hamburg, hvorfor det er vurderingen at den nuværende tomgang blot er af forbigående karakter. Ejendommen er udlejet til flere mellemstore erhvervslejere, derfor er der en mindre udlejningsrisiko forbundet hermed.

Leipzig ejendom

I Leipzig er der pr. 30. juni 2009 fortsat tomgang, nu på ca. 8,6 %, hvilket dels skyldes, at der altid er en strukturel tomgang i boligudlejningsejendomme, dels at der i årets løb har været udført renoveringsarbejde, og dels at der stadig er behov for renovering af en mindre del af porteføljens lejligheder. Ved starten af regnskabsåret var tomgangen opgjort til 26 %. Udlejningen af nyistandsatte lejligheder er dermed forløbet planmæssigt som følge af aktiv porteføljeleje, hvorfor denne type lejlighed snart er fuldt udlejet. Udlejningen af ikke nyistandsatte lejligheder er ligeledes forløbet planmæssigt som følge af aktiv porteføljeleje, dog er udlejning heraf mere tidskrævende. Det er Capees forventning for de kommende 12 måneder, at en tomgangsprocent i niveauet 4-5 % kan opnås for denne portefølje.

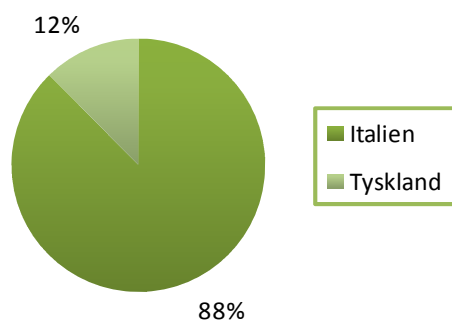
Driften og herunder likviditeten i ejendommene har fortsat været i fokus. Igennem året har der været gennemført en del aktiviteter til understøttelse heraf og flere er iværksat, herunder en øget omkostningsstyring på alle tyske ejendomme. Der pågår stadig arbejde med at forbedre ejendommene generelt i hele porteføljen, men navnlig ejendommene i Harburg og Leipzig, 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 år blive iværksat forhandlinger med nuværende samt eventuelle nye administratorer, håndværkere og andre samarbejdspartnere m.m. med henblik på yderligere omkostningsreduktioner.

Positive forventninger til næste regnskabsår

Forventningerne til næste regnskabsår er et positivt resultat for udlodning og kursreguleringer af gæld, inflations- og rentesikringsaftaler samt dagsværdiregulering af ejendomme i størrelsesordenen DKK 35 – 40 mio. svarende til en forrentning af formuen på ca. 11 %. Det budgetterede resultat består primært af resultat fra ejendommene i Clarice-porteføljen.

Herudover er det forventningen til de italienske ejendomme, at den nuværende dagsværdi øges minimalt. De italienske ejendomme, som udgør 88 % af den samlede portefølje, vil bidrage positivt til koncernens drift. Der budgetteres værdiregulering for Clarice-porteføljen på 0,5 % baseret på erfaringer for de seneste 4 år.

Porteføljens fordeling



Forventningen til de tyske ejendomme er, at den nuværende markedsværdiansættelse fastholdes for det kommende år. Det er dermed ledelsens forventning, at startafkastet det kommende år som minimum kan fastholdes på alle ejendomme i Tyskland. De tyske ejendomme, der udgør 12 % af den samlede portefølje, vil bidrage positivt til koncernens drift.

Regnskabstal, hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal for 2008/09 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS samt OMX Den Nordiske Børs regler for udstedere på børsen.

Hovedtal fra resultatopgørelsen t.DKK	2008/09	2007/08	2006/07
Lejeindtægter	148.562	111.612	2.463
Værdiregulering, netto	-70.118	-59.792	1
Resultat af primær drift (EBIT)	42.224	-9.399	-4.526
Finansielle poster, netto	-204.765	70.099	-6.210
Resultat før skat	-162.541	60.700	1.684
Årets resultat før udlodning	-165.297	62.402	1.491

Hovedtal fra balancen t.DKK	30.6.2008	30.6.2008	30.6.2007
Investeringsejendomme	1.917.249	1.990.042	198.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18	25	32
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	0	3.676
Likvide beholdninger	56.061	34.762	143.231
Aktiver i alt	2.040.825	2.036.175	353.420
Medlemmernes formue i alt	307.055	466.688	236.745
Forpligtelser i alt	2.040.825	2.036.175	353.420

Nøgletal	2008/09	2007/08	2006/07
Cirkulerende antal investeringsbeviser (t.stk. á nom. 100 kr.)	4.257	4.159	2.379
Årets resultat før udlodning pr. investeringsbevis (DKK)	-39,43	16,96	0,63
Investering i materielle anlægsaktiver	194	64.439	202.342
Indre værdi (DKK)	72,13	112,21	99,51
Omkostninger i %	5,46%	12,65%	2,47%
Udlodning (inkl. forventet udlodning for seneste år)	0,00	0,00	0,00

Resultater, aktiviteter og forventninger

Årets aktiviteter og resultat

Resultat

Capee opnåede i regnskabsåret 2008/09 et resultat før udlodning på -165.297 t.DKK, og den indre værdi pr. 30. juni 2009 udgør DKK 72,13 pr. bevis.

Resultatet afviger fra det i regnskabet 2007/08 anførte budget, hvilket hovedsageligt skyldes såvel urealiseret negativ dagsværdiregulering af gæld og rentesikringsaftaler, samt urealiseret negativ dagsværdiregulering af ejendomme.

Af væsentlighed for årets resultat kan nævnes urealiserede kurstab på lån på i alt -176.510 t.DKK. I samme retning har der været urealiseret nedskrivning på ejendomsporteføljen på 70.118 t.DKK.

Værdiansættelse af ejendomme

Capee optager ejendomme til markedsværdi. Det betyder, at der kan forekomme løbende dagsværdireguleringer hvert kvartal i forbindelse med regnskabsaflæggelse.

Årets dagsværdiregulering af ejendomsporteføljen i Capee i EUR				
	30.06.2008	30.06.2009	Effekt i EUR	Procent
Flensburg	10.526.319	8.823.330	-1.702.989	-16,18%
Hamburg	6.255.560	5.718.798	-536.762	-8,58%
Härburg	1.587.578	1.458.790	-128.788	-8,11%
Leipzig	17.156.270	14.500.037	-2.656.234	-15,48%
Clanice	231.320.000	226.950.000	-4.370.000	-1,89%
Total	266.845.727	257.450.955	-9.394.773	-3,52%

Ekstern værdiansættelse af en uafhængig valuar vil blive foretaget hvert kvartal på alle italienske ejendomme og på tyske ejendomme typisk hvert år.

Markedsværdien af de italienske ejendomme pr. 30. juni 2009 er opgjort af CB Richard Ellis, der foretager den uafhængige dagsværdivurdering.

Dagsværdivurderingen gav en negativ værdiregulering på 32,5 mio. DKK for året, svarende til et fald på 2,03 % (inkl. valutaudsving) modsvarende en forhøjelse i startafkast på cirka 0,14 %.

Vurderingen er baseret på DCF-modellen, hvor der gøres brug af en tilbagediskontering af betalingsstrømmen fra den budgetterede lejeperiode, vurdering af terminal værdi samt hensat udgift til forventet 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 indeksreguleres de fremtidige betalingsstrømme med den af CBRE forventede inflation. CBRE har desuden besigtiget ejendommene.

I regnskabsåret er der foretaget ekstern mægler- eller valuarvurdering på alle de tyske ejendomme, og markedsværdien er anvendt til at afstemme ledelsens egen dagsværdiberegning. Der er indhentet vurderinger fra Colliers på ejendommene i Flensburg og Hamburg (Semperstrasse). For så vidt angår Harburg ejendommen er der indhentet vurdering heraf fra lokal erhvervsmægler i Tyskland. For så vidt angår Leipzig ejendommen er der indhentet valuarvurdering heraf.

Som følge af ovenstående er der foretaget negative dagsværdireguleringer på de tyske ejendomme for året, der beløber sig til DKK -37,6 mio. Denne dagsværdiregulering svarer til negativ værdiregulering af de tyske ejendommers totale værdi på cirka -14,2 %.

Oversigt over de tyske ejendomsværdier samt væsentlige forudsætninger herfor				
Capee Selskab	Flensburg	Hamburg	Harburg	Leipzig
Lejeindtægt for regulering for evt tomgang	5.123.536	3.194.181	893.335	9.159.810
Forventet tomgangsprocent	2,33%	3,00%	1,00%	7,00%
Lejeindtægt reguleret for afsat tomgang	5.004.158	3.088.655	884.401	8.518.623
Dagsværdi est. per 30.6.2009	65.707.335	42.591.391	10.863.610	107.981.773
Startafkastprocent	6,2	5,4	6,0	5,5

Med hensyn til de tyske ejendomme har ledelsen dagsværdiansat ejendommene baseret på startafkast, som er det afkastkrav en investor vil kræve af en given investering. Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er afkastkravet. En stigning i startafkast fører direkte til et fald i dagsværdien. I en periode med lav økonomisk vækst må der forventes faldende efterspørgsel efter investerings ejendomme og dermed et øget markedsbetinget afkastkrav til følge. Dette vil betyde et fald i dagsværdien på ejendomme generelt, hvilket også er afspejlet i dagsværdien på ejendommene i Capees årsrapport.

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	1.820.385.897	1.690.105.650	1.577.771.020
Regulering, DKK	130.280.247		(112.334.630)
Tyske ejendomme			
Ændring i startafkastprocent	-0,5	0	0,5
Dagsværdi, DKK	249.113.178	227.144.102	208.739.337
Regulering, DKK	21.969.075		(18.404.766)

Af ovenstående tabel fremgår følgende information vedr. forholdet mellem et potentielt fald i ejendomsværdi og dennes potentielle påvirkning af egenkapitalen i Capee (DKK/EUR=7,447):

Italienske ejendomme: Tabel viser, at en ændring af startafkastet på eksempelvis +0,5 % er ensbetydende med, at dagsværdien på de italienske ejendomme falder med ca. 112,3 mio. DKK, hvilket vil nedbringe Capees formue tilsvarende.

Tyskland: Tabel viser, at en påvirkning af startafkast på eksempelvis +0,5 % er ensbetydende med, at dagsværdien på de tyske ejendomme falder med ca. 18,4 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 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.

Værdiansættelse af gæld og inflationsswap

Finansiering

Capee finansierer Clarice-porteføljen med to typer finansiering med 12 års restløbetid modsvarende lejekontraktens tidsperiode. Lånene er begge fastforrentet til 2021. Der er tale om dels et stående senior lån IXIS med en fast rente på 5,48 % samt et A-notes lån med tilknyttet afdragsprofil med en fast rente på 4,87 %.

Capee finansierer de nuværende ejendomsinvesteringer i Tyskland med 10-årige lån hvor renten er låst i perioden, og det løbende cash flow er således ikke følsomt overfor rentestigninger.

Værdiregulering af den samlede gæld er negativ med i alt -176.510 t.DKK for regnskabsåret.

Italienske ejendomme

Ixis

Lånet, der er af realkreditlignende karakter både hvad angår renteniveau, løbetid og lånets placering i ejendomsporteføljen, er dagsværdiberegnet vha., en tilbagediskonteringsmodel, der er baseret på observerbare markededata. Data anvendt i modellen er senior lånets pålydende rente, den italienske 10-årige risikofrie rente samt et beregnet credit spread mellem danske statsobligationer og realkreditobligationer. Med disse data i

modellen beregnes nutidsværdien af betalingsstrømmene i lånets løbetid frem til 31.12.2021.

Anotes

Lånet, der er af dels realkreditlignende karakter dels erhvervsobligationslignende karakter både hvad angår renteniveau, løbetid og lånets placering i ejendommen, er dagsværdiberegnet vha., en tilbagediskonteringsmodel, der er baseret på observerbare markedsdata. Data anvendt i modellen er junior lånets pålydende rente, den italienske 10-årige risikofrie rente samt det 10 årige virksomheds credit spread for Baa2/BBB rated virksomheder. Lejer er Baa2/BBB rated. Foreningen har valgt at vægte et beregnet credit spread mellem danske statsobligationer og realkreditobligationer med 2/3 og det 10 årige virksomheds credit spread for Baa2/BBB rated virksomheder med 1/3, idet det er ledelsens vurdering, at junior lånet hovedsageligt har karakter af et realkreditlignende lån. Med disse data i modellen beregnes nutidsværdien af betalingsstrømmene i lånets løbetid frem til 31.12.2021.

Tyske ejendomme

Gæld i de tyske ejendomme er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er opgivet af de udstedende tyske banker.

Inflationsswap:

I årsrapporten er der indregnet en indgået inflationsswap, som sikrer fremtidige huslejestigninger i Clarice strukturen.

Målsætning og aktiviteter

Capees målsætning er at opnå et konkurrencedygtigt afkast med en lav risikoprofil, hvorfor der anvendes grundige udvælgelses- og due diligence procedurer for at opnå de økonomisk mest rentable køb og eliminere risikoen for at overtage ejendomme med skjulte fejl og mangler. Aktiviteten i Capee i denne tredje regnskabsperiode har desuden været præget af optimering af organisationen og forretningsgange samt nedbringelse af tomgang.

Gennemførte ejendomsinvesteringer

Capee har i løbet af regnskabsperioden ikke foretaget ejendomsinvesteringer. Capee har vurderet adskillige investeringsalternativer og mange er fravalgt, fordi afkast og risiko ikke levede op til Capees høje krav.

Investeringer efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsperiodens udløb er der ikke foretaget investeringer.

Finansiering

Capee har som målsætning at finansiere den til enhver tid eksisterende ejendomsportefølje med:

- Egenfinansiering på min 10 % eller så vidt, at ejendommens likviditet altid er positiv.
- Finansiering i samme valutaenhed som ejendommens valuta.
- Fast rente.
- Løbetid på lånet af en varighed svarende til den til ejendommen tilknyttede lejekontrakt.

Europæisk netværk

I sine første tre år har foreningen via Capinordic Property Management A/S opbygget et netværk af leverandører, bankforbindelser og rådgivere. Dette bevirker, at Capee har adgang til et betydeligt antal af investerings- og finansieringsmuligheder i Europa.

Aktiv management

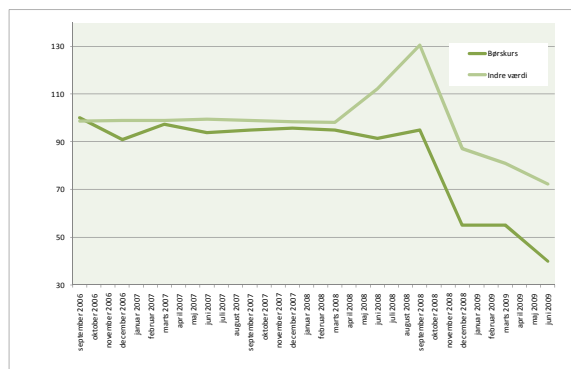
Capee udfører aktiv management på de overtagne ejendomme.

Eksempelvis gennemføres løbende renoveringsprojekter på beboelsesejendommene i Leipzig og Harburg med henblik på at gøre ejendommene mere tidssvarende og attraktive, hvorved tomgangen yderligere kan nedbringes for Leipzig porteføljen, huslejeindtægterne kan forøges, og investeringsafkastet forbedres.

Ydermere overvåges udlejningssituationen i hele ejendomsporteføljen løbende. Dette gøres ved at modtage skriftlige rapporter fra vore lokale administratorer omkring udlejningssituationen. Således minimeres tomgang, og lejeniveauer overvåges for at øge indtjeningen. Desuden varetages ejernes interesse ved, at man til stadighed ønsker værdierne synliggjort og opgjort til markedsværdi. Dette sker i samarbejde med foreningens uvildige valuarer.

Kursudvikling

Børskursen på foreningens beviser faldt i periodens løb fra ved regnskabsårets begyndelse kurs 91,5, og til ultimo juni 2009, hvor børskursen var 40.



Det europæiske ejendomsmarked

For Capee er investeringsmulighederne mange. Ved at fokusere på hele Europa og tilknyttede regioner, kan foreningen investere i de mest attraktive markeder med de bedste afkast.

Siden Capee blev stiftet i april 2006 er det ledelsens vurdering, at startafkastet på europæiske kontor- og butiksejendomme centralt beliggende i større byer generelt var faldet forrige regnskabsår i omegnen af 0,25 procentpoint for herefter igen at stige minimum tilsvarende i dette regnskabsår.

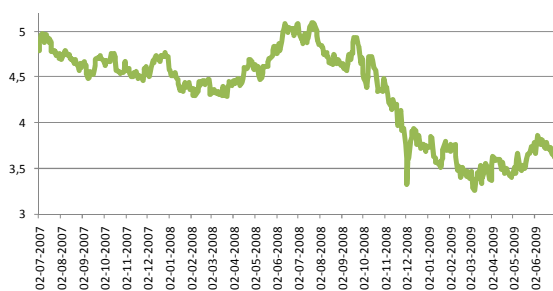
Generelt gennem perioden har startafkast på primære beliggenheder i Italien og Tyskland ligget fra medio 2006 i intervallet 5,10 - 5,25 til at ligge i intervallet 5,10 – 6,00 pr. 30. juni 2009 (kilde: CB Richard Ellis Market View, EMEA Rents and Yields Q2 2009). Altså har der indtil 30. juni 2009 været tale om en svagt stigende tendens i startafkast med deraf følgende fald i markedsværdier for ejendommene.

Ydermere har lejeniveauerne for centralt beliggende ejendomme i seneste regnskabsår udvist stabilitet (kilde: CB Richard Ellis Market View, EMEA Rents and Yields Q2 2009).

I forrige regnskabsperiode blev erhvervsejendomsmarkedet ramt af den verdensomspændende kreditkrise. Den deraf oprindeligt stigende rente samt finansieringsknaphed har i de seneste 12 måneder lagt en dæmper på efterspørgslen på europæiske erhvervsejendomme.

Efterfølgende er den 10-årige EUR swap-rente faldet til ca. 3,62 % pr. ultimo juni 2009 fra et niveau på ca. 5,07 % ved begyndelsen af regnskabsåret.

10-årig EUR swaprente



Forventning om stabilisering på det europæiske ejendomsmarked

Ledelsen forventer generelt set en negativ økonomisk udvikling de næste par år i Europa med ringere betingelser for erhvervslivet og beskæftigelsen, hvilket stabiliserer udlejningspriserne og dermed et nedadgående pres på markedsværdierne. Der forventes ikke deciderede store pristald på centralt beliggende ejendomme i de større byer i Europa, men en tilbageholdenhed i efterspørgselen på markedet, især påvirket af usikkerhed omkring renteudviklingen samt udviklingen i verdensøkonomien generelt.

Renten forventer Capee på kort sigt at være på nuværende niveau, med en faldende tendens som følge af den forventede negative økonomiske udvikling og deraf lavere inflation. På mellemlangt sigt vurderer Capee, at priserne på erhvervsejendomme på primære beliggenheder vil være stabile, men at sekundære beliggenheder fortsat vil falde.

På længere sigt må det forventes, at et stabilt renteniveau, som følge af udviklingen i verdensøkonomien samt lettere adgang til finansiering, vil stabilisere priserne på erhvervsejendomme og i nogle tilfælde føre til egentlige prisstigninger, omend af begrænset omfang.

Udlodning

Det er foreningens mål at foretage udlodning, når likviditeten har nået et passende niveau. Da foreningen er i en periode med behov for konsolidering af medlemmernes formue, indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der ikke foretages udlodning for 2008/09. Endvidere er det Capees holdning, at der fortsat kan foretages rentable investeringer på ejernes vegne og med et attraktivt afkast til følge.

Begivenheder efter statusdagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder, der har betydning for koncernens resultat og formue pr. 30. juni 2009. I denne forbindelse kan Capee oplyse, at der er efter regnskabsåret afslutning er indhentet lånetilsagn vedr. en af Capees ejendomme på i alt ca. 13.400 t.DKK fra en af Capees hovedbankforbindelser.

Forventninger til næste år

Capee har i sine første tre regnskabsår etableret en solid ejendomsportefølje med gode placeringer i Europa.

Der forventes det næste år et positivt resultat før udlodning og kursreguleringer på gæld og rentesikringsaftaler samt dagsværdiregulering af ejendomme i størrelsesordenen DKK 35 - 40 mio. og dermed et afkast på medlemmernes formue på ca. 11 %. Resultatet består væsentligst af budgetteret driftsresultat fra Clarice-porteføljen samt i mindre grad fra de tyske ejendomme. Der forventes ikke foretaget nævneværdige værdireguleringer for det kommende regnskabsår.

Forretningsgrundlag

Idégrundlag

Capee er etableret med henblik på at tilbyde private og institutionelle investorer muligheden for at investere i en bred portefølje af europæiske ejendomme.

Mission

Capees mission er at blive den foretrukne forening for investorer, der ønsker at investere i europæiske ejendomme.

Målsætning

Det er Capees målsætning at levere et konkurrencedygtigt afkast på 8 % i intern rente eller 3 % over den 10-årige obligationsrente målt over mindst 5 år.

Det er yderligere målsætningen på sigt at foretage udlodning på 3 – 5 %. I de første ca. 5 år af foreningens levetid, forventes likviditeten dog ikke at være tilstrækkelig til, at der kan udloddes. Målsætningen er her at opbygge en veldiversificeret ejendomsportefølje der kan give et attraktivt afkast til foreningens ejere.

Investeringsstrategi

For at leve op til målsætningen er Capees investeringsstrategi følgende:

- Investeringshorisont på ca. 7 år
- Ejendomsporteføljen skal have en afbalanceret risiko via en spredning af investeringerne på forskellige lande, byer og ejendomstyper
- Investeringerne foretages i kontorer, butik, bolig og andet erhverv
- Investeringerne er diversificeret inden for Europa
- For at minimere risikoen investeres i yderst begrænset omfang i ejendomsudvikling
- Finansiering med Capee-beviser
- Finansiering med overvejende fast forrentede lån i aktivets valuta for at reducere rente- og valutarisici
- Aktiv porteføljemanagement af ejendommene

Til understøttelse af denne strategi vil Capee investere i:

- Gode og velbeliggende ejendomme af en vis størrelse
- Målet er at lejekontrakternes længde gennemsnitligt er 7 år og at lejere har en god bonitet
- Ejendomme med en fornuftig forrentning og likviditet

CAPEE Koncernen

Capees koncernstruktur optimeres løbende efter lovgivningen på foreningsområdet og på selskabs- og skatteområdet i Danmark og i de lande, hvor der foretages investeringer.

Investor relations

Capee har etableret en hjemmeside, www.capee.dk, hvor investorer og andre interesserede har adgang til væsentlige informationer om foreningen, såsom selskabsmeddelelser samt foreningens ejendomsinvesteringer.

Der er desuden udsendt nyhedsbreve til foreningens investorer.

Kontaktpersoner – Investor Relationer

Investorer og andre interessenter kan på www.capee.dk finde yderligere informationer om CAPEE koncernen.

Forespørgsler vedrørende CAPEE koncernen kan rettes til:

Ole Vagner, bestyrelsesformand for Capee

Telefon: +45 40 25 41 13

E-mail: info@capee.dk

Eller til:

Michael Secher, direktør for Capinordic Property Management A/S

Telefon: +45 88 16 30 00

E-mail: info@capee.dk

Foreningskapitalen i CAPEE

Foreningskapitalen i Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. udgør pr. 30. juni 2009 nominelt DKK 442,9 mio. svarende til 4.429.320 stk. foreningsbeviser à DKK 100. Beviserne er noteret på OMX Den Nordiske Børs (ISIN-kode DK0060036721).

Generalforsamling

Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. afholder ordinær generalforsamling den 29. oktober 2009.

Dagsorden fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen som bliver fremsendt efter regnskabsårets afslutning.

Corporate Governance

Bestyrelsen i Capee har til hensigt at følge anbefalingerne vedr. corporate governance fra OMX Den Nordiske Børs under iagttagelse af, at Capee er en forening, og det ikke vurderes at påvirke foreningens udvikling og indtjening negativt.

Medlemmernes/investorernes samspil med foreningens ledelse

Capees ledelse udgøres af bestyrelsen. Der er ingen direktion eller medarbejdere. Der er ikke valgt nogen næstformand i bestyrelsen, da formanden altid er tilstede på bestyrelsesmøderne. Bestyrelsen vælges af

medlemmerne sædvanligvis på den årlige generalforsamling. Den nuværende bestyrelse blev valgt på den ekstraordinære generalforsamling, der blev afholdt 9. juli 2009. Bestyrelsen informerer medlemmerne og offentligheden via hjemmeside, børsmeddelelser, nyhedsbreve og foredrag.

Foreningens vedtægter fastlægger, at der ikke er stemmeretsbegrænsninger.

Forslag til vedtægtsændringer udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsen har fokus på at grundlaget for foreningens fremtidsmuligheder er baseret på gode relationer til medlemmer og interessenter. Dette ligger også i foreningens vedtægter og informationsstrategi.

Åbenhed og gennemsigtighed

Bestyrelsen tilstræber at videregive alle relevante informationer vedr. Capee til medlemmer, interessenter og markedet via børsmeddelelser, hjemmesider, nyhedsbreve og Company News Service. Der benyttes i øvrigt delårsrapporter, og årsrapporten forsynes med detaljerede informationer og er udarbejdet efter IFRS reglerne.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Foreningens overordnede målsætning er fastlagt i vedtægterne. Foreningens investeringsstrategi fastlægges af bestyrelsen, som løbende følger op derpå og mindst en gang årligt revurderer strategiens hensigtsmæssighed.

Foreningen har indgået en forvaltningsaftale med Capinordic Property Management A/S. I henhold til denne fastlægges, hvilke opgaver forvalteren skal påtage sig, samt hvilke beslutninger bestyrelsen skal inddrages i.

Forvalterne rapporterer løbende til bestyrelsen ved bestyrelsesmøderne, som afholdes ca. hver anden måned. Herudover er der en løbende dialog mellem bestyrelsesformanden og forvalteren.

Bestyrelsen er uafhængig og vælges på generalforsamlingen. Capee har ingen aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer, fordi foreningen fokuserer på det enkelte bestyrelsesmedlems kompetencer indenfor sit fagområde. Her er alderen ikke af betydning.

Bestyrelsens sammensætning

Medlemmerne vælger bestyrelsen hvert år på foreningens generalforsamling. Bestyrelsesmedlemmernes baggrund og deres ejerandele i foreningen oplyses i foreningens årsrapport.

Bestyrelsen benytter ikke komiteer i sit arbejde. Bestyrelsen består af få personer og er derfor i tæt dialog når der er opgaver som skal løses. Her anvendes det enkelte medlems specifikke kompetencer.

Aflønning af bestyrelsen

Bestyrelsen modtager årligt et honorar, der fastsættes på generalforsamlingen. Der er ingen incitamentsprogrammer.

Risikostyring

Capee anvender aktiv risikostyring i investeringsprocessen. Målsætningen er, at afbalancere afkastets størrelse og risikoprofil.

Capee har valgt en langsigtet lav risikoprofil og tilstræber at optimere afkastet inden for denne.

Risikoprofilen på investeringer styres hovedsageligt gennem diversifikation på geografi, lokationer og ejendomsstyper. Afkastet tilstræbes optimeret gennem aktiv porteføljestyring. Heri indgår identifikation af ejendomme med særligt vækstpotentiale, køb og salg af ejendomme på gunstige tidspunkter, optimering af lejeindtægter og driftsforhold, finansieringsmodeller og grundige due diligence processer ved køb af ejendomme.

Makroøkonomiske risici

Renterisici

Renteudviklingen i Europa påvirker ejendomsprisernes udvikling og låneomkostningernes størrelse. Afkastet i Capee er derfor som udgangspunkt følsomt overfor ændringer i renteniveauet i de lande, hvor Capee har investeringer.

Capee kan i henhold til vedtægterne optage lån i ejendomme på op til 90 % med såvel fast som variabel rente. Endvidere kan der optages lån i anden valuta end aktivet med en eksponering på op til 50 %.

Capee har valgt en lånestrategi med lav risiko. Således er udgangspunktet, at den enkelte investering skal have et løbende positivt cash flow efter at driftsudgifter, renter og afdrag er betalt. Dette sætter en øvre grænse for belåningsgraden, reducerer risikoen ved rentestigninger og giver lavere lånerenteniveauer.

Hovedparten af lån er med fast og løbetid. For lån med variabel rente foretages der risikoafdækning i form af renteswap. Disse lån er dog af begrænset størrelse.

Koncernen har derfor ingen væsentlig renterisiko, dog har det en løbende resultatpåvirkning, at Capee gennem anvendelse af fast rente eksponeres for en kursrisiko ved dagsværdiregulering af gælden.

Valutarisici

Alle lån er som udgangspunkt optaget i EUR både hvad angår de direkte investeringer i tyske ejendomme som de indirekte investeringer i Italien via Clarice fonden.

Dog er der et lån optaget i CHF vedr. ejendommen i Flensburg. Det er Capee's vurdering, at valutarisikoen herpå er begrænset, ud fra såvel lånebeløbets størrelse som kursrisikoen.

Capee vurderer, at kombinationen af det primære valg af EUR som finansieringsvaluta med fastkurspolitikken reducerer valutakursrisikoen til et absolut minimum.

Inflation

Ejendommens lejeindtægter pristalsreguleres løbende og følger dermed udviklingen i inflationen. Ejendomsprisernes udvikling påvirkes også af inflationen. Derved kan såvel fremtidigt cash flow som afkast blive påvirket i op- eller nedadgående retning. Lejeindtægterne i Clarice reguleres med 1,91% p.a. via en tilknyttet inflations swap.

Følgelig er det Capees forventning, at såvel fremtidigt cash flow som afkast på værdireguleringer af ejendomsporteføljen vil blive påvirket i positiv retning.

Ejendomsspecifikke risici

Huslejeindtægter

Huslejeindtægterne optimeres og sikres gennem vurdering af lejekontraktlængder, pristalsreguleringsbestemmelser og opretholdelse af ejendommene som attraktive lejemål gennem hensigtsmæssig vedligeholdelse.

Ejendommens værdi og afkast afhænger af bl.a. fremtidige stigninger i huslejen. En flerårig lejekontrakt til én stor hovedlejer, sikrer et stabilt cash flow, men til gengæld er lejeniveauet ofte lavere end ved kortere kontrakter, og pristalsreguleringen er ofte reduceret. Derfor vurderer Capee i de enkelte ejendomme, hvorvidt en flerårig udlejningsstrategi skal anvendes eller om strategien skal omfatte kortere lejemål med højere huslejeniveauer til flere lejere. Dette afhænger bl.a. af ejendommens indretning og beliggenhed.

Tomgang i ejendommene søges reduceret ved samarbejde med lokale professionelle samarbejdspartnere med solidt lokalkendskab og netværk i de enkelte byer samt ved løbende vedligeholdelse og evt. ombygning af ejendommene tilpasset udviklingen i efterspørgselen.

Bygningsmæssige fejl og mangler

Investorerens afkast påvirkes endvidere af eventuelle bygningsmæssige fejl og mangler som konstateres efter overtagelsen af ejendommen. Derfor foretager Capee grundige udvælgelses- og due diligence processer på ejendommene. Due diligence processen omfatter såvel tekniske, juridiske, økonomiske, skattemæssige og lokale forhold af relevant karakter. Også i det forløbne regnskabsår har Capee analyseret en del investeringsalternativer, og alle er således blevet sorteret fra i due diligence processen, idet forholdet mellem afkast og risici ikke har opfyldt Capees krav.

Lovgivning og skatteforhold

Ændringer i lovgivningen herunder de skattemæssige forhold i de lande hvor Capee har investeringer, kan påvirke afkastet i op eller nedadgående retning.

Capee har etableret en juridisk og skattemæssig struktur, der tilstræber at sikre hensigtsmæssige kapital- og skatteforhold på koncernniveau. Endvidere følges lovgivningen tæt gennem et samarbejde med lokale eksperter således, at strukturen kan ændres i rette tid for at optimere afkastet. Herunder undersøges effekterne af ændringerne til den danske skattelovgivning i 2009. Det er ledelsens vurdering, at ændringerne ikke vil påvirke foreningens skatteretlige status.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2008 - 30. juni 2009 for Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009.

Vi anser ledelsesberetningen for at give en retvisende gennemgang af udviklingen i koncernens og foreningens aktiviteter og økonomiske forhold, og koncernens og foreningens finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og foreningen står overfor.

Capees supplerende oplysninger til investorerne er udarbejdet i overensstemmelse med de ikke-finansielle rapporteringsprincipper om væsentlighed og neutralitet. Endvidere giver de et retvisende billede af foreningens afkastforventninger indenfor rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne oplysninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 29. september 2009

Bestyrelse:

Ole Vagner, formand

Michael Gregersen

Jan Mølhave Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Vi har revideret årsrapporten for Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, formueopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som for foreningen. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Revisionen har ikke omfattet det supplerende afsnit "Supplerende oplysninger til investorerne" på side 51-53.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved denne risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder.

København, den 29. september 2009

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor

Martin Lunden
statsautoriseret revisor

Koncern- og årsregnskab 1. juli 2008 – 30. juni 2009

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Koncernårsrapporten for Capree for 2008/09 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som er godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter, jf. Københavns Fondsbørs' oplysningskrav til årsrapporter for andre kollektive investeringsordninger.

Koncernårsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards (IFRS) udstedt af IASB.

Koncernårsrapporten aflægges efter det historiske kostprisprincip modificeret ved måling af investeringsejendomme og visse finansielle instrumenter til dagsværdi.

Koncernårsrapporten aflægges i DKK, som er valgt, da foreningen er registreret samt børsnoteret i Danmark, og fordi hovedparten af foreningens investorer er registreret i Danmark.

Ovenstående gælder ligeledes for foreningen.

Nye og ændrede standarder

Nedenstående standarder træder i kraft for 2008/09:

- Ændring til IAS 39, lempelse af bestemmelserne for hvornår et finansielt instrument efter første indregning kan overføres fra én kategori (handelsbeholdning, disponibel for salg m.v.) til en anden.
- Ændring til IFRS 7 om oplysningskrav vedrørende finansielle instrumenter, der efter første indregning overføres fra en kategori til en anden.

Der er endvidere udsendt følgende fortolkningsbidrag, som er gældende fra 2008/09:

- IFRIC 12 vejledning om den regnskabsmæssige behandling af aftaler, hvor det offentlige tilbyder private virksomheder at udvikle, finansiere, drive og vedligeholde infrastruktur.
- IFRIC 13 vedrørende regnskabsmæssig behandling af kundeloyalitetsprogrammer.
- IFRIC 14 vedrørende de begrænsninger, der efter IAS 19 er, ved indregning af nettoaktiver på ydelsesbaserede pensionsordninger.

Ingen af ovennævnte standarder eller fortolkninger vurderes at få indvirkning på indregning og måling af poster i årsrapporten og vurderes derfor alene at få indvirkning på årsrapportens præsentation.

Følgende nye standard træder i kraft for 2009/10 eller senere:

- Ændring til IAS 1 om præsentation af årsrapporten vedrørende bl.a. krav om præsentation af en totalindkomstopgørelse.
- Ændring til IAS 23 om kapitalisering af låneomkostninger, hvorefter låneomkostninger skal indregnes i kostprisen på egenproducerede aktiver med lang produktionstid.
- IAS 27, Koncernregnskaber og modervirksomhedens regnskaber, bl.a. ændrede regler ved køb og salg af minoritetsinteresser.
- Ændring til IAS 32 om visse finansielle instrumenter, der kan kræves indløst og forpligtelser, som opstår ved likvidation af virksomheder med en tidsbegrænset levetid, skal som en undtagelse fra de almindelige klassifikationsbestemmelser klassificeres som egenkapital.
- Ændring til IAS 34 om delårsrapporter. Ændringen vedrører segmentoplysninger i delårsrapporten.
- Ændring til IFRS 1. Ændringen vedrører overgang til IFRS i moderselskabsregnskabet, hvor det er muligt, at anvende dagsværdi, eller bogført værdi efter hidtidig regnskabspraksis i stedet for kostpris for kapitalandele i dattervirksomheder.
- Ændring til IFRS 2 vedr. aktiebaseret aflønning vedrørende sondringen mellem optjeningsbetingelser og restriktioner og regnskabsmæssig behandling af annulleringer.
- IFRS 3R vedr. virksomhedssammenslutninger, ændringer ved beregning af vederlaget (transaktionsomkostninger, betingede vederlag), hel eller delvis goodwill m.v.
- IFRS 8 om segmentoplysninger. Efter standarden skal segmentering og afgivelse af segmentoplysninger baseres på den interne ledelsesrapportering.
- Årlige forbedringer omfattende mindre justeringer til en række standarder.

Der er endvidere udsendt følgende fortolkningsbidrag, som træder i kraft for 2009/10 eller senere:

- IFRIC 16 vedrørende afdækning af valutakursrisiko i en investering i en udenlandsk enhed.
- IFRIC 17 vedrørende regnskabsmæssig behandling af udlodning til aktionærer i andet end kontanter.
- IFRIC 18 vedrørende overtagelse af langfristede aktiver i forbindelse med outsourcing og forsyningsvirksomhed.

Ingen af ovennævnte standarder eller fortolkninger forventes at få indvirkning på indregning og måling af poster i årsrapporten og forventes derfor alene at få indvirkning på årsrapportens præsentation.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. samt dattervirksomheder, hvori Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. har kontrol, det vil sige bestemmende indflydelse på virksomhedens finansielle og driftsmæssige politikker for at opnå afkast eller andre fordele fra dens aktiviteter. Bestemmende indflydelse opnås ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde kontrollere den pågældende virksomhed.

Aktiver (Clarice) der via særlige aftaler sidestilles med dattervirksomheder indregnes på samme vis som dattervirksomheder i koncernregnskabet.

Virksomheder, hvori koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse opnås typisk ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 20 % af stemmerettighederne men mindre end 50 %. Ved vurdering af om Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. har bestemmende eller betydelig indflydelse tages højde for potentielle stemmerettigheder, der på balancedagen kan udnyttes.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af foreningens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens dagsværdi af identificerbare nettoaktiver og indregnede eventualforpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter indres værdis metode. Urealiserede fortjenester med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel af virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, i det omfang der ikke er sket værdiforringelse. I den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele indgår goodwill identificeret på erhvervelsestidspunktet.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt jf. nedenfor.

Ved køb af nye virksomheder, hvor der opnås bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en

kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

For virksomhedssammenslutninger indregnes positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for virksomheden og dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives ikke, men testes årligt for værdiforringelse. Første værdiforringelsestest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsbringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for værdiforringelsestest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktionel valuta end Cæpe Koncernens præsentationsvaluta behandles under aktiver og forpligtelser, tilhørende den udenlandske enhed, og omregnes til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om målingen af overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte dagsværdier. Såfremt det efterfølgende viser sig, at identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser havde en anden dagsværdi på overtagelsestidspunktet end først antaget, reguleres goodwill indtil 12 måneder efter overtagelsen. Effekten af reguleringerne indregnes i primoformlen og sammenligningstal tilpasses. Herefter reguleres goodwill alene som følge af ændringer i skøn over betingede købsvederlag, med mindre der er tale om væsentlige fejl. Dog medfører efterfølgende realisation af den overtagne virksomheds udskudte skatteaktiver, som ikke blev indregnet på overtagelsestidspunktet, indregning af skattefordelen i resultatopgørelsen og samtidig nedskrivning af den regnskabsmæssige værdi af goodwill til det beløb, der ville have været indregnet, såfremt det udskudte skatteaktiv havde været indregnet som et identificerbart aktiv på overtagelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver inkl. goodwill på salgstidspunktet samt omkostninger til salg eller afvikling.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor foreningen eller koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for foreningens eller selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning i fremmed valuta

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under kursreguleringer.

Tilgodehavender, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen eller kursen i den seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under posten "kursreguleringer".

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder med en anden funktionel valuta end DKK omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurs, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Som transaktionsdagens kurs anvendes gennemsnitskurs for de enkelte måneder, i det omfang dette ikke giver et væsentligt anderledes billede. Kursforskelle, opstået ved omregning af disse virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra transaktionsdagens kurs til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i medlemmernes formue under løbende overførsel til medlemmernes formue.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles første gang til dagsværdi. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter ligeledes til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter klassificeres som periodeafgrænsningsposter. Reglerne for regnskabsmæssig afdækning anvendes ikke, hvorfor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelse af dagsværdi ved måling og oplysninger herom

Dagsværdi af finansielle aktiver, der handles i et aktivt marked, opgøres på grundlag af den senest noterede købskurs. For andre finansielle aktiver og forpligtelser opgøres dagsværdien ved anvendelse af almindeligt anerkendte

værdiansættelsesteknikker. Disse omfatter blandt andet tilbagediskonteringsmodeller, der så vidt muligt baseret på observerbare markedsdata som eksempelvis rentekurver og observerbare priser på sammenlignelige instrumenter, for hvilke der findes markedspriser samt andre værdiansættelsesmodeller.



Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme periodiseres og indregnes som indtægter i henhold til indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte relateret til drift og vedligeholdelse af Foreningens ejendomsportefølje. Driftsomkostninger omfatter drift og vedligeholdelse af ejendomme samt omkostninger vedrørende lokal administration af udlejningsejendomme.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme omfatter periodens regulering til opgjort dagsværdi. Gevinster og tab som følge af ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme", i takt med at de opstår, jf. beskrivelse af regnskabspraksis for værdiansættelse af investeringsejendomme nedenfor.

Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme

Gevinster eller tab ved salg af investeringsejendomme indregnes, når de med ejendomsretten forbundne væsentlige risici og fordele er overgået til

køber, og koncernen ikke længere har nogen rettigheder eller kontrol med den solgte investeringsejendom. Herudover skal afhændelsen af investeringsejendommen kunne måles pålideligt, og det skal være sandsynligt, at provenuet fra salget vil tilfalde koncernen.

Administrationsomkostninger

Posten administrationsomkostninger omfatter generel administration af foreningen og koncernen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til personale. Omkostninger til ydelser og goder til ansatte, herunder jubilæumsgratualer og fratrædelsesgodtgørelser indregnes i takt med de ansattes præstation af de arbejdsydelser, der giver ret til de pågældende ydelser og goder.

Modtagne udbytter

Udbytte af aktier indregnes i resultatopgørelsen, når udbyttet deklareres.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter, amortisering af prioritetsgæld, kursgevinster og -tab, herunder reguleringer på lån som er henført til dagsværdi samt dagsværdireguleringer på handelsbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i medlemmernes formue med den del, der kan henføres til posteringer direkte i medlemmernes formue.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er erhvervet med en lang tidshorizont med henblik på, at opnå afkast i form af lejeindtægter, værdistigninger og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen. I forbindelse med købet af Clarice fonden, er der ikke tale om en virksomhedsovertagelse, idet der ikke er overtaget medarbejdere ligesom hele administrationen er outsourcet. Dette medfører, at der ikke sker opgørelse af goodwill. Merværdien fordeles på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres i Italien af uafhængig valuar, efter en DCF model på grundlag af ejendommenes driftsafkast og et markedsbaseret afkastkrav.

Med hensyn til tyske ejendomme er disse værdiansat ud fra dagsværdi baseret på startafkast. Periodisk suppleres med eksterne vurderingsrapporter.

Ved værdiansættelsen tages hensyn til eventuelle vedligeholdelsesarbejder, reguleringer til markedsleje samt tomgangsleje. Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Øvrige omkostninger medtages i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Koncernen aktiverer låneomkostninger, men har ikke haft kvalificerbare aktiver, hvorfor der ikke er aktiveret låneomkostninger.

Afskrivninger sker lineært over aktivernes forventede brugstid, der er vurderet til 3-5 år:

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningerne. Ved ændring i afskrivningsperioden eller scrapværdien indregnes virkningen for afskrivningerne fremadrettet, som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter omkostninger på ejendomme som ikke er anskaffet på statustidspunktet.

Finansielle aktiver

Finansielle aktiver måles ved første indregning til dagsværdi, hvilket normalt svarer til det betalte vederlag. For finansielle aktiver, der ikke efterfølgende måles til dagsværdi over resultatopgørelsen tillægges transaktionsomkostninger.

Almindelige køb og salg af finansielle instrumenter indregnes hhv. ophører med at være indregnet på afviklingsdatoen.

Lån og andre tilgodehavender til amortiseret kostpris

Lån og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af stiftelsesgebyrer mv. og med fradrag af nedskrivninger.

Nedskrivninger foretages, når der er objektiv indikation for værdiforringelse. Nedskrivningsbeløbet udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi før nedskrivningen og nutidsværdien af de forventede fremtidige indbetalinger på lånet.

Indestående i kreditinstitutter

Indestående i kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris i foreningsregnskabet. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen reduceres med modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Forudbetalte omkostninger måles til kostpris.

Endvidere indeholdes positive værdier af afledte finansielle instrumenter, som måles til dagsværdi.

Medlemmernes formue

Egne beviser

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udlodninger for egne beviser indregnes direkte i overført resultat i medlemmernes formue. Kapitalned-sættelse ved indløsning af egne beviser reducerer medlemmernes formue med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi.

Øvrige forpligtelser

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser måles ved første indregning til dagsværdi, der normalt svarer til det modtagne vederlag. For finansielle forpligtelser, der ikke indgår i handelsbeholdningen, fratrækkes transaktionsomkostninger.

Forpligtelser vedrørende investeringsejendomme

Forpligtelser vedrørende ejendomme måles til dagsværdi over resultatopgørelsen, da gælden løbende overvåges til dagsværdi.

Øvrige finansielle forpligtelser omfattende regnskabsposterne gæld til kreditinstitutter og anden gæld måles til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode. Dette svarer sædvanligvis til nominal værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke fradragsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivitet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings- og urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når

den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominal værdi.

Endvidere indeholdes negative værdier af afledte finansielle instrumenter, som måles til dagsværdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens hhv. foreningens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder på overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som resultatet for skat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle- og andre langfristede aktiver samt køb og salg af værdipapirer, der ikke er medregnet som likvider.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømmene fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af medlemmernes formue og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag og renter på rentebærende gæld, køb og salg af egne beviser samt betaling af udlodning til foreningsmedlemmer.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt værdipapirer med en restløbetid på købstidspunktet på under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Segmenter

Der gives oplysninger på geografiske markeder, der er koncernens primære segmenteringsformat. Koncernen har ikke et sekundært segmenteringsformat. Segmenterne følger koncernens risici samt den ledelsesmæssige og interne økonomistyring. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Segmentindtægter og - omkostninger samt segmentaktiver og - forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan allokere til det enkelte segment på et pålideligt grundlag. Ikke-allokerede poster omfatter primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger vedrørende koncernens administrative funktioner, investeringsaktivitet, indkomstskatter m.v.

Langfristede aktiver i segmentet omfatter de langfristede aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandel i associerede virksomheder.

Kortfristede aktiver i segmentet omfatter de kortfristede aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder tilgodehavender fra salg, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter samt likvide beholdninger. Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2005".

De i årsrapporten anførte nøgletal er beregnet således:

Årets resultat før udlodning pr. investeringsbevis=

$$\frac{\text{Årets resultat før udlodning} \times 100}{\text{Cirkulerende antal investeringsbeviser, ultimo}}$$

Indre værdi=

$$\frac{\text{Medlemmernes formue, ultimo}}{\text{Cirkulerende antal investeringsbeviser, ultimo}}$$

Omkostninger i procent=

$$\frac{\text{Årets administrationsomkostninger} \times 100}{\text{Medlemmernes gennemsnitlige formue}}$$

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2008 – 30. juni 2009

	Note	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
		2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK
Omsætning	2	148.562	111.612	0	0
Driftsomkostninger	3	-13.596	-11.352	0	0
Bruttoresultat		134.966	100.260	0	0
Værdiregulering af ejendomme	4	-70.118	-59.792	0	0
Administrationsomkostninger	5	-22.111	-49.203	-8.099	-9.265
Personaleomkostninger	6	-506	-657	-506	-657
Afskrivninger	13	-7	-7	-7	-7
Resultat af primær drift (EBIT)		42.224	-9.399	-8.612	-9.929
Nedskrivning til genindvindingsværdi af kapitalandele		0	0	-94.514	0
Finansielle indtægter	8	139.780	154.606	52	10.101
Finansielle omkostninger	9	-344.545	-84.507	-442	-908
Resultat før skat		-162.541	60.700	-103.516	-736
Skat af årets resultat	10	-2.756	1.702	-184	184
ÅRETS RESULTAT FØR UDLODNING		-165.297	62.402	-103.700	-552
Årets udlodninger til medlemmerne mv., jf. formueforklaring		0	0	0	0
Emissionsomkostninger og kursreguleringer		-489	-623	228	-1.023
ÅRETS RESULTAT - OVERFØRT TIL MEDLEMMERNES FORMUE		-165.786	61.779	-103.472	-1.575

Balance pr. 30. juni 2009

	Note	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
		30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
AKTIVER					
Kortfristede aktiver					
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	17	1.244	238	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	2.339	109
Andre tilgodehavender	18	6.290	3.332	210	104
Periodeafgrænsningsposter	19	59.963	5.017	95	66
Likvide beholdninger	20	56.061	34.762	41	1
Kortfristede aktiver		123.558	43.349	2.685	280
Langfristede aktiver					
Investeringsejendomme	12	1.917.249	1.990.042	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13	18	25	18	25
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	14	0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.917.267	1.990.067	18	25
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15	0	0	315.341	90.000
Udskudt skatteaktiv	22	0	2.759	0	184
Lån til tilknyttede virksomheder	16	0	0	0	319.855
Andre anlægsaktiver		0	2.759	315.341	410.039
Langfristede aktiver		1.917.267	1.992.826	315.359	410.064
Aktiver i alt		2.040.825	2.036.175	318.044	410.344

Balance pr. 30. juni 2009 fortsat

	Note	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
		30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
FORPLIGTELSER					
Medlemmernes formue					
Medlemmernes formue		307.055	466.688	307.055	404.374
Medlemmernes formue i alt		307.055	466.688	307.055	404.374
Øvrige kortfristede forpligtelser					
Kortfristet del af langfristet gæld	21	38.441	34.702	0	0
Gæld til kreditinstitutter		8.448	482	8.448	482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.262	46.599	2.498	3.404
Anden gæld	23	39.633	2.270	43	2.084
Periodeafgrænsningsposter	24	11.505	21.926	0	0
Øvrige kortfristede forpligtelser i alt		133.289	105.979	10.989	5.970
Langfristede forpligtelser					
Gæld til kreditinstitutter	21	1.600.481	1.463.508	0	0
Langfristede forpligtelser i alt		1.600.481	1.463.508	0	0
Forpligtelser i alt		2.040.825	2.036.175	318.044	410.344

Pengestrømsopgørelse for perioden 1. juli 2008 – 30. juni 2009

	Note	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
		2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK
Resultat før skat		-162.541	60.700	-103.516	-736
Reguleringer	33	265.362	-78.620	390	111
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver		70.125	59.799	7	7
Nedskrivning til genindvindingsværdi af kapitalandele		0	0	94.514	0
Ændring i tilgodehavender		-3.754	4.007	-2.126	-33.174
Ændring i øvrige aktiver og gældsforpligtelser		-31.349	39.003	4.990	-4.852
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		137.843	84.889	-5.741	-38.644
Modtagne renter		1.573	2.850	52	797
Betalte renter		-90.010	-70.728	-442	-908
Pengestrømme fra drift før skat		49.406	17.011	-6.131	-38.755
Betalt skat		-210	-1.250	-210	-844
Pengestrømme vedrørende drift		49.196	15.761	-6.341	-39.599
Køb af materielle anlægsaktiver		-194	-64.439	0	0
Gældskonvertering af lån til dattervirksomhed		0	0	319.855	0
Kapitalindskud i dattervirksomhed / køb af ejendomsportefølje		0	-57.729	-319.855	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		-194	-122.168	0	0
Tilbagekøbte/solgte beviser		6.153	-26.616	6.153	-26.616
Emmissionsomkostninger		228	-1.023	228	-1.023
Optagelse af lån		0	49.595	0	0
Afdrag på lån		-34.033	-24.134	0	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		-27.652	-2.178	6.381	-27.639
Ændring i likvider		21.350	-108.585	40	-67.238
Likvider pr. 1. juli 2008		34.762	143.231	1	67.239
Kursreguleringer af likvider primo		-51	116	0	0
Likvide beholdninger pr. 30. juni 2009		56.061	34.762	41	1
Likvide beholdninger pr. 30. juni 2009					
Indestående i kreditinstitutter		56.061	34.762	41	1
Likvide beholdninger pr. 30. juni 2009		56.061	34.762	41	1

Medlemmernes formueforklaring, koncern

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. juni 2009

	CAPEE koncernen			
	Indskudt foreningskapital t.DKK	Emissions-tillæg/fradrag t.DKK	Løb. ovf. til medlemmernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2008	415.918	0	50.770	466.688
Tilbagekøbte/solgte beviser	9.755	0	-3.602	6.153
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg/fradrag	0	0	0	0
Kursregulering	0	0	-717	-717
Overførsel	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	0	228	228
Periodens resultat før udlodninger	0	0	-165.297	-165.297
Medlemmernes formue pr. 30. juni 2009	425.673	0	-118.618	307.055

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. juni 2008

	CAPEE koncernen			
	Indskudt foreningskapital t.DKK	Emissions-tillæg/fradrag t.DKK	Løb. ovf. til medlemmernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2007	237.900	0	-1.155	236.745
Tilbagekøbte/solgte 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	400	400
Overførsel	0	10.252	-10.252	0
Emissionsomkostninger	0	0	-1.023	-1.023
Periodens resultat før udlodninger	0	0	62.402	62.402
Medlemmernes formue pr. 30. juni 2008	415.918	0	50.770	466.688

Medlemmernes formueforklaring, moderselskab

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. juni 2009

	CAPEE f.m.b.a.			
	Indskudt foreningskapital t.DKK	Emissions-tillæg/fradrag t.DKK	Løb. ovf. til medlemmernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2008	415.918	0	-11.544	404.374
Tilbagekøbte/solgte beviser	9.755	0	-3.602	6.153
Emissioner i året	0	0	0	0
Emissionstillæg/fradrag	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	0	228	228
Periodens resultat før udlodninger	0	0	-103.700	-103.700
Medlemmernes formue pr. 30. juni 2009	425.673	0	-118.618	307.055

Medlemmernes formueforklaring pr. 30. juni 2008

	CAPEE f.m.b.a.			
	Indskudt foreningskapital t.DKK	Emissions-tillæg/fradrag t.DKK	Løb. ovf. til medlemmernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2007	237.900	0	-115	237.785
Tilbagekøbte/solgte beviser	-27.014	0	398	-26.616
Emissioner i året	205.032	0	0	205.032
Emissionstillæg/fradrag	0	-10.252	0	-10.252
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 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Skønsmæssige usikkerheder

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 lån og andre tilgodehavender, opgørelsen af dagsværdireguleringer samt eventualforpligtelser- og aktiver.

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 koncernen underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra skøn. Særlige risici for koncernen er omtalt i ledelsesberetningen.

Der er i noterne oplyst om forudsætningerne om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver eller forpligtelser inden for det næste regnskabsår.

De af ledelsen udøvede skøn og vurderinger har den væsentligste effekt ved værdiansættelsen af følgende regnskabsposter:

Investerings ejendomme:

Investerings ejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi - hovedsageligt baseret på en DCF-model eller en afkastbaseret model. Alle italienske ejendomme er valuarvurderet af CBRE i Italien. På alle de tyske ejendomme er der i regnskabsåret foretaget ekstern mægler- eller valuarvurdering, og markedsværdien er anvendt til at afstemme ledelsens egen dagsværdiberegning. På ejendommene i Flensburg og Hamburg (Semperstrasse) er der indhentet salgsvurderinger fra Colliers. For så vidt angår Harburg ejendommen er der indhentet salgsvurdering fra lokal erhvervs mægler i Tyskland, og for ejendommen i Leipzig er der indhentet valuarvurdering.

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme:

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdierne er opgjort som følger for henholdsvis de italienske og de tyske ejendomme:

Italienske ejendomme

Dagsværdi på IXIS-lånet, som er af realkreditlignende karakter både hvad angår renteniveau, løbetid og lånets placering i ejendomsporteføljen, er beregnet ved hjælp af en tilbagediskonteringsmodel, som er baseret på observerbare markedsdata. Modellen beregner nutidsværdien af betalingsstrømmene i lånets løbetid frem til d. 31. december 2021. Data anvendt i modellen er lånets pålydende rente, den italienske 10-årige risikofrie rente samt et beregnet credit spread mellem danske statsobligationer og realkreditobligationer.

Dagsværdi på A-notes-lånet, som er af dels realkreditlignende og dels erhvervsobligationslignende karakter, både hvad angår renteniveau, løbetid og lånets placering i ejendommen, er beregnet ved hjælp af en tilbagediskonteringsmodel, som er baseret på observerbare markedsdata. Modellen beregner nutidsværdien af betalingsstrømmene i lånets løbetid frem til d. 31. december 2021. Data anvendt i modellen er lånets pålydende rente, den italienske 10-årige risikofrie rente samt et vægget credit spread. Det vægtede credit spread består af et beregnet credit spread mellem danske statsobligationer og realkreditobligationer, som vægter med 2/3-dele og det 10-årige virksomheds credit spread for Baa2/BBB rated virksomheder, som vægter med 1/3-del. Ledelsen har valgt denne fordeling, idet det er ledelsens vurdering, at lånet hovedsageligt har karakter af et realkreditlignende lån. Endvidere kan det oplyses, at det 10-årige virksomheds credit spread er anvendt, idet lejer er Baa2/BBB rated.

Tyske ejendomme

Dagsværdien af lån vedrørende de tyske ejendomme er beregnet af de udstedende tyske kreditinstitutter.

Væsentlige vurderinger i anvendt regnskabspraksis

Ved overtagelse af selskaber foretager ledelsen en vurdering af, hvorvidt der er overtaget en virksomhed eller der er overtaget enkeltstående aktiver og gældsposter. For den i 2007/08 foretagne erhvervelse er der ikke sket overtagelse af medarbejderede eller væsentlige administrative funktioner, hvorfor ledelsen har vurderet, at der er tale om køb af enkelte aktiver, væsentligst i form af ejendomme.

Noter (fortsat)

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	2008/09	2007/08	2008/09	2007/08
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
2 Omsætning				
Lejeindtægter.....	148.562	111.612	0	0
Omsætning.....	148.562	111.612	0	0
3 Driftsomkostninger				
Ejendomsudgifter.....	10.297	7.565	0	0
Ejendomsadministrationsudgifter.....	2.703	3.057	0	0
Reparation og vedligeholdelsesudgifter.....	596	730	0	0
Driftsomkostninger.....	13.596	11.352	0	0
Alle ejendommene genererer lejeindtægter, hvorfor omkostningerne ikke er fordelt på ejendomme som henholdsvis generer lejeindtægt og ikke genererer lejeindtægt.				
4 Værdiregulering af ejendomme				
Værdiregulering af ejendomme.....	-70.118	-59.792	0	0
Værdiregulering af ejendomme.....	-70.118	-59.792	0	0
5 Administrationsomkostninger				
Øvrige administrationsomkostninger.....	22.111	49.203	8.099	9.265
Administrationsomkostninger.....	22.111	49.203	8.099	9.265
6 Personaleomkostninger				
Antal ansatte				
Gennemsnitligt antal ansatte.....	0	0	0	0
Løn og vederlag til bestyrelse				
Bestyrelse.....	494	650	494	650
Løn og vederlag til bestyrelse.....	494	650	494	650
Personaleomkostninger				
Lønninger.....	494	650	494	650
Udgifter til social sikring.....	12	7	12	7
Personaleomkostninger.....	506	657	506	657

Noter (fortsat)

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK
7 Honorar til generalforsamlingsvalgt revision				
Lovpligtig revision.....	1.389	1.232	475	350
Andre ydelser.....	132	338	357	1.640
Honorar til generalforsamlingsvalgt revision.....	1.521	1.570	832	1.990
8 Finansielle indtægter				
Renteindtægter.....	1.573	2.850	0	797
Renteindtægter intercompany.....	0	0	52	4.850
Dagsværdireguleringer på handelsbeholdninger.....	93.134	2.418	0	0
Henført til dagsværdi.....	45.073	149.272	0	0
Valutakursgevinst.....	0	66	0	17
Lån til tilknyttet virksomhed.....	0	0	0	4.437
Finansielle indtægter.....	139.780	154.606	52	10.101
9 Finansielle omkostninger				
Renteudgifter.....	90.010	70.728	442	908
Dagsværdireguleringer på handelsbeholdninger.....	32.537	11.005	0	0
Henført til dagsværdi.....	221.583	2.498	0	0
Valutakurstab.....	415	276	0	0
Finansielle omkostninger.....	344.545	84.507	442	908
10 Skat af årets resultat				
Aktuel skat af årets resultat.....	0	0	0	0
Udskudt skat.....	2.756	-1.702	184	-184
Skat vedrørende tidligere år.....	0	0	0	0
Skat af årets resultat.....	2.756	-1.702	184	-184
Skat af årets resultat forklares således:				
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat.....	-40.635	15.175	-25.879	-184
Skatteeffekt af:				
Ej medtaget udskudt skatteaktiv.....	19.895	9.026	2.434	0
Nedskrivning til genindvindingsværdi af kapitalandele.....	0	0	23.629	0
Højere/lavere skatteprocent i udenlandske tilknyttede virksomheder.....	23.496	-25.903	0	0
Skat af årets resultat.....	2.756	-1.702	184	-184
Effektiv skatteprocent	-1,70%	-2,80%	-0,18%	25,00%

Noter (fortsat)

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK
11 Resultat pr. foreningsbevis				
Årets resultat.....	-165.297	62.402		
Minoritetsinteressers andel af koncernresultatet.....	0	0		
	<hr/>	<hr/>		
CAPEE-koncernens andel af årets resultat.....	-165.297	62.402		
	<hr/>	<hr/>		
Gennemsnitligt antal foreningsbeviser:				
Gennemsnitligt antal foreningsbeviser.....	4.429.320	3.929.379		
Gennemsnitligt antal egne foreningsbeviser.....	237.549	251.075		
Gennemsnitligt antal foreningsbeviser i omløb.....	4.191.771	3.678.304		
Årets resultat før udlodning pr. investeringsbevis (DKK)	-39,43	16,96		
	<hr/>	<hr/>		
Udlodning pr. foreningsbevis.....	0	0		
	<hr/>	<hr/>		

12 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles i årsregnskabet til dagsværdi - hovedsageligt baseret på en DCF-model eller en afkastbaseret model. I regnskabsåret er der foretaget ekstern mægler- eller valuarvurdering på alle de tyske ejendomme, og markedsværdien er anvendt til at afstemme ledelsens egen dagsværdiberegning.

For så vidt angår den største del af ejendomsporteføljen, Clarice, er dagsværdien vurderet af CBRE i Italien. Vurderingen er baseret på DCF-modellen, hvor der gøres brug af tilbagediskontering af betalingsstrømmen fra de budgetterede lejeperioder 1 og 2, vurdering af terminalværdi, forventet tomgang samt afsat udgift til istandsættelsesarbejde. CBRE anvender en række forudsætninger i DCF modellen:

- Budgetperiode 1: Svarer til lejekontraktens restløbetid.
- Tomgangsperiode: Der bliver typisk afsat en periode på 12-18 mdr til tomgang efter udløbet af lejekontrakten, hvorefter ny lejeaftale forventes indgået.
- Budgetperiode 2: Periode med lejeindtægter efter tomgangsperioden og er af en varighed på minimum 1 år. Den vurderede lejeindtægt i denne periode, er den alternative markedsløje, som CBRE vurderer er mulig at opnå på dette tidspunkt.
- Terminalværdi: Den tilbagediskonterede alternative leje for terminalåret, alt afhængig af længden af tomgangsperioden og budgetperiode 2.
- Diskonteringsrente: I løbet af budgetperiode 1 anvendes en diskonteringsrente inklusiv et tillæg af en risikopræmie afhængig af ejendommens beliggenhed og anvendelse. For tomgangsperioden samt budgetperiode 2 anvendes en diskonteringsrente tillagt en yderligere risikopræmie pga. udskiftning af lejer, der kan have en lavere kredit rating end nuværende lejer. Risikopræmien der anvendes ved tilbagediskontering af terminalværdien ligger typisk midt imellem risikopræmien for de to omtalte budgetperioder.

Det kan endvidere oplyses, at CBRE har besigtiget ejendommene i årets løb.

Noter (fortsat)

12 Investeringsejendomme, fortsat

Med hensyn til tyske ejendomme har ledelsen værdiansat ejendommene ud fra dagsværdi baseret på startafkast. Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er afkastkravet. En stigning i startafkast fører direkte til et fald i dagsværdien. I en periode med lav økonomisk vækst må der forventes faldende efterspørgsel efter investeringsejendomme og dermed et øget markedsbetinget afkastkrav til følge. Til understøttelse heraf er der indhentet salgsvurderinger fra Colliers på ejendommene i Flensburg og Hamburg (Semperstrasse). For så vidt angår Harburg ejendommen er der indhentet salgsvurdering heraf fra lokal erhvervsmægler i Tyskland, og for ejendommen i Leipzig er der indhentet valuarvurdering.

Oversigt over de tyske ejendomsværdier samt væsentlige forudsætninger herfor				
Capee selskab	Flensburg	Harburg		Leipzig
		Hamburg	Harburg	
Lejeindtægt før regulering for evt tomgang	5.123.536	3.184.181	893.335	9.159.810
Afsat tomgangsprocent	2,33%	3,00%	1,00%	7,00%
Lejeindtægt reguleret for afsat tomgang	5.004.158	3.088.655	884.401	8.518.623
Dagsværdi est. per 30.6.2009	65.707.335	42.591.391	10.863.610	107.981.773
Startafkastprocent	6,2	5,4	6,0	5,5

Ydermere har ledelsen udarbejdet en følsomhedsanalyse for såvel de italienske ejendomme som de tyske. Heraf fremgår det, hvor stor en betydning en ændring i startafkastprocent på +/- 0,5% har på såvel dagsværdien af ejendommene som på koncernens formue. Følsomhedsanalysen fremgår af årsregnskabssets afsnit "Regnskabstal, hoved- og nøgletal".

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
Investeringsejendomme				
Kostpris pr. 1. juli 2008.....	2.049.850	198.631	0	0
Valutakursreguleringer.....	-2.852	1.366	0	0
Tilgang i årets løb fra nyinvesteringer.....	0	1.846.768	0	0
Tilgang i årets løb fra forbedringer mv.....	194	3.085	0	0
Afgang i årets løb.....	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. juni 2009.....	2.047.192	2.049.850	0	0
Værdireguleringer pr. 1. juli 2008.....	-59.808	1	0	0
Valutakursreguleringer.....	-17	-17	0	0
Årets værdireguleringer.....	-70.118	-59.792	0	0
Værdireguleringer pr. 30. juni 2009.....	-129.943	-59.808	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009.....	1.917.249	1.990.042	0	0
Den regnskabsmæssige værdi relateres til følgende investeringsejendomme:				
Clarice Fund.....	1.690.105	1.725.167	0	0
Leipzig.....	107.982	127.948	0	0
Harburg.....	53.455	58.567	0	0
Flensburg.....	65.707	78.360	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009.....	1.917.249	1.990.042	0	0

Noter (fortsat)

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
13 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris pr. 1. juli 2008.....	35	35	35	35
Valutakursreguleringer.....	0	0	0	0
Tilgang i årets løb.....	0	0	0	0
Afgang i årets løb.....	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 30. juni 2009.....	35	35	35	35
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 1. juli 2008.....	-10	-3	-10	-3
Årets afskrivninger.....	-7	-7	-7	-7
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 30. juni 2009.....	-17	-10	-17	-10
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009.....	18	25	18	25
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
14 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris pr. 1. juli 2008.....	0	3.676	0	0
Valutakursreguleringer.....	0	0	0	0
Tilgang i årets løb.....	0	0	0	0
Afgang i årets løb.....	0	-3.676	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 30. juni 2009.....	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009.....	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris pr. 1. juli 2008.....	0	0	90.000	90.000
Valutakursreguleringer.....	0	0	0	0
Tilgang i årets løb.....	0	0	319.855	0
Afgang i årets løb.....	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 30. juni 2009.....	0	0	409.855	90.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Nedskrivninger pr. 1. juli 2008.....	0	0	0	0
Årets nedskrivninger til genindvindingsværdi.....	0	0	-94.514	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Nedskrivninger pr. 30. juni 2009.....	0	0	-94.514	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009.....	0	0	315.341	90.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Noter (fortsat)

15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

	Ejerandel		30.6.2009	30.6.2008
	30.6.2009	30.6.2008		
Capee Holding Danmark A/S, Gentofte, Danmark.....	100%	100%	315.341	90.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....			315.341	90.000

Årets tilgang vedrører kapitaludvidelse i Capee Holding Danmark A/S i regnskabsåret.

Pr. 30. juni 2009 er der foretaget en vurdering af nedskrivningsbehov på kapitalandele, hvilket har medført en nedskrivning til genindvindsværdi på t.DKK 94.514.

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
16 Lån til tilknyttede virksomheder				
Kostpris pr. 1. juli 2008.....	0	0	319.855	87.517
Valutakursreguleringer.....	0	0	0	0
Tilgang i årets løb.....	0	0	0	232.338
Afgang i årets løb.....	0	0	-319.855	0
Kostpris pr. 30. juni 2009.....	0	0	0	319.855
Nedskrivninger pr. 1. juli 2008.....	0	0	0	0
Årets nedskrivninger.....	0	0	0	0
Nedskrivninger pr. 30. juni 2009.....	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2009.....	0	0	0	319.855
17 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser				
Tilgodehavender.....	1.244	238	0	0
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser.....	1.244	238	0	0
Udvikling i nedskrivning på tilgodehavender				
Hensat til tab på tilgodehavender pr. 1. juli 2008.....	76	0	0	0
Regulering af hensat til tab på tilgodehavender.....	15	76	0	0
Hensat til tab på tilgodehavender pr. 30. juni 2009.....	91	76	0	0
Årets konstaterede tab på tilgodehavender	0	0	0	0
18 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende renter.....	97	104	0	104
Øvrige tilgodehavender.....	6.193	3.228	210	0
Andre tilgodehavender.....	6.290	3.332	210	104

Noter (fortsat)

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
19 Periodeafgrænsningsposter				
Værdi af sw ap.....	59.243	3.616	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter.....	720	1.401	95	66
Periodeafgrænsningsposter.....	59.963	5.017	95	66
20 Likvide beholdninger				
Indestående i pengeinstitutter.....	56.061	34.762	41	1
Likvide beholdninger.....	56.061	34.762	41	1
21 Gæld til kreditinstitutter				
Gæld til kreditinstitutter.....	1.638.922	1.498.210	0	0
Gæld til kreditinstitutter.....	1.638.922	1.498.210	0	0
Gæld til kreditinstitutter i regnskabet				
Gæld til kreditinstitutter (langfristede gældforpligtelser).....	1.600.481	1.463.508	0	0
Gæld til kreditinstitutter (kortfristede gældforpligtelser).....	38.441	34.702	0	0
Gæld til kreditinstitutter.....	1.638.922	1.498.210	0	0
22 Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 1. juli 2008.....	2.759	1.057	184	0
Årets regulering.....	17.136	10.728	2.250	184
Nedskrivning til dagsværdi.....	-19.895	-9.026	-2.434	0
Udskudt skat.....	0	2.759	0	184
Udskudt skat kan forklares således:				
Materielle aktiver.....	0	-1.031	0	0
Omsætningsaktiver.....	0	-1.443	0	0
Skattemæssige underskud.....	0	4.355	0	184
Gæld til kreditinstitutter.....	0	878	0	0
Udskudt skat.....	0	2.759	0	184

Noter (fortsat)

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
22 Udskudt skat, fortsat				
Udskudt skat i regnskabet				
Udskudt skat (forpligtelse).....	0	0	0	0
Udskudt skat (andre aktiver).....	0	2.759	0	184
Udskudt skat.....	0	2.759	0	184

Udskudt skat indregnes 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 der pr. 30. juni 2009 er udskudt skat andragende t.DKK. 28.920, som ikke er indregnet i balancen, idet det er vurderet, at de pågældende selskaber ikke vil have en skattepligtig indkomst indenfor en årrække, hvori de fremførte skattemæssige underskud kan udnyttes.

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009	30.6.2008	30.6.2009	30.6.2008
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
23 Anden gæld				
Skyldige omkostninger.....	39.538	1.845	0	1.786
Skyldig A-skat mv.....	41	83	41	83
Skyldig moms.....	54	342	2	215
Anden gæld.....	39.633	2.270	43	2.084
24 Periodeafgrænsningsposter				
Værdi af sw ap.....	8.251	11.761	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter.....	3.254	10.165	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	11.505	21.926	0	0

Noter (fortsat)

25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tyske ejendomme

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant på t.DKK 198.448 i koncernens tyske ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2009 andrager t.DKK 227.144.

Endvidere er der for ejendommene i Leipzig og Hamburg givet pant i fremtidige lejeindtægter.

Til sikkerhed for lån i Nospa (tidligere Flensburger Sparekasse) er koncernens sikkerhedsdepot med 17.000 stk. Capee beviser håndpansat. Bevisernes kursværdi pr. 30. juni 2009 andrager t.DKK 680.

Italienske ejendomme

De italienske ejendomme ligger i en italiensk ejendomsfond, Clarice, og ejes derfor ikke direkte af koncernen, men via et aktielignende instrument (B-notes).

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant på t.DKK 829.439 i Clarice porteføljens ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2009 andrager t.DKK 1.690.105.

Resterende værdier i ejendomsfonden Clarice kan grundet selskabsstrukturen ikke gøres til grund for pantsætning.

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
26 Andre økonomiske rettigheder				
Lejekontrakter:				
Forfald 0-1 år.....	145.128	142.713	0	0
Forfald 1-5 år.....	587.754	577.831	0	0
Forfald over 5 år.....	1.179.987	1.326.528	0	0
	1.912.869	2.047.072	0	0
Andre økonomiske rettigheder i alt.....				
Årets indtægtsførte lejeindtægter	148.562	111.612	0	0

Rettighederne vedrører lejekontrakter løber fra 3 måneder optil 12 år.

27 Eventualaktiver og -forpligtelser

Koncernen har et eventualaktiv vedrørende potentiel erstatning i forbindelse med købet af en af Capee's ejendomme. Denne erstatning forventes modtaget i forbindelse med et forlig.

Koncernen har ingen eventualforpligtelser bortset fra forpligtelse omtalt i note 25.

Noter (fortsat)

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
28 Indregnede finansielle instrumenter				
Likvide beholdninger og øvrige tilgodehavender				
Likvide beholdninger	56.061	34.762	41	1
Tilgodehavender.....	7.534	3.570	2.549	320.068
	63.595	38.332	2.590	320.069
Handelsbeholdning (aktiv)				
Værdi af sw ap.....	59.243	3.616	0	0
Handelsbeholdning (aktiv).....	59.243	3.616	0	0
Gæld til dagsværdi				
Gæld til kreditinstitutter.....	1.647.370	1.498.692	8.448	482
Gæld til dagsværdi.....	1.647.370	1.498.692	8.448	482
Øvrige forpligtelser				
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld.....	74.895	48.869	2.541	5.488
Øvrige forpligtelser.....	74.895	48.869	2.541	5.488
Handelsbeholdning (forpligtelse)				
Værdi af sw ap.....	8.251	11.761	0	0
Handelsbeholdning (forpligtelse).....	8.251	11.761	0	0

Dagsværdi af indregnede finansielle instrumenter svarer stort set til regnskabsmæssig værdi.

Noter (fortsat)

29 Forfaldsanalyse finansielle forpligtelser

CAPEE koncernen 2008/09

	Gæld til kredit- institutter forpligtelser	Andre	I alt
Forfald 0-1 år.....	130.732	74.893	205.625
Forfald 1-5 år.....	562.653	0	562.653
Forfald over 5 år.....	1.821.709	0	1.821.709
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle forpligtelser i alt.....	2.515.094	74.893	2.589.987

CAPEE koncernen 2007/08

	Gæld til kredit- institutter forpligtelser	Andre	I alt
Forfald 0-1 år.....	123.121	48.384	171.505
Forfald 1-5 år.....	556.887	0	556.887
Forfald over 5 år.....	1.953.415	485	1.953.900
Ej fordelt.....	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle forpligtelser i alt.....	2.633.423	48.869	2.682.292

CAPEE f.m.b.a. 2008/09

	Gæld til kredit- institutter forpligtelser	Andre	I alt
Forfald 0-1 år.....	8.448	2.541	10.989
Forfald 1-5 år.....	0	0	0
Forfald over 5 år.....	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle forpligtelser i alt.....	8.448	2.541	10.989

CAPEE f.m.b.a. 2007/08

	Gæld til kredit- institutter forpligtelser	Andre	I alt
Forfald 0-1 år.....	482	5.488	5.970
Forfald 1-5 år.....	0	0	0
Forfald over 5 år.....	0	0	0
Ej fordelt.....	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle forpligtelser i alt.....	482	5.488	5.970

Noter (fortsat)

30 Renterisiko

CAPEE koncernen

Hovedparten af koncernens lån er fastforrentede. For lån med variabel rente, hvor der er taget sikkerhed i ejendomme, foretages der risikoafdækning i form af renteswap. Dagsværdien af disse lån kan opgøres til t.DKK 111.987.

Dermed er renterisikoen minimeret. Dog har dette den afledte effekt, at Capee gennem anvendelse af fast rente i stedet eksponeres for en kursrisiko ved dagsværdiregulering af gælden.

Udover ovenstående er der et mellemværende med samarbejdspartner, hvor der er stillet kreditfacilitet til rådighed til anvendelse for den løbende drift af koncernen. Denne kreditfacilitet er variabelt forrentet.

Renterisikoen kan herefter opgøres til t.DKK 360 ved en ændring i renten med 1% i opadgående retning.

CAPEE f.m.b.a.

Renterisikoen for Capee f.m.b.a. kan opgøres til t.DKK 80 ved en ændring i renten med 1% i opadgående retning.

31 Valutarisiko

For at reducere valutarisikoen optager koncernen som hovedregl lån i den valuta, som benyttes i investeringslandet.

Koncernens valutarisiko relaterer sig udelukkende til mellemværender mellem de danske og tyske selskaber, der er foretaget i EUR.

Koncernen er derfor eksponeret herfor. Såfremt kursen på EUR stiger med 1 procent forringes resultatet med anslået t.DKK 12. Koncernens valutarisiko er dermed ubetydelig.

32 Kredit- og likvidetsrisiko

Den primære kreditrisiko i koncernen relaterer sig til tilgodehavender fra udlejning. Koncernens kreditrisiko er ikke ændret som følge af ændret kreditværdighed hos lejere. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer, og i denne forbindelse kan henvises til note 17, hvor hensat til tab på tilgodehavender er opgjort pr. 30.06.2009. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større lejere løbende kredittvurderes.

Med hensyn til samarbejdspartnere er der en kreditrisiko for bankindestående i Clarice. Det løbende likviditetsoverskud fra ejendomsudlejningen henstår på bankkonto indtil løbende driftsudgifter, administrationsudgifter og renter til LXS-lån betales samt udlodning til de irske selskaber foretages. I perioden mellem indtægter og udgifter henstår følgende væsentlige beløb på kontoen, hvorved der opstår en kreditrisiko forbundet hermed. Kreditrisikoen vurderes dog som begrænset, idet kontohavende kreditinstitut har en kredit rating på AA-, jf. Standard & Poors.

Pr. 30. juni 2009 androg indestående på ovennævnte bankkonto t.DKK 54.393. Baggrund for indestændets størrelse var afventende udlodning til de irske selskaber.

Med hensyn til likvidetsrisiko har ledelsen foretaget et væsentligt tiltag for at minimere denne. Suspension af indløsning af foreningsbeviser er forlænget frem til d. 15. september 2010, jf. selskabsmeddelelse nr. 23 af 9. juli 2009.

	CAPEE koncernen		CAPEE f.m.b.a.	
	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	30.6.2009 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
33 Pengestrømsopgørelse - reguleringer				
Modtagne renter.....	-1.573	-2.850	-52	-797
Betalte renter.....	90.010	70.728	442	908
Andre reguleringer.....	176.925	-146.498	0	0
	265.362	-78.620	390	111
34 Valutanøgle				
	Gennemsnitskurs		Balancedagens kurs	
	2008/09	2007/08	30.6.2009	30.6.2008
EUR	745,23	745,35	744,70	745,79

Noter (fortsat)

35 Nærtstående partner

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

Nærtstående parter med betydende indflydelse over CAPEE f.m.b.a.:

Nærtstående parter omfatter selskaber i koncernen og bestyrelse.

Der har i regnskabsåret, bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, samt normalt ledelsesvederlag, ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse, ledende medarbejdere, væsentlige investorer eller andre nærtstående parter.

36 Forretningsmæssige segmenter

Der er kun 1 geografisk segment, Europa, hvorfor der henvises til resultatopgørelse og balance.

37 Efterfølgende begivenheder

Der henvises til omtale i ledelsesberetningen.

Ledelsen i Capee

Bestyrelsen i Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. vælges for et år ad gangen på foreningens generalforsamling. Foreningens næste generalforsamling afholdes den 29. oktober 2009.

Bestyrelsen består af:

- Ole Vagner, Formand
- Michael Gregersen
- Jan Mølhave Pedersen

Ole Vagner, bestyrelsesformand

Bestyrelsesmedlem siden 29. maj 2009.

Profil

Ole Vagner har en omfangsrig karriere bag sig fra den finansielle sektor og er blandt andet tidligere bankdirektør i SJL-Banken/Almindelig Brand Bank.

Ole Vagner er derudover stifter af og tidligere koncerndirektør i Keops A/S.

Ole Vagner er 59 år.

Ledelseshverv

Bestyrelsesmedlem i:

- Center Syd A/S
- Copenhagen Residential A/S
- Domino, Norrköping A/S
- Handels- og Investeringselskabet Hegedal A/S
- Helgstrand Dressage A/S
- HFI Holding A/S
- HFI-Invest A/S
- Højhuset Mørkhøj A/S
- Kefren A/S
- Kefren DK Holding I A/S
- Lomax A/S
- NCOM A/S
- Nordicom A/S
- Tellusborgvängen Holding A/S
- Timotejen Holding A/S
- Capinordic A/S

Øvrige hverv

- Handels- og Investeringselskabet Hegedal A/S, direktør
- HFI Holding A/S, direktør
- HFI-Invest A/S, direktør
- Kefren A/S, direktør
- Kefren DK Holding I A/S, direktør

- NCOM A/S, direktør
- Tellusborgvängen Holding A/S, direktør
- Timotejen Holding A/S, direktør
- Vagner Holding A/S, direktør

Michael Gregersen

Bestyrelsesmedlem siden 29. maj 2009.

Profil

Michael Gregersen er rådgiver for Strandgaard koncernen, siden 01.02.07. Er uddannet Cand.jur fra Københavns universitet.

Michael Gregersen er 29 år.

Ledelseshverv

Bestyrelsesmedlem i:

- Bestyrelsesformand i Stor-Helsinki Retail A/S
- Bestyrelsesformand eller medlem i en lang række K/S selskaber.
- Bestyrelsesmedlem i PG Finnish Finance A/S
- Bestyrelsesmedlem i Estate Dusseldorf I A/S
- Bestyrelsesmedlem i Ejendomsinvesteringselskabet Nynashamn A/S
- Bestyrelsesmedlem i Henrik Strandgaard Holding A/S
- Bestyrelsesmedlem i Strandgaard Danmark A/S

Øvrige hverv

- Medlem af direktionen i Ejendomsinvesteringselskabet Nynashamn A/S
- Medlem af direktionen i Finske Dagligvarebutikker 2004 ApS
- ApS Kaarina, Finland Komplementar
- ApS Birmingham Broad Street Komplementar
- ApS Grolmanstrasse Komplementar
- Komplementarselskabet Plushuset Shopping Center, Sverige ApS
- ApS King Street Komplementar
- ApS London City Airport Komplementar

Jan Mølhave Pedersen

Bestyrelsesmedlem siden 22. september 2009.

Profil

Jan Mølhave har en mangeårig baggrund inden for ejendomsbranchen og driver i dag en række virksomheder inden for investering i og administration af erhvervs- og boligudlejningsejendomme i Danmark, Tyskland og CEE (Central Eastern Europe).

Jan Mølhave er 49 år.

Bestyrelseshverv:

- StepRE CSP A/S, formand
- StepRE CSP Invest I A/S, medlem
- RE invest A/S, formand
- RE invest Hamburg I A/S, formand
- Lejlighedsudstyknig Hamburg I A/S, medlem
- SRG II A/S, medlem
- StepRE Germany A/S, medlem
- Formand for eller medlem af bestyrelsen i en række kommanditselskaber

Øvrige hverv

- StepRE Holding ApS, direktør
- StepHolding ApS, direktør
- StepCom ApS, direktør
- StepRE Hamburg A/S, direktør
- StepRE A/S, direktør
- JMInvest ApS, direktør
- Linell ApS, direktør
- MKP Ejendomme ApS, direktør
- Messe Kreisel 3, 2005 ApS, direktør
- Joema Holding ApS, direktør
- Joema ApS, direktør
- StepRE CEE ApS, direktør
- ABC-Center Hamburg Forvaltning ApS, direktør
- StepRE Germany Administration ApS, direktør
- Centrumgaden Ballerup ApS, direktør

Ledelsens beholdninger af foreningsbeviser

Navn	Beholdning 30. juni 2008	Handler inkl. emissioner	Beholdning 30. juni 2009
<i>Bestyrelsen</i>			
Ole Vagner, Bestyrelsesformand	1.377.500	0	1.377.500
Michael Gregersen	0	0	0
Jan Mølhave Pedersen	0	0	0
<i>Forvaltningsselskabet</i>			
Michael Secher, Direktør	1.000	1.000	2.000
Christian Mørck Sørensen, Underdirektør	600	0	600
Robert Vilhelm Nellemann, Investeringsdirektør	630	0	630
Totalt (stk)	1.379.730	0	1.380.730

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

- Ole Vagner, formand
- Michael Gregersen
- Jan Mølhave Pedersen

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 2009/10

Årsrapport 2008/09:

29. september 2009

Ordinær Generalforsamling:

29. oktober 2009

Delårsrapport 1. kvartal 2009/10:

25. november 2009

Halvårsrapport 1. halvår 2009/10:

24. februar 2010

Delårsrapport 3. kvartal 2009/10:

26. maj 2010

Årsrapport 2009/10:

29. september 2010

Generalforsamling:

27. oktober 2010

Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2008/09

For opdateret liste over selskabsmeddelelser se under investor relationers på:
<http://www.capee.dk/>

Supplerende oplysninger til investorerne

Ejendomsporteføljen, som den er sammensat 30. juni 2009, forventes over 10 år at præstere et afkast på 10 % p.a. i intern rente. Afkastet tilstræbes forøget gennem aktiv porteføljepleje herunder optimering af driften samt køb og salg af ejendomme.

Ejendomsporteføljen og afkastforventninger

Nuværende ejendomsportefølje

Ejendomsporteføljen som den er sammensat pr. 30. juni 2009 udgøres af velbeliggende ejendomme med generelt solide lejere og med et fornuftigt driftsgrundlag.

Kort beskrivelse af ejendommene

Kontorejendom Flensburg



Kontorejendommen i Flensburg er beliggende ud til havnen i Flensburg tæt på hovedvejen gennem byen. Ejendommen er yderst centralt beliggende og er samtidig meget synlig i Flensburg. Den er en såkaldt "Landmark" bygning. Der er dermed tale om en primær beliggenhed. Ejendommen fremstår nyrenoveret og der er intet vedligeholdelsesefterslæb. Ejendommen omfatter også en nyrenoveret herskabsvilla fra år 1900 på 450 m². Derudover parkeringskælder med 63 pladser og udendørs parkering med 35 pladser.

Hovedpunkter

- Adresse: Nordstrasse 2, Flensburg
- M2: 7000 m²
- Lejer: Versatel, et tysk telekommunikationsselskab
- Lejekontraktens udløb: 30.6.2017
- Tomgangsprocent: 0%
- Lejeindtægt: 688.000 EUR pa.
- Regnskabsmæssig værdi: DKK 65.707 mio.

Boligejendomsportefølje Leipzig



Regnskabsmæssig værdi på DKK 107,982 mio. I Leipzig er der investeret i en portefølje bestående af 16 boligejendomme med 337 lejligheder samt et erhvervslejemål. Ejendommene er generelt løbende renoveret og i generel god stand med bl.a. nye tage, vinduer og balkoner. Ejendommene i porteføljen er centralt og attraktivt beliggende i den attraktive vestlige del af Leipzig. Porteføljen har forsat et udlejningspotentiale, hvilket forventes opnået indenfor en 12-måneders periode.

Hovedpunkter

- Adresse: Wilhelm-Winkler Str. 23-33; Bielastraße 14-21 og 41-45, Heinrich-Heine-str. 52-56, Kantor-Andrä-Str. 7-17, Feldlerchenweg 10-12, Ludwig-Jahn-Str. 2-10, Obere Mühlenstr. 36-58, Pestalozzistr. 37, Leipzig
- M2: Ca. 18.000 m²
- Lejer: Privat beboelse
- Tomgangsprocent: 8,6 %
- Lejeindtægt: 1.080.000 EUR (budget 2010)
- Regnskabsmæssig værdi: DKK 107,982 mio.

Kontorejendom Hamburg



Regnskabsmæssig værdi på DKK 42,591 mio. Kontorejendommen i Hamburg ligger i det attraktive Winterhude kvarter, i umiddelbar nærhed af centrum af Hamburg. Der er dermed tale om en primær beliggenhed. Ejendommens centrale og attraktive beliggenhed samt velholdte stand giver gode afkastmuligheder på såvel kort sigt som på længere sigt ved udlejning og optimering af lejersammensætningen. Der er tale om udlejning til flere erhvervslejere, og lejekontrakterne er af forskellig varighed med nopsigelighed indtil henholdsvis 30.6.2011, 30.6.2012 og 31.5.2013.

Hovedpunkter

- Adresse: Semperstrasse 24-26, Hamburg
- M2: 3.274 m²
- Lejer: Mindre erhvervslejemål
- Tomgangsprocent: 9 %
- Lejeindtægt: 427.000 EUR (budget 2010)
- Regnskabsmæssig værdi: DKK 42,591 mio.

Bolig- og butiksejendom i Hamburg



Ejendommen er beliggende i den gamle bydel i Harburg mellem det Tekniske Universitet og Rådhuset. Harburg er en aktiv forstad 15 km fra Hamburgs centrum, præget af industri og handel, og fuldt integreret med Hamburg via S-tog, bus og motorvej. Ejendommen ligger meget attraktivt på et af byens torve. Såvel lejlighederne, hvoraf flere er med balkon, som erhvervslejemålene er efterspurgt og er pt. fuldt udlejet. Hovedparten af det udlejede areal samt hovedparten af lejeindtægten kommer fra udlejning af erhvervsarealet i stueplan og 1.sal. Lejekontrakten herpå løber frem til år 2013.

Hovedpunkter

- Adresse: Schlossmühlendamm 23 og Kleine Gasse 2, Harburg
- M2: 1.186 m², hvoraf bolig udgør 610 m².
- Lejer: 2 erhvervslejemål samt 10 boliglejemål.
- Tomgangsprocent: 0 %
- Lejeindtægt: 128.700 EUR (budget 2010)
- Regnskabsmæssig værdi: DKK 10,864 mio.

Erhvervsjendomme i Italien



Erhvervsjendommene i Italien består af Telecom Italia's tidligere bygninger. Alle ejendommene er udlejet til Telecom Italia på lejekontrakt med opsigeliged

indtil 2021, hvor Telecom Italia har mulighed for at forlænge lejemålene med yderligere 6 år.

Ejendommene er fordelt på forskellige regioner i Italien og er typisk beliggende i erhvervs kvarterer i udkanten af de større byer. Den overvejende del af ejendommene er beliggende i det nordlige Italien. Ejendommene i Milano og Rom udgør ca. 40 % af porteføljen.

Den største enkeltejendom er på 62.600 kvm., og dens værdi udgør ca. 29 % af den samlede porteføljes værdi. Den er beliggende i Rozzano i udkanten af Milano og huser knudepunktet for Telecom Italias aktiviteter i Lombardiet. Den næststørste og tredjestørste ejendom ligger i Toscana og Lazio uden for Rom og udgør henholdsvis 7,5 % og 5 % af værdien. De otte største ejendomme udgør til sammen over 53 % af porteføljes værdi.

Telecom Italia anvender hovedparten af ejendommene til kontor, tekniske installationer, logistik m.v., og ejendommene har en afgørende betydning for al fastnettelefoni og datatransmission til ca. 6 % af alle husholdninger og virksomheder i Italien. Der er dermed tale om et solidt leje forhold.

Ejendommene kan karakteriseres som kontor samt let industri.

Hovedpunkter

- M2: 359.850 m²
- Lejer: Telecom Italia
- Lejekontraktens udløb: 30.11.2021
- Tomgangsprocent: 0 %
- Lejeindtægt: 18.056.000 EUR (budget 2010)
- Regnskabsmæssig værdi på DKK 1.690,106 mio.

Karakteristika på porteføljen

Attraktive ejendomme og placeringer

Solide ejendomme fordelt på flere ejendoms typer fordelt på flere lejere med lejekontrakter med generelt lang løbetid. Ejendommene er velbeliggende og fordelt på forskellige placeringer i Europa.

Stabilt cash flow

Hovedparten af lejeindtægterne på kontor og erhvervsjendommene er låst på kontrakter over 4 – 12 år. Der er tale om generelt solide lejere, hvor hovedparten løbende kreditturderes.

Lav risiko profil

Investeringerne er hensigtsmæssigt spredt på såvel ejendoms type som geografi. Porteføljen er finansieret med en belåningsgrad i gennemsnitligt på 85,5 % ud fra dagsværdierne pr. 30. juni 2009. Gearingen er tilpasset således, at der er positivt likviditet fra ejendommens drift og yderligere kapitaltilførsel ikke forventes. Der er begrænset valutarisiko, da lånevaluta hovedsageligt er i EUR dvs. i samme møntfod som ejendomsinvesteringernes lokalvaluta.