

Supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2009

Investeringsforeningen BPT Invest

CVR nr. 28 30 61 56



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Baggrund for den supplerende/korrigerende information	3
Ledelsens beretning for 2009	4
Investeringspolitik m.v	6
Bestyrelsens tillidshverv	7
Ledelsespåtegning	8
Den uafhængige revisors påtegning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Baggrund for den supplerende/korrigerende information

Finanstilsynet har på Fondsrådets vegne udsendt udkast til Fondsrådsafgørelse til Foreningen. I dette udkast påbyder Fondsrådet Foreningen at udarbejde supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2009, hvilket Foreningen har valgt at gøre.

“Fondsrådets afgørelse

Det er Fondsrådets vurdering, at Investeringsforeningen BPT Invests årsrapport for 2009 indeholder nedenstående fejl:

1. Investeringsforeningen BPT Invest har ikke medtaget en specifikation af børsnoterede finansielle instrumenter, som krævet i regnskabsbekendtgørelsens § 42, stk. 1 og 5.
2. For nogle oplysningers vedkommende fremgår det ikke klart, om oplysningerne er en del af ledelsesberetningen, og dermed er omfattet af ledelsens og revisorernes påtegning af ledelsesberetningen, jf. §§ 57, stk. 1 og 65 om påtegninger i lov om investeringsforeninger samt regnskabsbekendtgørelsens kapitel 5 om krav til ledelsesberetningens oplysninger.
3. Investeringsforeningen BPT Invest har ikke specificeret resultatopgørelsens post “Administrationsomkostninger” korrekt, idet der optræder et beløb som “Andel af fællesomkostninger” til trods for, at foreningen kun har én afdeling, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 50, stk. 1.
4. Investeringsforeningen BPT Invest har behandlet og beskrevet ændringer i den regnskabsmæssige behandling af handelsomkostninger som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Imidlertid er der tale om korrektion af fejl.

På denne baggrund skal Fondsrådet i medfør af § 67 i lov om investeringsforeninger jf § 83, stk. 2, i lov om værdipapirhandel, påbyde Investeringsforeningen BPT Invest at udarbejde og offentliggøre supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2009, hvor:

1. Investeringsforeningen medtager specifikation af finansielle instrumenter udarbejdet i h.t. regnskabsbekendtgørelsens § 42, stk. 1 og 5. Investeringsforeningen kan medtage specifikationen efter bestemmelserne i regnskabsbekendtgørelsens § 42, stk. 2.
2. Investeringsforeningen præsenterer oplysninger til ledelsesberetningen (regnskabsbe-

kendtgørelsens kapital 5), således at det klart fremgår, at disse oplysninger er en del af ledelsesberetningen.

3. Investeringsforeningen medtager en specifikation af resultatopgørelsens post “Administrationsomkostninger” udarbejdet i h.t. regnskabsbekendtgørelsens § 50, stk. 1.
4. Investeringsforeningen behandler og beskriver den ændrede regnskabsmæssige behandling af handelsomkostninger som en fejl. Såfremt tidligere årsrapporter i væsentlig omfang er påvirket heraf, skal foreningen foretage korrektion i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsens § 34, stk. 1, og give oplysninger i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsens § 37, stk. 6.”

Bemærkninger

ad. 1: Foreningen har suppleret årsrapporten med en ny note (note 2, side 13) hvor Foreningens beholdning af børsnoterede finansielle instrumenter er specificeret.

ad. 2: Foreningen har flyttet afsnittene “Investeringspolitik m.v.” samt “Bestyrelsens tillidshverv” således at det tydeligt fremgår, at disse afsnit hører under ledelsesberetningen, jf. side 4-7.

ad. 3: Note 5 fra årsrapporten er korrigeret således at Fondsrådets påbud efterleveres, jf. note 1, side 12.

ad. 4: Foreningen anerkender, at der er tale om en fejl og korrigerer dette ved at afsnittet “Ændring af regnskabspraksis vedrørende handelsomkostninger” i ledelsesberetningen, side 5, samt under Anvendt regnskabspraksis, side 14, udgår.

Foreningen vurderer, at korrektion af regnskabsposten for 2008 (54 tkr., svarende til 0,24% af årets nettoresultat) ikke er af væsentlig karakter, hvorfor der ikke korrigeres for fejlen i resultatopgørelsen.

Konsekvenser

De supplerende oplysninger har til formål at øge læserens forståelse af den samlede årsrapport.

De foretagne korrektioner har ingen indvirkning på Foreningens økonomiske forhold.

Ledelsens beretning for 2009

BPT Invest – Kort fortalt

Foreningen har én afdeling, Nordic Real Estate, som investerer i aktier i ejendoms- og ejendomsrelaterede selskaber noteret eller handlet på børser eller markeder beliggende i Danmark, Sverige, Norge eller Finland. Afdelingen kan dog også placere midler som likviditet i henhold til lovgivningen. Afdelingen kan anvende afledte finansielle instrumenter på dækket basis samt udføre værdipapirudlån til risikoafdækning og som led i formueplejen i henhold til lovgivning og bekendtgørelser.

Afdelingen har indtil videre ikke anvendt afledte finansielle instrumenter eller udført værdipapirudlån.

Det nordiske ejendomsmarked 2009

Usikkerheden omkring den økonomiske udvikling påvirkede ejendomsrelaterede aktieselskaber i første halvår af 2009. Men efterhånden som selskabernes resultater og udmeldinger efter 1. halvår viste, at der var en vis opblødning i den meget stramme kreditpolitik fra bankernes og realkreditinstitutternes side, steg sektoren markant. Derudover begyndte transaktionsvolumenet at stige, specielt i Sverige. Der var dog fortsat stor usikkerhed omkring prisfastsættelsen af ejendommene i de underliggende markeder, og det er fortsat vanskeligt at få prisfastsat ejendomme beliggende udenfor de større byer. I slutningen af 2009 viste det norske marked en svagt stigende trend i priserne, mens de øvrige markeder fortsat havde svagt faldende priser. Tomgangsprocenten for udlejning har i alle markeder været stigende, men mindre end forventet af mange analytikere.

Udbytte modtaget i 2009 vedrørende 2008 blev generelt bibeholdt for de større velkonsoliderede selskaber, mens de mindre selskaber reducerede eller fjernede udbyttet. I 2010 forventes udbetalt stigende udbytte på baggrund af 2009 resultaterne. Det forventes, at selskaberne med positivt cash flow, der ikke betalte udbytte for 2008, vil genoptage udbyttebetalingerne for 2009.

Resultat og afkast for 2009

Afdeling Nordic Real Estate opnåede et afkast på 50,3% inklusiv et udbytte på 2 kr. per aktie mod et afkast på referenceindekset BPT Nordic Index inklusive udbytter på 37,4%. Til sammenligning kan nævnes, at det nordiske aktiemarked (MSCI Nordic inklusiv udbytte) steg med 42,5%, og at det europæiske ejendomsaktie indeks (FTSE EPRA/NAREIT inklusiv udbytte) steg med 36,1%.

Afkastet er meget tilfredsstillende og skyldes hovedsageligt selskabsudvælgelsen, hvor porteføljen på grund af prisfastsættelsen havde en stor overvægt i svenske ejendomsselskaber, hovedsageligt i de mindre selskaber. De øvrige markeder var kraftig undervægtede i starten af året, men i løbet af året blev der øget i Finland og i Norge på bekostning af Sverige. De danske ejendomsselskaber var kraftig undervægtet i hele året.

Selskabsmæssigt bemærkes, at porteføljens investeringer i de små svenske selskaber Brinova, Wallenstam, FastPartner og Dios alle steg mere end 60%, da frygten for en lang økonomisk nedtur aftog. Citycon i Finland steg med 87,5%. Alle de danske selskaber Jeudan, Sjælsø og Nordicom faldt; hvilket skyldes den kraftige lånefinansiering, og for udviklingsselskabernes vedkommende fuldstændige ordretørke. Sjælsø havde en aktiekapitaludvidelse på 505 millioner, hvor bankerne, der garanterede handelen, fik over 50% af de nye aktier. Jeudan kommer i løbet af 2010 med en kapitaludvidelse på DKK 1 milliard i forbindelse med køb af ejendomme for 3,2 milliarder.

I Norge og Finland var der også adskillige kapitaludvidelser, men her reagerede aktierne generelt positivt, eftersom balancen blev styrket. Sponda i Finland steg således med 41% i løbet af året, medens de norske selskaber, Norwegian Property og Northern Logistic steg med henholdsvis 144 og 136%.

Udbytte for 2009

Afdelingen udlodder 1,00 kr. i udbytte pr. nom. 100 kr. andel. Udbyttet fordeler sig på 0,84 kr. aktieindkomst og 0,16 kr. kapitalindkomst.

Formueudviklingen

Medlemmernes formue udgjorde primo året 19,9 mio. kr. Der har i 2009 været netto indløsninger for 1,9 mio. kr., og der er foretaget udlodninger for 0,8 mio. kr. Med en nettogevinst på 9,4 mio. kr. udgjorde formuen herefter 26,6 mio. kr. ultimo 2009.

Omkostningsudvikling

Administrationsomkostningerne udgjorde 537 tkr. i 2009 mod 979 tkr. i 2008. Administrationsomkostningsprocenten blev således på 2,43%, hvilket er væsentligt lavere end i 2008.

Følgende tekst fra årsrapporten udelades:

[Ændring af regnskabspraksis vedrørende handelsomkostninger

Handelsomkostningerne opgøres anderledes fra og med 2009. Ændringen er foretaget i henhold til bemærkningerne til §13 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v." Heraf fremgår, at handelsomkostninger, der ikke kan opgøres eksakt, skal opgøres efter bedste skøn.

I afdelingsregnskaberne er der derfor tilføjet en note, som opdeler handelsomkostningerne i faktisk afholdte handelsomkostninger og i markedsafledte handelsomkostninger. Herudover er angivet den del af handelsomkostningerne, som er dækket af emissionstillæg og indløsningsfradrag.

De faktisk afholdte handelsomkostninger består af den registrerede kurtage og afviklingsomkostninger m.v. De markedsafledte handelsomkostninger er beregnet på baggrund af et skøn over spreads i markederne for de relevante finansielle instrumenter for de enkelte afdelinger.

Et skøn for de samlede handelsomkostninger indgår som en del af emissionstillægget og indløsningsfradraget og fremgår af foreningens prospekt. I forbindelse med emission og indløsning opkræves dette tillæg eller fradrag til dækning af handelsomkostninger i forbindelse med de afledte værdipapirhandler.

Foreningen har ikke tidligere foretaget systematisk opgørelse af de markedsafledte handelsomkostninger, hvorfor en tilpasning af sammenligningstal for 2008 ikke er mulig.]

Forventninger til markedsudviklingen i 2010

Fremtidsudsigterne ser betydeligt lysere ud for selskaberne end ved årsskiftet 2008/09; Finansieringsmarkederne er blevet stabiliseret, men opererer dog med højere marginale end før krisen. Markedsrenten er lavere og tomgangen i sektoren ikke så høj som frygtet. Aktiekursstigningerne i 2. halvår har dog foruddiskonteret en del af de positive forventninger, men selskaberne handles fortsat under indre værdi. Betingelserne for, at 2010 kan blive et forholdsvist godt marked for ejendomsrelaterede selskaber er således til stede. Der er dog betydelige risici, idet den økonomiske udvikling i vid udstrækning er blevet drevet af en ekspansiv finanspolitik og en lempelig pengepolitik. Når landene skal i gang med at reducere budgetunderskuddene og normalisere pengepolitikken, kan det ikke udelukkes, at den økonomiske aktivitet igen kommer under pres med negativ påvirkning af selskabernes indtjening og cash flow til følge.

Efterfølgende begivenheder i 2010

Der er efter balancedagen ikke indtruffet hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Investeringspolitik m.v.

Foreningens investeringspolitik er gennem aktiv formueforvaltning at opnå et tilfredsstillende afkast i forhold til de respektive markeder og instrumenter som defineret i Foreningens placeringsregler. Der investeres under hensyn til både spredningskrav, reduktion af risici og under iagttagelse af diverse etiske aspekter.

Socialt ansvarlig Investeringspolitik

Foreningen har i 2009 gennem investeringsforvaltningsselskab SEBinvest A/S indledt et samarbejde med SEB-koncernen med henblik på at sikre, at de virksomheder, som Foreningen investerer i har en ansvarlig politik omkring de etiske aspekter i samfundet. Hensigten med samarbejdet er at kunne følge FN's generelle principper for ansvarlig investeringer (PRI=Principles of Responsible Investments).

Foreningens bestyrelse har i 2009 drøftet, hvorledes Foreningen kan udøve samfundsansvar med hensyn til bl.a. menneskerettigheder, sociale forhold, miljø- og klimamæssige forhold samt bekæmpelse af korruption i forbindelse med investering af Foreningens midler.

Foreningens bestyrelse har besluttet at følge SEB mht. at indarbejde PRI i investeringsprocessen. Foreningen vil fra SEB modtage en liste over selskaber, som ikke opfylder de internationale konventioner for så vidt angår miljøforhold, menneskerettigheder og korruption m.v. med udgangspunkt i følgende konventioner:

- Un Global Compact
- OECD Guidelines for Multinational Enterprises
- Human rights conventions
- Environmental conventions
- Weapon-related conventions

I overensstemmelse med FN's anbefaling (Weapon-related conventions) har bestyrelsen besluttet ikke at investere i selskaber, som producerer atomvåben, klyngebomber og landminer. Det drejer sig foreløbigt om selskaberne vist i tabel 1.

Udelukkelseslisten opdateres som minimum to gange årligt og relevante selskaber offentliggøres på Foreningens hjemmeside og i Foreningens prospekt ved opdatering i 2010. Ingen af selskaberne i tabel 5 har relevans for foreningens investeringer.

Selskaber som ifølge test falder for andre af konventionerne ovenfor vil blive optaget på en intern observationsliste, hvor det er op til IFS i samarbejde med rådgiver at beslutte, om der skal ske udelukkelser. Foreningen har også mulighed for at kontakte de PRI-ansvarlige i SEB (det etiske råd) med henblik på yderligere undersøgelser af et selskab. Rådet kan vælge at kontakte selskabet for en dialog, som skal bringe de konkrete problematiske forhold til ophør.

Tabel 1: Blacklistede selskaber

Selskaber	ISIN
Alliant Techsystems Inc	US0188041042
Gencorp	US3686821006
General Dynamics Corporation	US3695501086
Hanwha Corp	KR7009830001
L-3 Communications Hldg	US5024241045
Lockheed Martin Corp	US5398301094
Poongsan Corp	KR7005810007
Poongsan Holdings Corp	n/a
Singapore Tech	SG1F60858221
Textron	US8832031012

Foreningen har ikke endnu udpeget selskaber til nærmere undersøgelse.

Risikoforhold

Værdien af Afdelingens beviser påvirkes bl.a. af følgende faktorer:

1. Kredit- og markedsrisiko

Investeringsmarkederne påvirkes af både selskabsspecifikke forhold og de generelle økonomiske og politiske vilkår for handel og afvikling. Udsvingene i kurserne kan til tider være voldsomme. De kan opstå enten som følge af selskabsnyheder eller ved pludselige skift i konjunkturerne eller den førte økonomiske politik. Ved at sprede investeringerne på flere markeder og udstedere kan udsvingsrisikoen reduceres. Bestyrelsen har som følge af de gældende spredningskrav ikke fundet det nødvendigt at fastsætte konkrete mål for udsvingenes størrelse i Foreningen. Foreningens nøgletal for afkast og risiko fremgår af årsrapportens tabel 4 (side 19).

2. Lande- og valutarisiko ved investering i udlandet

Investeringer i udenlandske finansielle instrumenter påvirkes af de økonomiske og politiske forhold i de enkelte lande. Værdien i danske kroner er f.eks. afhængig af udviklingen i valutakurserne i forhold til danske kroner. Kursudsvingene på valuta kan være betydelige afhængigt af de politiske og økonomiske relationer mellem landene og regionerne. Den danske krone er knyttet til euroen, hvorfor der føres en pengepolitik og valutapolitik, som skal sikre stabile kurser mellem de to valutaer. I forhold til alle øvrige valutaer er det principielt det frie marked, som sætter kursforholdet, og det kan give store forskydninger i kursrelationerne. Afdeling BPT Nordic Real Estate foretager normalt ikke afdækning for den del af investeringerne, som er i fremmed valuta.

3. Værdiansættelse

Foreningens finansielle instrumenter værdiansættes til officielt noterede børs- og valutakurser. Der investeres ikke eller kun i meget begrænset omfang i unoterede finansielle instrumenter og andre finansielle instrumenter, der ikke er genstand for offentlig kursnotering.

Den indre værdi af Foreningens beviser kan på den baggrund fastsættes med rimelig stor nøjagtighed. Under finanskrisen var der perioder, hvor handlen på fondsbørserne var beskedne, og mange finansielle instrumenter blev ikke handlet dagligt. Det gav dels usikkerhed ved beregning af indre værdi og dels store udsving fra dag til dag.

Foreningen har kunnet efterkomme de relativt beskedne indløsningsanmodninger i 2009. Med den nuværende formue vil indløsninger normalt kunne efterkommes uden likviditetsproblemer.

Bestyrelses- og ledelsesforhold

Bestyrelsen vil for 2009 med generalforsamlingens godkendelse samlet blive honoreret med 22.500 kr. for arbejdet i Foreningen. Bestyrelsen er ikke omfattet af optionsordninger eller lignende.

Bestyrelsens tillidshverv

Teddy Jacobsen, formand

Direktør for
TJ Management
C.C. Holding 2000 A/S
Komplementarselskabt Prøvestenen A/S
Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S

Adresse:
c/o TJ Management
Kærparken 5
2800 Lyngby

Bestyrelsesformand i:
Selene Finans Danmark A/S
Lånlet A/S
Nordisk Finans Leasing A/S
Nordisk Finans A/S
DSJ Malergruppe A/S
Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S
Stemcare A/S

Bestyrelsesmedlem i:
Kataka A/S
C:C: Holding 2000 A/S
KPC Holding A/S
Gisselfeld Kloster
Fonden af 1. december 1997
KPC-BYG A/S

Troels Gunnergaard

Direktør i Gunnergaard Consult

Adresse:
Rørholmsvej 4
2970 Hørsholm

Bestyrelsesmedlem i:
Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S
Tesch's og Hustrus Fond

Bent Kristensen

Konsulent i Kristensen Advisors

Adresse:
Øresund Parkvej 5, st. tv.
2300 København S

(Ingen tillidshverv)

Ledelsespåtegning

Finanstilsynet har på Fondsrådets vegne gennemført regnskabskontrol af Investeringsforeningen BPT Invests årsrapport for 2009 og har påbudt foreningen at udarbejde og offentliggøre supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2009, hvor investeringsforeningen præsenterer ledelsesberetningen i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsens kapitel 5, medtager specifikation af finansielle instrumenter i h.t. regnskabsbekendtgørelsens § 42, stk. 1 og 5, samt udarbejder specifikationen af regnskabsposten "Administrationsomkostninger" i h.t. regnskabsbekendtgørelsens § 50, stk. 1. Endelig pålægges foreningen at slette afsnittet om ændret regnskabspraksis i afsnittet "Anvendt regnskabspraksis" idet der ikke er tale om ændret praksis, men derimod korrektion af en fejl.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt nærværende korrektion til årsrapporten for 2009.

Det er vores opfattelse, at de af Fondsrådet krævede reguleringer er indarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med Fondsrådets afgørelse af 22. oktober 2010.

Korrektionerne skal læses i sammenhæng med årsrapporten for 2009 for at give et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling, samt resultat.

København, den 2. december 2010

Bestyrelsen

Teddy Jacobsen
Bestyrelsesformand

Troels Gunnergaard

Bent Kristensen

Forvalteren

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S

Niels Jørgen Larsen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Investeringsforeningen BPT Invest

Den uafhængige revisors erklæring til supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2009

Vi har revideret den supplerende/korrigerende information til årsregnskabet for 2009. Den supplerende/korrigerende information er udarbejdet i overensstemmelse med Fondsrådets afgørelse af 22. oktober 2010.

Informationen skal læses i sammenhæng med investeringsforeningens årsregnskab for 2009, som vi har revideret og forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger dateret den 4. marts 2010.

Investeringsforeningens ledelse har ansvaret for den supplerende/korrigerende information til årsregnskabet for 2009. Vores ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion herom.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at de supplerende/korrigerende informationer til årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-

information. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelser af information, der understøtter de anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere en vurdering af den samlede præsentation af de supplerende/korrigerende informationer til årsregnskabet for 2009. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at de supplerende/korrigerende informationer til årsregnskabet for 2009 er udarbejdet i overensstemmelse med Fondsrådets afgørelse af 22. oktober 2010.

København, den 2. december 2010

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

John Ladekarl
Statsautoriseret revisor

Christian Dalmoose Pedersen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Resultatopgørelse for året (DKK 1.000)	Note	2009	2008
Renter og udbytter			
Renteindtægter		14	62
Udbytter		870	1.762
I alt, renter og udbytter		884	1.824
Kursgevinster og -tab			
Kapitalandele		9.095	-22.582
Valutakonti		118	-1
Øvrige aktiver/passiver		11	-3
Handelsomkostninger		-72	-280
I alt, kursgevinster og -tab		9.152	-22.866
I alt, nettoindtægter		10.036	-21.042
Administrationsomkostninger	1	-537	-979
Resultat før skat		9.499	-22.021
Skat		-125	-241
Årets nettoresultat		9.374	-22.262

Balance pr. 31. december

Aktiver (DKK 1.000)	Note	2009	2008
Likvide midler			
Indestående i depotbank		1.522	929
I alt, likvide midler		1.522	929
Kapitalandele			
Noterede kapitalandele fra danske selskaber	2	1.741	1.735
Noterede kapitalandele fra udenlandske selskaber	2	23.394	17.288
Unoterede kapitalandele fra danske selskaber		1	0
I alt, kapitalandele		25.136	19.023
Aktiver i alt		26.658	19.952
Passiver (DKK 1.000)	Note	2009	2008
Medlemmernes formue		26.636	19.888
Anden gæld			
Skyldige omkostninger		22	64
I alt, anden gæld		22	64
Passiver i alt		26.658	19.952

Noter

1 Administrationsomkostninger (DKK 1.000) **(oprindelig note 5 i årsrapporten)**

	2009	2008
Honorar til bestyrelse	-23	-86
Revisionshonorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	2	-55
Markedsføringsomkostninger	0	-3
Gebyrer til Foreningens depotselskab	-40	-169
Andre omkostninger i forbindelse med formueplejen	-99	-192
Øvrige omkostninger	-128	-229
Fast administrationshonorar	-249	-245
I alt, administrationsomkostninger	-537	-979

2 Finansielle instrumenter
(ny supplerende note)

Instrumentets navn	2009			2008		
	Kurs	Valutakurs	Kursværdi	Kurs	Valutakurs	Kursværdi
DKK - Danske kroner						
Nordicom	60,00	1,00	36.000	68,00	1,00	40.000
Jeudan	441,00	1,00	1.543.500	456,00	1,00	1.596.000
Sjælsø Gruppen	11,20	1,00	161.280	20,50	1,00	98.400
Noterede kapitalandele fra danske selskaber			1.740.780			1.734.400
EUR - Euro						
Citycon OYJ	2,94	7,44	1.706.278	1,68	7,44	887.829
Sponda OYJ	2,73	7,44	1.858.625	3,10	7,44	1.144.471
Technopolis OYJ	3,10	7,44	1.153.293	2,88	7,44	836.024
NOK - Norske kroner						
Olav Thon Eiendomsselskap	770,00	0,90	1.244.365	480,00	0,76	367.066
Norwegian Property ASA	13,50	0,90	1.358.701	6,08	0,76	922.461
Northern Logistic Property AS	20,00	0,90	1.271.586	9,00	0,76	412.949
Fornebu Utvikling ASA	1,45	0,90	1.041.460	-	-	-
SEK - Svenske kroner						
Wallenstam Byggnads AB - B shs	128,75	0,73	1.215.658	67,50	0,68	731.292
Hufvudstaden AB	54,25	0,73	1.134.784	55,25	0,68	946.499
Ljungberggruppen AB - B shs	67,00	0,73	1.167.903	62,50	0,68	1.227.284
FastPartner AB	31,80	0,73	785.284	18,40	0,68	685.248
Klovern AB	22,90	0,73	1.829.570	18,20	0,68	1.602.072
Castellum AB	72,50	0,73	2.011.510	60,75	0,68	2.003.284
Kungsleden AB	49,20	0,73	1.250.702	54,00	0,68	1.133.503
Fabege AB	45,20	0,73	1.286.902	30,00	0,68	1.629.156
Brinova Fastigheter AB	79,75	0,73	405.461	35,50	0,68	384.606
Whilborgs Fastigheter AB	132,50	0,73	1.183.700	100,00	0,68	1.002.141
Dios Fastigheter AB	28,00	0,73	915.148	17,20	0,68	722.083
Catena AB	87,75	0,73	573.602	60,00	0,68	650.037
Noterede kapitalandele fra udenlandske selskaber			23.394.532			17.288.005

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet efter de regler, der gælder ifølge lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., reglerne for børsnoterede investeringsforeninger samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v. (regnskabsbekendtgørelsen).

Følgende tekst fra årsrapporten udelades:

[Ændring af regnskabspraksis vedrørende handelsomkostninger

I regnskaberne for 2009 er tilføjet en note vedrørende handelsomkostninger.

Noten viser de "Faktisk afholdte handelsomkostninger" samt beregnede "Markedsafledte handelsomkostninger" baseret på prospekternes skøn over de nødvendige handelsomkostninger, som er en del af emissionstillægget og indløsningsfradraget.

Af noten fremgår endvidere "Handelsomkostninger dækket af emissionstillæg og indløsningsfradrag", som udgør den del af de samlede handelsomkostninger, der forlods er opkrævet til dækning af handelsomkostninger forårsaget af emissioner og indløsninger.

Foreningen har ikke tidligere foretaget systematisk opgørelse af de markedsafledte handelsomkostninger, hvorfor en tilpasning af sammenligningstal for 2008 ikke er mulig.]

Renter og udbytter

Renteindtægter består af indtjente renter af obligationer, indestående i depotbank m.v.

Renter og udbytter af finansielle instrumenter i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens valutakurs.

Periodiserede renter i fremmed valuta omregnes til den officielt noterede valutakurs pr. balancedagen.

Aktieudbytter (brutto) indtægtsføres på tidspunktet for udbyttets vedtagelse på det udbyttebetalende selskabs generalforsamling

Kursgevinster og -tab

I resultatopgørelsen medtages såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab på valutakonti, obligationer, kapitalandele og afledte finansielle instrumenter m.v.

Supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2009

De realiserede kursreguleringer opgøres som forskellen mellem salgsværdien og kursværdien primo eller anskaffelsværdien, såfremt det er anskaffet i regnskabsåret.

De urealiserede kursreguleringer opgøres som forskellen mellem kursværdien ultimo året og kursværdien primo eller anskaffelsværdien, såfremt det er anskaffet i regnskabsåret.

Handelsomkostninger

Handelsomkostninger opgøres som de samlede omkostninger til kurtag, afvikling m.v. ved handel med finansielle instrumenter i forbindelse med porteføljeplejen.

I en note til regnskabet er specificeret de direkte og de markedsafledte handelsomkostninger samt den del af handelsomkostningerne, som er dækket af emissionstillæg og indløsningsfradrag.

De faktiske afholdte handelsomkostninger består af de registrerede kurtag og afviklingsomkostninger m.v. De markedsafledte handelsomkostninger er beregnet på baggrund af et skøn over spreads i markederne for de relevante finansielle instrumenter.

Et skøn for de samlede handelsomkostninger indgår som en del af emissionstillægget og indløsningsfradraget og fremgår af foreningens prospekt. I forbindelse med emission og indløsning opkræves henholdsvis dette tillæg eller fradrag til dækning af handelsomkostninger i forbindelse med de afledte værdipapirhandlere.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger for foreningen, der ikke umiddelbart kan henføres til den enkelte afdeling, vil i tilfælde af flere afdelinger blive fordelt i forhold til de enkelte afdelingers formue.

Skat

I regnskabsposten "Skat" indgår betalt netto rente- og udbytteskat, der ikke kan tilbagesøges.

Likvide midler

Indestående i fremmed valuta optages til officielle valutakurser pr. balancedagen.

Finansielle instrumenter og afledte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter og afledte finansielle instrumenter, der er genstand for offentlig kursnotering, værdiansættes til officielt noterede børs- og valutakurser pr. balancedagen.

Udtrukne obligationer optages til udtrækningsværdien. Unoterede finansielle instrumenter værdiansættes til skønnet dagsværdi.

Afledte finansielle instrumenter, der ikke er genstand for offentlig kursnotering, ansættes til en beregnet handelsværdi på baggrund af de underliggende instrumenters officielt noterede kurser/handelsværdier.

Afledte finansielle instrumenter opgøres som bruttopositioner. Det betyder, at afledte finansielle instrumenter vil fremgå af såvel aktiv- som passivside.

Andre aktiver

Ved køb eller salg af finansielle instrumenter indgår henholdsvis udgår disse af beholdningen på handelstidspunktet.

Mellemværende vedrørende handelsafvikling består af værdien ved salg af finansielle instrumenter samt emissioner, som er foretaget før balancedagen, og hvor afregning foretages efter balancedagen.

Anden gæld

Mellemværende vedrørende handelsafvikling består af værdien ved salg af finansielle instrumenter samt indløsninger, som er foretaget før balancedagen, og hvor afregning foretages efter balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens officielt noterede valutakurser. Balancen omregnes til slutdagens valutakurs.

Fem års nøgletal

I rapporten indgår følgende nøgletal for de seneste fem år:

- Årets nettoresultat
- Medlemmernes formue
- Indre værdi pr. andel
- Årets afkast i procent
- Administrationsomkostninger (pct.)

Nøgletallene er opgjort i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v. og er beregnet således:

Indre værdi pr. andel

$$\frac{\text{Medlemmernes formue}}{\text{Cirkulerende andele ultimo året}}$$

Afkast i procent

$$\left(\frac{\text{Indre værdi ultimo året}}{\text{Indre værdi primo året}} - 1 \right) \times 100$$

Omkostningsprocent

$$\frac{\text{Administrationsomkostninger}}{\text{Medlemmernes gennemsnitlige formue opgjort som et simpelt gennemsnit af formuens værdi ved udgangen af hver måned i regnskabsåret}} \times 100$$

Standardafvigelse

Standardafvigelsen er et mål for de historiske udsving i afkastene. Jo højere tallet er, jo større udsving i afkastene fra periode til periode. Ifølge Finanstilsynets definition skal standardafvigelsen opgøres som afvigelsen på mer-afkastet. Dette nøgletal benævnes ofte "tracking error".

Standardafvigelsen opgøres siden afdelingens startdato, dog højst over de seneste 60 måneder.

Sharpe Ratio

Sharpe ratio er et matematisk udtryk for afkastet af en investering i forhold til risikoen. Sharpe ratio beregnes som det historiske afkast minus den risikofrie rente divideret med standardafvigelsen. Jo højere tallet er, jo bedre har investeringen været i forhold til risikoen.

Sharpe ratio opgøres siden afdelingens startdato, dog højst over de seneste 60 måneder.

Standardafvigelse og Sharpe ratio opgøres tillige for afdelingens benchmark.

ÅOP (Årlige omkostninger i procent)

ÅOP beregnes som summen af administrationsomkostningerne og handelsomkostningerne ved løbende drift i procent af den gennemsnitlige formue tillagt en syvendedel af summen af det maksimale emissionstillæg og maksimale indlæsningsfradrag ultimo året opgjort i procent.