

# Velkommen til ordinær generalforsamling 2009

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.

29. april 2009



**FORENINGEN FAST EJENDOM**

# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt



# Resultatopgørelse

(DKK 1.000)	2008	2007	Udvikling 2007 til 2008
Lejeindtægter	88.525	65.015	23.510
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-26.029	-16.167	-9.862
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-62.292	50.831	-113.123
<b>Bruttoresultat</b>	204	99.679	-99.475
Administrationsomkostninger	-18.671	-14.631	-4.040
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>	-18.467	85.048	-103.515
Finansielle poster, netto	-47.347	-18.205	-29.142
<b>Resultat før skat</b>	-65.814	66.843	-132.657
Skat af årets resultat	19.463	-13.188	32.651
<b>Årets resultat</b>	-46.351	53.655	-100.006
Resultat per foreningsbevis (kr.)	-11,55	15,45	-27,00



# Dagsværdi og drift af ejendomme

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>11. Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi, primo	1.172.373	760.545
Primoregulering	0	-11.722
Ejendomme købt i året	127.964	435.714
Ejendomme solgt i året	-67.322	-59.500
Omkostninger afholdt til forbedringer	1.507	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>-62.292</u>	<u>47.336</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>1.172.230</u></b>	<b><u>1.172.373</u></b>
Lejeindtægter	88.525	65.015
Reparation og vedligeholdelse	-11.544	-3.043
Direkte driftsomkostninger	<u>-14.431</u>	<u>-11.435</u>
<b>Driftsnetto</b>	<b><u>62.550</u></b>	<b><u>50.537</u></b>
Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-62.292	47.336
Kompensation til reetablering fra fraflyttede lejere	<u>0</u>	<u>3.495</u>
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>	<b><u>-62.292</u></b>	<b><u>50.831</u></b>



# Resultatopgørelse

(DKK 1.000)	2008	2007	Udvikling 2007 til 2008
Lejeindtægter	88.525	65.015	23.510
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-26.029	-16.167	-9.862
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-62.292	50.831	-113.123
<b>Bruttoresultat</b>	204	99.679	-99.475
Administrationsomkostninger	-18.671	-14.631	-4.040
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>	-18.467	85.048	-103.515
Finansielle poster, netto	-47.347	-18.205	-29.142
<b>Resultat før skat</b>	-65.814	66.843	-132.657
Skat af årets resultat	19.463	-13.188	32.651
<b>Årets resultat</b>	-46.351	53.655	-100.006
Resultat per foreningsbevis (kr.)	-11,55	15,45	-27,00



# Administrationsomkostninger

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Administrationsvederlag	12.489	9.899
Distributionsfee	3.777	2.973
Bestyrelseshonorar	833	750
Øvrige omkostninger	<u>1.572</u>	<u>1.009</u>
	<b><u>18.671</u></b>	<b><u>14.631</u></b>

Note: Øvrige omkostninger omfatter børsomkostninger, IT, forsikring, advokat og diverse



## Administrationsvederlag

1,30 pct. p.a. af ejendomsbalance på op til 400 mio. kr.

1,00 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der ligger mellem 400 og 800 mio. kr.

0,70 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der overstiger 800 mio. kr.

0,35 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der overstiger 1.200 mio. kr.

Gennemsnitligt vederlag i procent af ejendomsbalancen 2007: 1,11 %

Gennemsnitligt vederlag i procent af ejendomsbalancen 2008: 0,97%



# Resultatopgørelse

(DKK 1.000)	2008	2007	Udvikling 2007 til 2008
Lejeindtægter	88.525	65.015	23.510
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-26.029	-16.167	-9.862
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-62.292	50.831	-113.123
<b>Bruttoresultat</b>	204	99.679	-99.475
Administrationsomkostninger	-18.671	-14.631	-4.040
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>	-18.467	85.048	-103.515
Finansielle poster, netto	-47.347	-18.205	-29.142
<b>Resultat før skat</b>	-65.814	66.843	-132.657
Skat af årets resultat	19.463	-13.188	32.651
<b>Årets resultat</b>	-46.351	53.655	-100.006
Resultat per foreningsbevis (kr.)	-11,55	15,45	-27,00



## Finansielle indtægter og omkostninger

			<b>2008</b>	<b>2007</b>
			<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>				
1.665	206	Renteindtægter fra bankindestående m.v.	2.532	2.900
13.291	19.057	Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0
0	0	Dagsværdiregulering af gæld	11.941	0
0	0	Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	4.858
<b>14.956</b>	<b>19.263</b>		<b>14.473</b>	<b>7.758</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>				
0	0	Renteomkostninger fra prioritets- og bankgæld	40.874	22.931
37	4	Andre finansielle omkostninger	4	835
0	0	Låneomkostninger	3.683	1.019
0	0	Dagsværdiregulering af gæld	0	1.178
0	0	Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	17.259	0
<b>37</b>	<b>4</b>		<b>61.820</b>	<b>25.963</b>



# Resultatopgørelse

(DKK 1.000)	2008	2007	Udvikling 2007 til 2008
Lejeindtægter	88.525	65.015	23.510
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-26.029	-16.167	-9.862
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-62.292	50.831	-113.123
<b>Bruttoresultat</b>	204	99.679	-99.475
Administrationsomkostninger	-18.671	-14.631	-4.040
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>	-18.467	85.048	-103.515
Finansielle poster, netto	-47.347	-18.205	-29.142
<b>Resultat før skat</b>	-65.814	66.843	-132.657
Skat af årets resultat	19.463	-13.188	32.651
<b>Årets resultat</b>	-46.351	53.655	-100.006
Resultat per foreningsbevis (kr.)	-11,55	15,45	-27,00



# Skat af årets resultat

## 8. Skat af årets resultat

Aktuel skat  
Reguleringer vedrørende tidligere år  
Nedsættelse af selskabsskatten fra 28 % til 25 %  
Ændring af udskudt skat

### Skat af årets resultat

Koncern	
2008 t.kr.	2007 t.kr.
740	0
0	-480
0	-1.164
<u>-20.203</u>	<u>14.832</u>
<b><u>-19.463</u></b>	<b><u>13.188</u></b>



## Hovedtal 2006 – 08

	2008	2007	2006
<b>Hovedtal</b>			
Lejeindtægter	88.525	65.015	38.355
Resultat af ejendommenes primære drift	62.550	50.537	27.220
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-62.292	50.831	31.392
Årets resultat	-46.351	53.655	24.756
Foreningskapital	414.000	414.000	254.000
Medlemmernes formue	387.447	500.018	281.116
Balancesum	1.188.079	1.272.117	802.699



## Nøgletal 2006 – 08

	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Årets forrentning målt på indre værdi	-9,84	13,48	10,23
Etageareal (kvm.)	169.701	156.258	93.048
Udlejningsgrad (pct.)	96,4	98,0	96,5
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)	6,61	6,08	5,95
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	6.908	7.503	8.174
Indre værdi	103,88	120,78	110,68



# Afkastsammenligning

Total afkast 2008

Foreningen Fast Ejendom	Aktier	Ejendoms- aktier	Obligationer	MSCI World Index	Inflation
- 9,84	- 50,3	- 61,3	9,5	- 39,1	3,7

Kilder: Foreningen Fast Ejendom: Årsrapport 2008, opgjort som udvikling i indre værdi  
(Børskurs pr. 31.12.2008 100,00)  
Aktier: OMXCBCAPGI,  
Ejendomsaktier: OMX 4040,  
Obligationer: Danske Stat 3-5 år, Nordea,  
MCSI: MSCI Barra The World Index (€)  
Inflation: HICP dec.-dec. Danmarks Statistik



**FORENINGEN FAST EJENDOM**

## Ejendomsbalance og finansiering

	31.12.2008
Investerings ejendomme (mio. kr.)	1.172
Prioritetsgæld CIBOR 6, 30 år (mio. kr.)	743
Gældsandel (gæld / anlægsaktiver x 100)	63,4
Varighed på gældsportefølje	2,82



## Afvikling af renteswaps april 2009

	03.04.2009	31.12.2008
Variabelt forrentet CIBOR 6 (mio. kr.)	779	493
Afdækket af fastrenteswaps eff. rente 4,16 hhv. 4,94 pct. p.a. (mio. kr.)	0	250
Prioritetsgæld i alt (mio. kr.)	779	743
Varighed på gældsportefølje	0,25	2,82

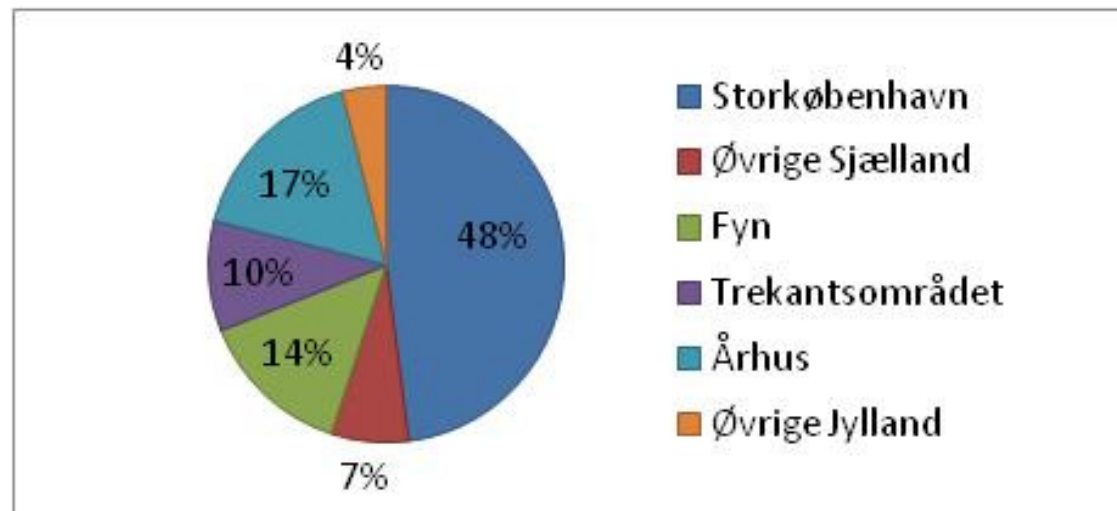


## Porteføljesammensætning, typer

<b>Ejendomstype</b>	<b>Fordeling pr. 31.12.2008 i %</b>	<b>Fordeling pr. 31.12.2007 i %</b>	<b>Langsigtet mål</b>
Kontor	35,9	37,7	20-60
Butik	4,5	4,7	0-20
Lager og produktion	49,6	45,8	20-60
Bolig	9,9	11,7	0-20
Andet	0,1	0,1	0-10



## Porteføljesammensætning, beliggenhed



## Ejendomsmarkedet april 2009

- Dansk økonomi i recession
- Værdifald i 2008 – særligt for boligejendomme
- Pres på erhvervslejen
- Stigende tomgang
- Reduceret betalingsevne hos lejerne
- Vanskelige finansieringsforhold
- Mange nødlidende ejendomme
- Meget få transaktioner i det frie marked
- Stigende antal tvangssalg og rekonstruktioner



## Periodemeddelelse 1. kvartal 2009

- Underskud på 3,7 mio. kr. efter værdireguleringer og skat
- Resultatet påvirket af negativ værdiregulering af swaps og prioritetsgæld med 7,8 mio. kr.
- Positiv værdiregulering af ejendomme med 5,0 mio. kr. som følge af øgede lejeindtægter i forbindelse med regulering og forbedringer
- Uændret afkastkrav ved værdiansættelsen på 6,61 pct.
- Medlemsformue 383,8 mio. kr. og indre værdi 102,89
- Udlejningsprocent 98,1



## Forventninger til 2009

(DKK mio.)	2009	2008
Indtægter	90	88,5
Resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat	50	43,8

Forudsætninger: Inflationsregulering af lejen med 2 pct. og uændret tomgang

### Væsentlige usikkerheder i 2009:

- Rente på fremmedfinansiering
- Tomgang
- Værdiregulering af ejendomme



## Væsentlige styrker

- Positiv likviditet efter ejendomsomkostninger og finansiering
- God spredning på ejendomsstyper, beliggenhed og lejere
- Lav tomgang
- Realistisk værdiansættelse
- Kun realkreditfinansiering



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt



## Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning

- For regnskabsåret 2008 indstiller bestyrelsen en udlodning på 2,91 procent (2007: 4,65 procent) eller 12.035 kr., svarende til 2,91 kr. pr. foreningsbevis.
- Forslaget svarer til den lovbestemte minimumsudlodning



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt



## **Forslag om suspension af indløsningsadgang**

- Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til, efter eget valg, at forlænge den igangsatte suspension af indløsningsadgangen, jf. vedtægternes pkt. 10.4, frem til den ordinære generalforsamling i 2011 eller et sådan tidligere tidspunkt, som bestyrelsen måtte beslutte.



## **Forslag om suspension af indløsningsadgang**

- Indløsningen suspenderet den 27. oktober 2008
- Suspensionen ophører efter 12 måneder
- Risiko for fortsat uro på de finansielle markeder
- Yderligere indløsning kræver salg af ejendomme i ugunstigt marked
- Risiko for likvidation
- Hensynet til alle investorer tilsiger en mulighed for at forlænge suspensionen under de nuværende markedsforhold



## Forslag om vedtægtsændring

- Det foreslås, at vedtægternes pkt. 9.3 ændres således, at det fradrag der kan foretages i forbindelse med indløsning forhøjes fra 5 % til 15 %.

Vedtægternes pkt. 9.3, 1. punktum vil herefter lyde:

”Bestyrelsen er berettiget til at fradrage et beløb på maksimalt 15 % i forbindelse med opgørelsen af foreningens indre værdi, når indløsningsprisen skal fastlægges. Den af foreningen opgjorte indløsningspris offentliggøres via Københavns Fondsbørs ”



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt



## Valg af medlemmer til bestyrelsen

- På valg i 2009 i overensstemmelse med vedtægternes pkt. 16.3 er
  - **Flemming Borreskov**
  - **Jesper Bo Hansen**
  - **Ole Kamstrup**
- Ole Kamstrup ønsker ikke genvalg.
- Bestyrelsen indstiller genvalg af Flemming Borreskov og Jesper Bo Hansen.



## Valg af medlemmer til bestyrelsen

- Bestyrelsen indstiller nyvalg af

### **Underdirektør, finanschef Søren Schjødt-Hansen**



- Finanssektorens Pensionskasse, FSP, siden 1998.
- 1995-98 chief-dealer obligationer og valuta, Danske Bank
- 1991-95 chef for Aktiv Børs, Aktivbanken/Sydbank
- 1986-91 kontorchef, SDS/Unibank
- 1983-86 økonom, SDS, økonomisk afdeling.
- Medlem af bestyrelsen for FSP Invest F.M.B.A.



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt



# Valg af revisor

- Bestyrelsen indstiller genvalg af

**KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

som Foreningens revisor



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt



## Bemyndigelse til opkøb af egne foreningsbeviser

- Bemyndigelse til bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at opkøbe egne foreningsbeviser for op til 10 pct. af de af foreningen udstedte foreningsbeviser til den på købstidspunktet gældende børskurs +/- 10 pct.



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt



## Indkomne forslag

- Der er ikke indkommet forslag



# Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
5. Valg af revisor
6. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt



---

# Eventuelt



**FORENINGEN FAST EJENDOM**



**Tak for i dag**

**Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.**

**[www.fastejendom.dk](http://www.fastejendom.dk)**



**FORENINGEN FAST EJENDOM**