



FORENINGEN FAST EJENDOM

OMX Københavns Fondsbørs
Nikolaj Plads 6
1007 København K

*Fondsbørsmeddelelse nr. 17/2009
Delårsrapport 3. kvartal 2009*

Foreningen Fast Ejendom f.m.b.a.
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
Tlf. 70 27 17 80
Fax. 70 27 17 90

www.fastejendom.dk
CVR-nr. 28 490 747

26. oktober 2009

Delårsrapport, 3. kvartal 2009, Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje

- Foreningen har pr. 30. september 2009 realiseret et positivt resultat på 6,8 mio. kr. efter værdireguleringer og skat svarende til en forrentning af medlemmernes formue på 1,87 pct. for perioden. Resultatet før finansielle poster blev et positivt resultat på 39,8 mio. kr.
- Resultatet er påvirket af en negativ værdiregulering af fastrenteswaps med 2,9 mio. kr. og prioritetsgæld med 2,1 mio. kr.
- Der er i perioden 1. januar til 30. september 2009 foretaget værdiregulering af ejendomme med netto 10,8 mio. kr. som følge af stigende lejeindtægter i forbindelse med lejereguleringer og som følge af forbedringer. Der er i samme periode foretaget investeringer i forbedring og ombygning af investeringsejendomme med 10,5 mio. kr.
- Medlemmernes formue udgjorde pr. 30. september 2009 383,4 mio. kr., svarende til en indre værdi på 102,80.
- Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- Udlejningsprocenten er pr. 30. september 2009 opgjort til 96,7 pct. mod 96,5 pct. pr. 30. juni 2009.
- For hele 2009 forventer Foreningen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr.
- Før værdireguleringer i 4. kvartal 2009 og under forudsætning af et uændret renteniveau forventer Foreningen fortsat et resultat for hele året på 17 mio. kr. før skat.

For yderligere oplysninger kontakt venligst

*bestyrelsesformand Niels Roth, 40 11 02 11,
direktør Lars Frederiksen, 70 27 17 80*



FORENINGEN FAST EJENDOM

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Begivenheder i perioden 1. juli til 30. september 2009	6
Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb	6
Ejendomsmarkedet og forventninger til hele året	6
Indre værdi	6
Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom	7
Pengestrømsopgørelse	8
Noter	10
Foreningens ejendomsportefølje	12



FORENINGEN FAST EJENDOM

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2009 for Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller reviewet af foreningens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2009.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 26. oktober 2009

Niels Roth
formand

Flemming Borreskov
næstformand

Jesper Bo Hansen

Henning Balle Kristensen

Frank Pedersen

Søren Schjødt-Hansen



FORENINGEN FAST EJENDOM

Hoved- og nøgletal

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje (koncernen)

	<u>1.7 - 30.9 2009</u>	<u>1.1 - 30.9 2009</u>	<u>1.7 - 30.9 2008</u>	<u>1.1 - 30.9 2008</u>	<u>31.12.2008</u>
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat	17.285	53.277	26.972	74.126	204
Resultat af primær drift	12.579	39.811	22.415	60.095	-18.467
Resultat før skat	7.615	9.074	6.251	31.565	-65.814
Periodens resultat	5.581	6.827	5.507	26.056	-46.351
Balance					
Investeringsejendomme		1.185.425		1.218.012	1.172.230
Aktiver i alt		1.215.205		1.265.299	1.188.079
Medlemmernes formue		383.430		490.598	387.447
Pengestrømsopgørelse					
Driftsaktiviteter		5.320		-19.467	3.373
Investeringsaktiviteter		0		-20.144	-62.149
Finansieringsaktiviteter		8.496		-43.403	-18.161
Pengestrømme i alt		13.816		-83.014	-76.937
Nøgletal					
Afkastgrad 1 (pct.)	*)	2,44		2,82	3,70
Afkastgrad 2 (pct.)	*)	3,35		4,90	-1,56
Periodens forrentning målt på indre værdi (pct.)	*)	1,87		6,54	-9,84
Forrentning af medlemmernes formue (pct.)	*)	1,77		5,26	-10,45
Dagsværdirisiko (mio.kr.)		155		170	149
Renterisiko (t.kr.)		8.151		5.690	5.911
Etageareal (kvm.)		169.701		160.836	169.701
Udlejningsgrad (pct.)		96,7		95,4	96,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)		6,61		6,15	6,61
Resultat af ejendomme (kr. pr. kvm.)	*)	259		317	382
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*)	325		483	2
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)		6.985		7.573	6.908
Udskudt skatteforpligtelse (kr. pr. foreningsbevis)		2,05		7,57	1,04
Indre værdi (kr.)		102,80		122,75	103,88
Børskurs (kr.)		55,00		115,00	115,00
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	*)	1,65		6,29	-11,55
Antal foreningsbeviser (stk.)		4.140.000		4.140.000	4.140.000
Heraf egne foreningsbeviser		410.103		143.328	410.103

*) Nøgletal pr. 30.09.2008 og 30.09.2009 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af foreningens årsrapport for 2008



FORENINGEN FAST EJENDOM

Ledelsesberetning

Foreningen har i perioden 1. januar til 30. september 2009 realiseret et positivt resultat på 6,8 mio. kr. mod et overskud på 26,1 mio. kr. for samme periode i 2008. Resultatet af den primære drift (inklusive værdiregulering af investeringsejendomme) blev et overskud på 39,8 mio. kr. mod 60,1 mio. kr. i samme periode i 2008.

Periodens resultat er negativt påvirket af værdiregulering af renteswaps med 2,9 mio. kr. Foreningen har pr. den 3. april 2009 termineret de pågældende swaps, således at hele gældsporteføljen herefter er variabelt forrentet. Resultatet er desuden negativt påvirket af værdiregulering af prioritetsgæld med 2,1 mio. kr.

Der er i perioden foretaget investeringer i forbedring og ombygning af investeringsejendomme med 10,5 mio. kr. Investeringerne er udgiftsført under omkostninger vedrørende investeringsejendomme. Da investeringerne har medført en forøgelse af lejebetalingen fra de pågældende lejemaal, har investeringerne givet anledning til en tilsvarende forøgelse af ejendommenes værdi bogført under dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Den samlede værdiregulering af Foreningens investeringsejendomme i perioden beløber sig til netto 10,8 mio. kr. før skat. Der er ikke i perioden foretaget periodisering af værdistigninger som følge af forventede men endnu ikke effektuerede lejereguleringer.

Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav ved værdiansættelsen pr. 30. september 2009 var 6,61 pct., hvilket er uændret i forhold til afkastkravet pr. 31. december 2008, 31. marts 2009 og 30. juni 2009.

Resultatet efter skat medfører en forrentning i perioden, målt på udviklingen i indre værdi, på 1,87 pct.

Virksomhedens aktiver består af ejendomme (1.185,4 mio. kr.) samt omsætningsaktiver (29,8 mio. kr., heraf likvider 20,4 mio. kr.).

Ultimo 3. kvartal har Foreningen en prioritetsgæld på 777,8 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige effektive rente pr. 30. september 2009 var 2,15 pct. p.a.

Den gennemsnitlige varighed på Foreningens låneportefølje var ultimo perioden 0,04 år. Efter terminering af de to renteswaps er varigheden i gennemsnit 3 måneder. Ledelsen vurderer, at en kort varighed er det mest hensigtsmæssige for Foreningen i den nuværende situation og overvåger løbende udviklingen på de finansielle markeder.

Soliditetsgraden ultimo perioden var 32 pct.

Medlemmernes formue udgjorde pr. 30. september 2009 383,4 mio. kr. mod 387,4 mio. kr. ultimo 2008. Ændringen skyldes resultatet pr. 30. september 2009 (6,8 mio. kr.) og udbetalt udbytte (- 10,8 mio. kr.).

Tomgangen, målt på lejeindtægt i Foreningens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 3,3 pct. mod 3,6 pct. ved udgangen af 2008.



FORENINGEN FAST EJENDOM

Begivenheder i perioden 1. juli til 30. september 2009

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Der er i perioden gennemført kontraktforhandlinger med en række eksisterende lejere samt indgået aftaler med nye lejere til ledige arealer med henblik på at sikre en fortsat høj udlejningsgrad i Foreningens portefølje.

Bruttoresultatet for perioden udgør 17,3 mio. kr. og resultat efter skat 5,6 mio. kr. I samme periode i 2008 udgjorde bruttoresultatet 27,0 mio. kr. og resultatet efter skat 5,5 mio. kr. Resultatet var i 3 kvartal 2008 negativt påvirket af værdiregulering af de daværende renteswaps med 7,1 mio. kr.

Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelsen af denne delårsrapport indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Ejendomsmarkedet og forventninger til hele året

Situationen på det danske ejendomsinvesteringsmarked har ikke ændret sig afgørende siden afgivelsen af halvårsmeddelelsen.

Markedet er fortsat præget af nødlidende porteføljer, der de facto administreres af finansielle institutioner med bistand fra advokathusene. Antallet af tvangsauktioner er stigende, og der gennemføres kun få handler i det frie marked. De få større handler, der gennemføres, har præg af omstruktureringer for at lette gældsbyrden hos de hårdest ramte ejendomsinvestorer.

Udlejningsmarkedet er som følge af den økonomiske afmatning uændret under pres. En stigende tomgang og faldende lejeniveauer har indtil videre dog ikke påvirket Foreningens portefølje nævneværdigt. I forhold til halvåret er udlejningsprocenten endog steget marginalt fra 96,5 på halvåret til 96,7 ultimo tredje kvartal.

For hele 2009 forventer ledelsen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr. sammenholdt med 43,8 mio. kr. i 2008. Før værdireguleringer i fjerde kvartal, og under forudsætning af et uændret renteniveau, forventes uændret et resultat på 17 mio. kr. før skat.

Indre værdi

Foreningens indre værdi beregnes dagligt og offentliggøres ligeledes dagligt via fondsbørsen. Opgørelsen af indre værdi tager højde for ændringer i værdien af Foreningens aktiver og passiver opgjort til dagsværdi samt resultatet af den løbende drift.

Den indre værdi udgjorde pr. 30. september 2009 102,80.



FORENINGEN FAST EJENDOM

Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom
(t.kr.)

	1.1 - 30.9 2009	1.1 - 30.9 2008	1.1 - 31.12 2008
Resultatopgørelse			
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	69.006	65.981	88.525
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-26.558	-17.325	-25.975
Omkostninger ved salg af investeringsejendomme	0	-25	-54
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.829	25.495	-62.292
Bruttoresultat	53.277	74.126	204
Administrationsomkostninger	-13.466	-14.031	-18.671
Resultat af primær drift	39.811	60.095	-18.467
Finansielle indtægter	213	676	14.473
Finansielle omkostninger	-30.950	-29.206	-61.820
Resultat før skat	9.074	31.565	-65.814
Skat af periodens resultat	-2.247	-5.509	19.463
Periodens resultat	6.827	26.056	-46.351
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	1,65	6,29	-11,20
Balance			
Investeringsejendomme	1.185.425	1.218.012	1.172.230
Langfristede aktiver	1.185.425	1.218.012	1.172.230
Tilgodehavender fra lejere	1.034	13	2.194
Andre tilgodehavender	5.709	35.803	6.608
Periodeafgrænsningsposter	2.684	11.010	510
Likvide beholdninger	20.353	461	6.537
Kortfristede aktiver	29.780	47.287	15.849
Aktiver i alt	1.215.205	1.265.299	1.188.079
Foreningskapital	414.000	414.000	414.000
Reserve for investeringsaktiver m.v.	6.837	63.947	1.291
Overført resultat	-37.407	12.651	-39.879
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	12.035
Medlemmernes formue	383.430	490.598	387.447
Udskudte skatteforpligtelser	8.475	31.351	4.326
Prioritetsgæld	777.477	700.340	742.927
Langfristede forpligtelser	785.952	731.691	747.253
Prioritetsgæld	308	302	302
Bankgæld	0	0	0
Leverandørgæld	1.241	26	435
Anden gæld	44.275	42.682	52.642
Kortfristede forpligtelser	45.824	43.010	53.379
Passiver i alt	1.215.206	1.265.299	1.188.079



FORENINGEN FAST EJENDOM

Pengestrømsopgørelse
(t.kr.)

	<u>1.1 - 30.9 2009</u>	<u>1.1 - 30.9 2008</u>	<u>31.12.2008</u>
Resultat af primær drift (EBIT)	39.811	60.095	-18.467
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	-10.829	-25.495	62.292
Ændring i driftskapital	2.052	-25.734	2.076
Pengestrøm fra primær drift	31.034	8.866	45.401
Finansielle indtægter	213	676	14.473
Finansielle omkostninger	-30.950	-29.206	-61.820
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	2.149	700	-11.941
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	2.874	-503	17.259
Pengestrøm fra driftsaktivitet	5.320	-19.467	3.372
Køb mv. af investeringsejendomme	0	-87.466	-129.471
Salg af investeringsejendomme	0	67.322	67.322
Pengestrøm til investeringsaktivitet	0	-20.144	-62.149
Betalt udbytte til medlemmerne i moderforening	-10.843	-19.251	-19.251
Tilbagekøb af foreningsbeviser	0	-16.225	-46.968
Afdrag på bankgæld	0	-222.000	-222.000
Optagelse af prioritetsgæld	32.407	257.928	312.011
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	0	-45.716	-45.884
Indfrielse af renteswaps	-13.594	0	0
Deposita, lejere	526	1.861	3.931
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	8.496	-43.403	-18.161
Periodens pengestrøm	13.816	-83.014	-76.938
Likvider primo	6.537	83.475	83.475
Likvider ultimo	20.353	461	6.537



FORENINGEN FAST EJENDOM

Opgørelse af medlemmernes formue

	Koncern				
	Forenings- kapital t.kr.	Reserve for inve- sterings- aktiver t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Medlem- mernes formue t.kr.
2009					
Medlemmernes formue, primo	414.000	1.291	-39.879	12.035	387.447
Årets resultat (resultatdisponering)	0	4.355	2.473	0	6.827
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>4.355</u>	<u>2.473</u>	<u>0</u>	<u>6.827</u>
Foreningens andel af udbytte	0	1.191	0	0	1.191
Udbetalt udbytte	0	0	0	-12.035	-12.035
Medlemmernes formue pr. 30. september 2009	<u>414.000</u>	<u>6.837</u>	<u>-37.407</u>	<u>0</u>	<u>383.430</u>
2008					
Medlemmernes formue, primo	414.000	50.417	16.350	19.251	500.018
Årets resultat (resultatdisponering)	0	13.530	12.526	0	26.056
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>13.530</u>	<u>12.526</u>	<u>0</u>	<u>26.056</u>
Tilbagekøb af foreningsbeviser	0	0	-16.225	0	-16.225
Udbetalt udbytte	0	0	0	-19.251	-19.251
Medlemmernes formue pr. 30. september 2008	<u>414.000</u>	<u>63.947</u>	<u>12.651</u>	<u>0</u>	<u>490.598</u>



FORENINGEN FAST EJENDOM

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2008, hvortil der henvises.

2. Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2008.

3. Prioritetsgæld

	30.09.2009	31.12.2008
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>777.785</u>	<u>743.229</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	308	302
Efter et år og før fem år efter balancedagen	1.523	1.638
Efter fem år efter balancedagen	<u>775.954</u>	<u>741.289</u>
	<u>777.785</u>	<u>743.229</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	777.477	742.927
Kortfristede forpligtelser	<u>308</u>	<u>302</u>
	<u>777.785</u>	<u>743.229</u>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	2,15%	5,02%



FORENINGEN FAST EJENDOM

Noter

Foreningens ejendomme er finansieret med op til maksimum 70 pct. fremmedkapital i dansk realkredit og bank. Realkreditlån optages med lang løbetid (10 – 30 år) og kort rentefastsættelse (3 - 6 måneder), hvorefter renterisikoen styres ved indgåelse af fastrenteaftaler.

En overvejende del af gælden er optaget med udsat amortisering.

Med udgangspunkt i nettogælden ved udgangen af regnskabsperioden vil en ændring på 1 pct. - point i det generelle renteniveau medføre en ændring i Foreningens årlige renteomkostninger før skat på ca. 8,2 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

Der har i perioden været følgende transaktioner mellem koncernen og nærtstående parter til denne:

Noter

Cura Management A/S

	30. september 2009 t.kr.	30. september 2008 t.kr.
Køb af tjenesteydelser	9.105	9.367



FORENINGEN FAST EJENDOM

Foreningens ejendomsportefølje

Ejendom/type	Dagsværdi	Porteføljeandel	Udlejningsareal i m ²
Kontor			
Produktionsvej 12	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 14	2600	Glostrup	1.459
Produktionsvej 24	2600	Glostrup	1.404
Produktionsvej 26	2600	Glostrup	1.487
Lykkesholms Allé 100-102	8260	Viby J	1.800
Tomsagervej 3	8230	Åbyhøj	550
Tomsagervej 7	8230	Åbyhøj	750
Sydmarken 42	2860	Søborg	2.917
Baltorpvvej 154-158	2750	Ballerup	13.386
Aldersrogade 6C	2100	Kbh. Ø.	3.649
Ørbækvej 268	5220	Odense	2.433
Hejrevej 37-39	2200	København NV	5.142
Kontor i alt	423.370.920	35,7%	36.436
Butik			
Mølleddamsvej 2	3460	Birkerød	2.446
Rugårdsvej 48-50	5000	Odense	5.173
Butik i alt	50.609.707	4,3%	7.619
Lager og produktion			
Hjulmagervej 6	7100	Vejle	7.036
Gunnar Clausens Vej 26 A	8260	Viby J	3.220
Gunnar Clausens Vej 26 B	8260	Viby J	2.089
Gunnar Clausens Vej 26 C	8260	Viby J	1.717
Gunnar Clausens Vej 36	8260	Viby J	1.430
Gunnar Clausens Vej 40	8260	Viby J	4.720
Gunnar Clausens Vej 58	8260	Viby J	1.703
Rudolfgårdsvej 9	8260	Viby J	1.234
Mørupvej 9	7400	Herning	9.777
Hvidelvej 19	7400	Herning	3.806
Sletvej 38-40	8310	Tranbjerg	12.364
Jens Juuls Vej 2	8260	Viby J	5.036
Handelsvej 21	5260	Odense	11.678
Handelsvej 28	5260	Odense	11.915
Handelsvej 30-32	5260	Odense	6.340
Vesterlundvej 6	2730	Herlev	3.260
Bredebjergvej 1	2630	Taastrup	12.436
Kærup Industrivej	4100	Ringsted	14.438
Lager og produktion i alt	588.273.168	49,6%	114.198
Bolig			
Skipperstræde	6000	Kolding	5.474
Bolig i alt	79.201.253	6,7%	5.474
Udviklingsejendomme			
Rådhusvej 11-13	2920	Charlottenlund	2.523
Gunnar Clausens Vej 52	8260	Viby J	2.849
Tomsagervej 5	8230	Åbyhøj	602
Udviklingsejendomme i alt	43.970.693	3,7%	5.974
Grand total	1.185.425.741	100,0%	169.701