



FORENINGEN FAST EJENDOM

OMX Den Nordiske Børs København
Nikolaj Plads 6
Postboks 1040
1007 København K

*Fondsbørsmeddelelse nr. 6/2010
Delårsrapport 1. kvartal 2010*

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

22. april 2010

Delårsrapport, 1. kvartal 2010, Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje

- Foreningen har pr. 31. marts 2010 realiseret en totalindkomst på 4,2 mio. kr. efter værdireguleringer og skat svarende til en forrentning af medlemmernes formue på 1,22 pct. for perioden. Resultatet af primær drift blev 9,7 mio. kr.
- Totalindkomsten er påvirket af en positiv værdiregulering af fastrenteswaps med 0,2 mio. kr. og negativ værdiregulering af prioritetsgæld med 0,3 mio. kr.
- Der er i perioden 1. januar til 31. marts 2010 foretaget værdiregulering af ejendomme med netto -2,7 mio. kr. Der er i samme periode foretaget investeringer i forbedring og ombygning af investeringsejendomme med 4,0 mio. kr.
- Bestyrelsen har opsagt alle distributions- og storkundeaftaler med pengeinstitutter og institutionelle investorer. Opsigelsen, der træder i kraft pr. 30. juni 2011, vil alt andet lige medføre en årlig besparelse på 3,9 mio. kr.
- Medlemmernes formue udgjorde pr. 31. marts 2010 346,1 mio. kr. svarende til en indre værdi på 92,79.
- Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.
- Udlejningsprocenten er pr. 31. marts 2010 opgjort til 96,0 pct. mod 96,3 pct. pr. 31. december 2010.
- For hele 2010 forventer Foreningen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr.

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. januar til 31. marts 2010	5
Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb	6
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 31. marts 2010 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. 31. marts 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2010.

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 22. april 2010

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>1.1 - 31.03 2010</u>	<u>1.1 - 31.3 2009</u>	<u>1.1 - 31.12 2009</u>
Totalindkomstopgørelse			
Bruttoresultat	14.004	17.480	20.327
Resultat af primær drift	9.712	13.005	2.504
Resultat før skat	5.520	-4.984	-37.231
Periodens totalindkomst	4.188	-3.688	-34.705
Balance			
Investeringsejendomme	1.134.600	1.178.378	1.133.300
Aktiver i alt	1.174.090	1.224.347	1.166.399
Medlemmernes formue	346.086	383.759	341.898
Pengestrømsopgørelse			
Driftsaktiviteter	-931	-8.424	23.422
Investeringsaktiviteter	-4.004	0	-10.972
Finansieringsaktiviteter	1.883	32.980	5.327
Pengestrømme i alt	-3.052	24.556	17.777
Nøgletal			
Afkastgrad 1 (pct.)	*) 1,08	0,68	4,51
Afkastgrad 2 (pct.)	*) 0,85	1,10	0,22
Periodens forrentning målt på indre værdi (pct.)	*) 1,23	-0,96	-9,16
Forrentning af medlemmernes formue (pct.)	*) 1,22	-0,96	-9,52
Dagsværdirisiko (mio.kr.)	76	155	145
Renterisiko (t.kr.)	7.866	6.438	7.632
Etageareal (kvm.)	169.701	169.701	169.701
Udlejningsgrad (pct.)	96,0	98,1	96,3
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)	7,01	6,61	7,01
Resultat af ejendomme (kr. pr. kvm.)	*) 103	75	430
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*) 86	105	124
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	6.686	6.944	6.678
Omkostningsprocent (pct.)	*) 0,38	0,38	1,57
Udskudt skatteforpligtelse (kr. pr. foreningsbevis)	0,21	1,01	0,00
Indre værdi (kr.)	92,79	102,89	91,66
Børskurs (kr.)	51,00	64,80	55,00
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	*) 1,12	-0,89	-9,30
Antal foreningsbeviser (stk.)	4.140.000	4.140.000	4.140.000
Heraf egne foreningsbeviser	410.103	410.103	410.103

*) Nøgletal pr. 31.03.2009 og 31.03.2010 er ikke omregnet til helårsnøgletal

Definitioner og beregningsformler fremgår af foreningens årsrapport for 2009



FORENINGEN FAST EJENDOM

Ledelsesberetning

Foreningen har i perioden 1. januar til 31. marts 2010 realiseret et positivt resultat på 4,2 mio. kr. mod et underskud på 3,7 mio. kr. for samme periode i 2009. Resultatet af den primære drift (inklusiv værdiregulering af investeringsejendomme) blev et overskud på 9,7 mio. kr. mod 13,0 mio. kr. i samme periode i 2009.

Periodens resultat er positivt påvirket af værdiregulering af renteswaps med 0,2 mio. kr. og negativt påvirket af værdiregulering af prioritetsgæld med 0,3 mio. kr.

Der er i perioden foretaget investeringer i forbedring og ombygning af investeringsejendomme med 4,0 mio. kr.

Den samlede værdiregulering af Foreningens investeringsejendomme i perioden beløber sig til netto -2,7 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. 31. marts 2010 var 7,01 pct., hvilket er uændret i forhold til afkastkravet pr. 31. december 2009.

Resultatet efter skat medfører en forrentning i perioden, målt på udviklingen i indre værdi, på 1,22 pct.

Virksomhedens aktiver består af ejendomme (1.134,6 mio. kr.) samt omsætningsaktiver (39,5 mio. kr., heraf likvider 21,3 mio. kr.).

Ultimo 1. kvartal har Foreningen en prioritetsgæld på 782,0 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige effektive rente pr. 31. marts 2010 var 1,66 pct. p.a.

Den gennemsnitlige varighed på Foreningens låneportefølje var ultimo perioden 0,28 år. Ledelsen vurderer, at en kort varighed er det mest hensigtsmæssige for Foreningen i den nuværende situation men overvåger løbende udviklingen på de finansielle markeder.

Soliditetsgraden ultimo perioden var 31 pct.

Medlemmernes formue udgjorde pr. 31. marts 2010 346,1 mio. kr. mod 341,9 mio. kr. ultimo 2009. Ændringen skyldes resultatet pr. 31. marts 2010 (4,2 mio. kr.).

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt i Foreningens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 96,0 pct. mod 96,3 pct. ved udgangen af 2009.

Begivenheder i perioden 1. januar til 31. marts 2010

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.



FORENINGEN FAST EJENDOM

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.

Som tidligere meddelt har Foreningen i perioden genforhandlet sin administrationsaftale med Cura Management. Ændringen træder i kraft pr. 1. januar 2011 og medfører, målt på den nuværende balance, en årlig besparelse på Foreningens administrationshonorar i størrelsesordenen 4,9 mio. kr. For en nærmere beskrivelse af den ændrede aftale henvises til den offentliggjorte årsrapport for 2009.

Foreningen har desuden opsagt alle distributions- og storkundeaftaler med pengeinstitutter og institutionelle investorer.

Forudsætningerne for indgåelsen af distributions- og storkundeaftalerne har efter bestyrelsens opfattelse ændret sig markant i det forløbne år, hvor Foreningen i lyset af de dramatisk ændrede vilkår på finans- samt ejendomsmarkedet, blandt andre tiltag har set sig nødsaget til at suspendere indløsningsforpligtelsen og, som ovenfor beskrevet, har indgået en ny administrationsaftale med foreningens administrationselskab.

Opsigelsen af distributions- og storkundeaftaler, der træder i kraft pr. 30. juni 2011, vil alt andet lige medføre en årlig besparelse på 3,9 mio. kr.

Begivenheder i øvrigt efter regnskabsperiodens udløb

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

Forventninger til hele året

For hele 2009 forventer ledelsen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr.

Indre værdi

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

Den indre værdi udgjorde pr. 31. marts 2010 92,79.



FORENINGEN FAST EJENDOM

Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom (t.kr.)

	1.1 - 31.03 2010	1.1 - 31.3 2009	1.1 - 31.12 2009
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	22.385	22.573	91.475
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.677	-10.068	-21.246
Omkostninger ved salg af investeringsejendomme	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.704	4.975	-49.902
Bruttoresultat	14.004	17.480	20.327
Administrationsomkostninger	-4.292	-4.475	-17.823
Resultat af primær drift	9.712	13.005	2.504
Finansielle indtægter	68	98	608
Finansielle omkostninger	-4.260	-18.087	-40.343
Resultat før skat	5.520	-4.984	-37.231
Skat af periodens resultat	-1.332	1.296	2.526
Periodens totalindkomst	4.188	-3.688	-34.705
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	1,12	-0,89	-9,30
Balance			
Investeringsejendomme	1.134.600	1.178.378	1.133.300
Langfristede aktiver	1.134.600	1.178.378	1.133.300
Tilgodehavender fra lejere	8.422	4.384	2.115
Andre tilgodehavender	6.135	7.258	6.534
Periodeafgrænsningsposter	3.671	3.234	136
Likvide beholdninger	21.262	31.093	24.314
Kortfristede aktiver	39.490	45.969	33.099
Aktiver i alt	1.174.090	1.224.347	1.166.399
Foreningskapital	345.300	345.300	345.300
Andre reserver	68.700	68.700	68.700
Overført resultat	-67.914	-42.277	-72.102
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	12.035	0
Medlemmernes formue	346.086	383.759	341.898
Udskudte skatteforpligtelser	881	4.166	0
Prioritetsgæld	781.553	778.429	781.378
Langfristede forpligtelser	782.434	782.595	781.378
Prioritetsgæld	441	305	436
Leverandørgæld	869	61	601
Anden gæld	44.260	57.627	42.086
Kortfristede forpligtelser	45.570	57.993	43.123
Passiver i alt	1.174.090	1.224.347	1.166.399



FORENINGEN FAST EJENDOM

Pengestrømsopgørelse
(t.kr.)

	<u>01.01 - 31.03 2010</u>	<u>1.1 - 31.3 2009</u>	<u>1.1 - 31.12 2009</u>
Resultat af primær drift (EBIT)	9.712	13.005	2.504
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	2.704	-4.975	49.902
Ændring i driftskapital	-9.135	-6.306	2.041
Betalt skat	-61	0	-1.040
Pengestrøm fra primær drift	3.220	1.724	53.407
Finansielle indtægter	68	98	608
Finansielle omkostninger	-4.260	-18.087	-40.343
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	288	2.957	6.296
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-247	4.884	3.454
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-931	-8.424	23.422
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	-4.004	0	-10.972
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-4.004	0	-10.972
Betalt udbytte til medlemmerne i moderforening	0		-10.843
Optagelse af prioritetsgæld	0	32.548	32.612
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-108	0	-323
Indfrielse af renteswaps	0	0	-13.594
Deposita, lejere	1.991	432	-2.525
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	1.883	32.980	5.327
Periodens pengestrøm	-3.052	24.556	17.777
Likvider primo	24.314	6.537	6.537
Likvider ultimo	21.262	31.093	24.314

Den negative pengestrøm fra driftsaktivitet skyldes en stigning i tilgodehavender fra lejere, der er aftalt afviklet efter balancedagen.



FORENINGEN FAST EJENDOM

Opgørelse af medlemmernes formue

Koncern

	Forenings- kapital t.kr.	Andre reserver t.kr.	Overført resultat t.kr.	Fore- slået udbytte t.kr.	Medlem- mernes formue t.kr.
2010					
Medlemmernes formue, primo	345.300	68.700	-72.102	0	341.898
Totalindkomst i alt	0	0	4.188	0	4.188
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Medlemmernes formue 31. marts 2010	345.300	68.700	-67.914	0	346.086
2009					
Medlemmernes formue, primo	345.300	68.700	-38.588	12.035	387.447
Totalindkomst i alt	0	0	-3.688	0	-3.688
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Medlemmernes formue 31. marts 2009	345.300	68.700	-42.276	12.035	383.759



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 2009, 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 2009.

3. Prioritetsgæld

	31.03.2010	31.12.2009
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>781.994</u>	<u>781.814</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	441	436
Efter et år og før fem år efter balancedagen	1.829	1.815
Efter fem år efter balancedagen	<u>779.724</u>	<u>779.563</u>
	<u>781.994</u>	<u>781.814</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	781.553	781.378
Kortfristede forpligtelser	<u>441</u>	<u>436</u>
	<u>781.994</u>	<u>781.814</u>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	1,66%	2,04%



FORENINGEN FAST EJENDOM

Noter

Foreningens ejendomme er finansieret med op til maksimum 70 pct. fremmedkapital i dansk realkredit. Realkreditlån optages med lang løbetid (30 år) og kort rentefastsættelse (6 måneder).

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. 7,9 mio. kr.

4. Transaktioner med nærtstående parter

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

	31. marts 2010 t.kr.	31. marts 2009 t.kr.
Cura Management A/S:		
Køb af tjenesteydelser	<u>2.952</u>	<u>3.025</u>
Bestyrelsen:		
Bestyrelseshonorar	<u>219</u>	<u>219</u>



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
Baltorpevej 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	413.978.346	36,5%	36.436
Butik			
Mølledelevej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	48.218.543	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	556.843.303	49,1%	114.198
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.474
Bolig i alt	79.706.142	7,0%	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	35.653.666	3,1%	5.974
Grand total	1.134.400.000	100,0%	169.701