



FORENINGEN FAST EJENDOM

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

*Fondsbørsmeddelelse nr. 12/2010
Delårsrapport 1. halvår 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

24. august 2010

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

Foreningen har pr. 30. juni 2010 realiseret en totalindkomst på 10,8 mio. kr. (2009: 1,2 mio. kr.) efter værdireguleringer og skat svarende til en forrentning målt på udviklingen i indre værdi på 3,17 pct. for perioden. Resultatet af primær drift blev 23,0 mio. kr. (2009: 27,2 mio. kr.)

Der er i perioden 1. januar til 30. juni 2010 foretaget dagsværdiregulering af ejendomme med - 1,9 mio. kr., mens der i samme periode er foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 8,2 mio. kr. Værdien af Foreningens ejendomme er derfor i perioden forøget med netto 6,3 mio. kr.

Medlemmernes formue udgjorde pr. 30. juni 2010 352,7 mio. kr. (2009: 377,8 mio. kr.) svarende til en indre værdi på 94,57.

Foreningen har ikke erhvervet eller solgt ejendomme i perioden.

Udlejningsgraden er pr. 30. juni 2010 opgjort til 95,7 pct. mod 96,3 pct. pr. 31. december 2009.

For hele 2010 forventer Foreningen uændret et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr. (2009: 52,4 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 30. juni 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 30. juni 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. 30. juni 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 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 24. august 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>1.4 - 30.6 2010</u>	<u>1.1 - 30.6 2010</u>	<u>1.4 - 30.6 2009</u>	<u>1.1 - 30.6 2009</u>	<u>1.1 - 31.12 2009</u>
Totalindkomstopgørelse					
Bruttoresultat	17.592	31.596	18.512	35.992	20.327
Resultat af primær drift	13.301	23.013	14.227	27.232	2.504
Resultat før skat	9.227	14.747	6.443	1.459	-37.231
Periodens totalindkomst	6.658	10.846	4.934	1.246	-34.705
Balance					
Investeringsejendomme		1.139.600		1.182.982	1.133.300
Aktiver i alt		1.180.054		1.205.693	1.166.399
Medlemmernes formue		352.744		377.849	341.898
Pengestrømsopgørelse					
Driftsaktiviteter		11.400		121	23.422
Investeringsaktiviteter		-8.177		0	-10.972
Finansieringsaktiviteter		349		8.477	5.327
Pengestrømme i alt		3.572		8.598	17.777
Nøgletal					
Afkastgrad 1 (pct.)	*)	2,17		1,52	4,51
Afkastgrad 2 (pct.)	*)	2,01		2,30	0,22
Periodens forrentning målt på indre værdi (pct.)	*)	3,17		0,38	-9,16
Forrentning af medlemmernes formue (pct.)	*)	3,12		0,33	-9,52
Dagsværdirisiko (mio.kr.)		146		155	145
Renterisiko (t.kr.)		7.865		7.674	7.632
Etageareal (kvm.)		169.701		169.701	169.701
Udlejningsgrad (pct.)		95,7		96,5	96,3
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)		7,01		6,61	7,01
Resultat af ejendomme (kr. pr. kvm.)	*)	206		163	430
Resultat af ejendomme inkl. værdiregulering (kr. pr. kvm.)	*)	195		220	124
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)		6.715		6.971	6.678
Omkostningsprocent (pct.)	*)	0,75		0,74	1,57
Udskudt skatteforpligtelse (kr. pr. foreningsbevis)		1,01		1,63	0,00
Indre værdi (kr.)		94,57		101,30	91,66
Børskurs (kr.)		46,50		58,00	59,00
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	*)	2,91		0,30	-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. 30.06.2009 og 30.06.2010 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 30. juni 2010 realiseret et positivt resultat på 10,8 mio. kr. mod 1,2 mio. kr. for samme periode i 2009. Resultatet af den primære drift (inklusive værdiregulering af investeringsejendomme) blev et overskud på 23,0 mio. kr. mod 27,2 mio. kr. i samme periode i 2009.

Periodens resultat er positivt påvirket af værdiregulering af renteswaps med 30 t. kr. og negativt påvirket af værdiregulering af prioritetsgæld med 0,2 mio. kr.

Der er i perioden foretaget værdiregulering af ejendomme med netto -1,9 mio. kr. Der er i samme periode foretaget investeringer i forbedring og ombygning med 8,2 mio. kr., således at værdien af Foreningens ejendomme i perioden netto er forøget med 6,3 mio. kr.

Det gennemsnitlige krav til ejendommenes forrentning pr. 30. juni 2010, målt som den interne rente over 10 år, var 7,01 pct. (ekskl. andre ejendomme) hvilket er uændret i forhold til afkastkravet pr. 31. marts 2010 og 31. december 2009. Andre ejendomme omfatter 3 ejendomme, herunder en boligejendom under ombygning og to ubebyggede grundstykker.

Resultatet efter skat medfører en forrentning i perioden, målt på udviklingen i indre værdi, på 3,17 pct.

Virksomhedens aktiver består af ejendomme (1.139,6 mio. kr.) samt omsætningsaktiver (40,5 mio. kr., heraf likvider 27,9 mio. kr.).

Ultimo 2. kvartal har Foreningen en prioritetsgæld på 781,8 mio. kr. Realkreditlånene er optaget med halvårlig rentefastsættelse (CIBOR 6). Den gennemsnitlige effektive rente pr. 30. juni 2010 var 1,81 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 det nuværende rentemarked men overvåger løbende udviklingen på de finansielle markeder.

Soliditetsgraden ultimo perioden var 31 pct.

Medlemmernes formue udgjorde pr. 30. juni 2010 352,7 mio. kr. mod 341,9 mio. kr. ultimo 2009. Stigningen er en effekt af resultatet pr. 30. juni 2010 (10,8 mio. kr.).

Udlejningsgraden, målt på lejeindtægt i Foreningens ejendomsportefølje, var med udgangen af perioden 95,7 pct. mod 96,3 pct. ved udgangen af 2009.

Begivenheder i perioden 1. januar til 30. juni 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.

På Foreningens ordinære generalforsamling den 23. april 2010 blev bestyrelsesformand Niels Roth og bestyrelsesmedlem Frank Pedersen genvalgt til bestyrelsen.

Der blev desuden vedtaget en række vedtægtsændringer, herunder mulighed for at foretage udbud af foreningsbeviser til markedskurs eller til favørkurs, idet emissionen i så fald skal udbydes med fortegningsret for foreningens eksisterende medlemmer. Vedtægtsændringerne blev endeligt vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 28. maj 2010. De fuldstændige referater af generalforsamlingerne er offentliggjort som fondsbørsmeddelelse nr. 7 henholdsvis 10 i 2010.

Bestyrelsen har i perioden reforhandlet honoraret til Foreningens administrator, Cura Management, hvilket med virkning fra den 1. januar 2011 vil medføre en årlig besparelse for Foreningen i niveauet 4,9 mio. kr. Foreningens årsrapport for 2009 indeholder en fuldstændig gennemgang af den nye honorarstruktur.

Bestyrelsen har desuden 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 for Foreningen 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 2010 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. 30. juni 2010 94,57.



FORENINGEN FAST EJENDOM

Koncernregnskab, Foreningen Fast Ejendom (t.kr.)

	1.1 - 30.6 2010	1.1 - 30.6 2009	1.1 - 31.12 2009
Totalindkomstopgørelse			
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	45.036	45.713	91.475
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-11.563	-18.973	-21.246
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.877	9.252	-49.902
Bruttoresultat	31.596	35.992	20.327
Administrationsomkostninger	-8.583	-8.760	-17.823
Resultat af primær drift	23.013	27.232	2.504
Finansielle indtægter	101	851	608
Finansielle omkostninger	-8.367	-26.624	-40.343
Resultat før skat	14.747	1.459	-37.231
Skat af periodens resultat	-3.901	-213	2.526
Ændring i medlemmernes formue (periodens resultat)	10.846	1.246	-34.705
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Ændring i medlemmernes formue (periodens totalindkomst i alt)	10.846	1.246	-34.705
Resultat pr. foreningsbevis (kr.)	2,91	0,30	-9,30
Balance			
Investeringsejendomme	1.139.600	1.182.982	1.133.300
Langfristede aktiver	1.139.600	1.182.982	1.133.300
Tilgodehavender fra lejere	2.743	1.237	2.115
Andre tilgodehavender	8.209	5.464	6.534
Periodeafgrænsningsposter	1.616	875	136
Likvide beholdninger	27.886	15.135	24.314
Kortfristede aktiver	40.454	22.711	33.099
Aktiver i alt	1.180.054	1.205.693	1.166.399
Foreningskapital	345.300	345.300	345.300
Andre reserver	68.700	68.700	68.700
Overført resultat	-61.256	-36.151	-72.102
Medlemmernes formue	352.744	377.849	341.898
Udsudte skatteforpligtelser	4.161	6.735	0
Prioritetsgæld	781.291	777.509	781.378
Langfristede forpligtelser	785.452	784.244	781.378
Prioritetsgæld	509	284	436
Leverandørgæld	1.088	935	601
Anden gæld	40.261	42.381	42.086
Kortfristede forpligtelser	41.858	43.600	43.123
Passiver i alt	1.180.054	1.205.693	1.166.399



FORENINGEN FAST EJENDOM

Pengestrømsopgørelse

(t.kr.)

	<u>1.1 - 30.6 2010</u>	<u>1.1 - 30.6 2009</u>	<u>1.1 - 31.12 2009</u>
Resultat af primær drift (EBIT)	23.013	27.232	2.504
Tilbageførsel af dagsværdiregulering	1.877	-9.252	49.902
Ændring i driftskapital	-5.337	2.411	2.041
Betalt skat	-61	0	-1.040
Pengestrøm fra primær drift	19.492	20.391	53.407
Finansielle indtægter	101	851	608
Finansielle omkostninger	-8.367	-26.624	-40.343
Tilbageførsel af værdiregulering af prioritetsgæld	204	2.080	6.296
Tilbageførsel af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-30	3.423	3.454
Pengestrøm fra driftsaktivitet	11.400	121	23.422
Køb og forbedringer af investeringsejendomme	-8.177	0	-10.972
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-8.177	0	-10.972
Betalt udbytte til medlemmerne i moderforening	0	-10.843	-10.843
Optagelse af prioritetsgæld	0	32.484	32.612
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	-218	0	-323
Indfrielse af renteswaps	0	-13.594	-13.594
Deposita, lejere	567	430	-2.525
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	349	8.477	5.327
Periodens pengestrøm	3.572	8.598	17.777
Likvider primo	24.314	6.537	6.537
Likvider ultimo	27.886	15.135	24.314



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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.846</u>	<u>0</u>	<u>10.846</u>
Medlemmernes formue 30. juni 2010	<u>345.300</u>	<u>68.700</u>	<u>-61.256</u>	<u>0</u>	<u>352.744</u>
2009					
Medlemmernes formue, primo	345.300	68.700	-38.588	12.035	387.447
Totalindkomst i alt	0	0	1.246	0	1.246
Foreningens andel af udbytte	0	0	1.191	0	1.191
Udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-12.035</u>	<u>-12.035</u>
Medlemmernes formue 30. juni 2009	<u>345.300</u>	<u>68.700</u>	<u>-36.151</u>	<u>0</u>	<u>377.849</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 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

	30.06.2010	31.12.2009
	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>781.800</u>	<u>781.814</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	509	436
Efter et år og før fem år efter balancedagen	1.885	1.815
Efter fem år efter balancedagen	<u>779.406</u>	<u>779.563</u>
	<u>781.800</u>	<u>781.814</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	781.291	781.378
Kortfristede forpligtelser	<u>509</u>	<u>436</u>
	<u>781.800</u>	<u>781.814</u>
Gennemsnitlig rentesats p.a.	1,81%	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:

	30. juni 2010 t.kr.	30. juni 2009 t.kr.
Cura Management A/S:		
Køb af tjenesteydelser	<u>5.910</u>	<u>6.060</u>
Bestyrelsen:		
Bestyrelseseshonorar	<u>438</u>	<u>438</u>



FORENINGEN FAST EJENDOM

Foreningens ejendomsportefølje

Ejendomstype	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
Baltorpvej 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	416.000.000	36,5%	36.436
Butik			
Mølleedamsvej 2	3460 Birkerød		2.446
Rugårdsvej 48-50	5000 Odense		5.173
Butik i alt	48.300.000	4,2%	7.619
Lager og produktion			
Hjulgagervej 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
Bredbjergvej 1	2630 Taastrup		12.436
Kærup Industrivej	4100 Ringsted		14.438
Lager og produktion i alt	555.700.000	48,8%	114.198
Bolig			
Skipperstræde	6000 Kolding		5.474
Bolig i alt	79.900.000	7,0%	5.474
Andre ejendomme			
Rådhusvej 11-13	2920 Charlottenlund		2.523
Gunnar Clausens Vej 52	8260 Viby J		2.849
Tomsagervej 5	8230 Åbyhøj		602
Andre ejendomme i alt	39.700.000	3,5%	5.974
Grand total	1.139.600.000	100,0%	169.701