



# Velkommen til ordinær generalforsamling 2011

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

26. april 2011

# Dirigent

Som generalforsamlingens dirigent har bestyrelsen udpeget

Michael Budtz  
advokat LL.M., partner Kromann Reumert

## Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning for regnskabsåret 2010
2. Fremlæggelse af årsrapport 2010
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Indkomne forslag
6. Bemyndigelse køb af egne foreningsbeviser
7. Eventuelt

## Resultatopgørelse

(DKK 1.000)	2010	2009	Udvikling 2009 til 2010
Lejeindtægter	88.643	91.475	-2.832
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-22.085	-21.246	-839
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.949	-49.902	41.953
<b>Bruttoresultat</b>	58.609	20.327	38.282
Administrationsomkostninger	-17.119	-17.823	704
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>	41.490	2.504	38.986
Finansielle poster, netto	-18.291	-39.735	21.444
<b>Resultat før skat</b>	23.199	-37.231	60.430
Skat af årets resultat	-2.226	2.526	-4.752
<b>Årets resultat</b>	20.973	-34.705	55.678
Resultat per foreningsbevis (kr.)	5,62	-9,30	14,92

## Lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Lejeindtægter	88.643	91.475
Reparation og vedligeholdelse	-4.875	-5.472
Direkte driftsomkostninger	<u>-17.209</u>	<u>-15.774</u>
<b>Driftsnetto</b>	<u>66.559</u>	<u>70.229</u>

## Dagsværdiregulering af ejendomme

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>Investerings ejendomme</b>		
Dagsværdi, primo	1.133.300	1.172.230
Ejendomme købt i året	0	0
Ejendomme solgt i året	0	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	19.849	10.972
Årets dagsværdireguleringer	<u>-7.949</u>	<u>-49.902</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<u><b>1.145.200</b></u>	<u><b>1.133.300</b></u>

# Administrationsomkostninger

	Budget		
	2011	2010	2009
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Administrationsvederlag	6.964	12.402	12.151
Distributionsfee	800	2.235	3.419
Bestyrelseshonorar	875	875	875
Øvrige omkostninger	1.562	1.607	1.378
	<b>10.201</b>	<b>17.119</b>	<b>17.671</b>

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

## Finansielle omkostninger

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra prioritets- og bankgæld	15.331	30.593
Andre finansielle omkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af gæld	3.537	6.296
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	3.454
	<b>18.868</b>	<b>40.343</b>

## Skat af årets resultat

	<u>2010</u> <u>t.kr.</u>	<u>2009</u> <u>t.kr.</u>
<b>Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	2.208	1.799
Reguleringer vedrørende tidligere år	18	1
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-4.326</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u><b>2.226</b></u>	<u><b>-2.526</b></u>

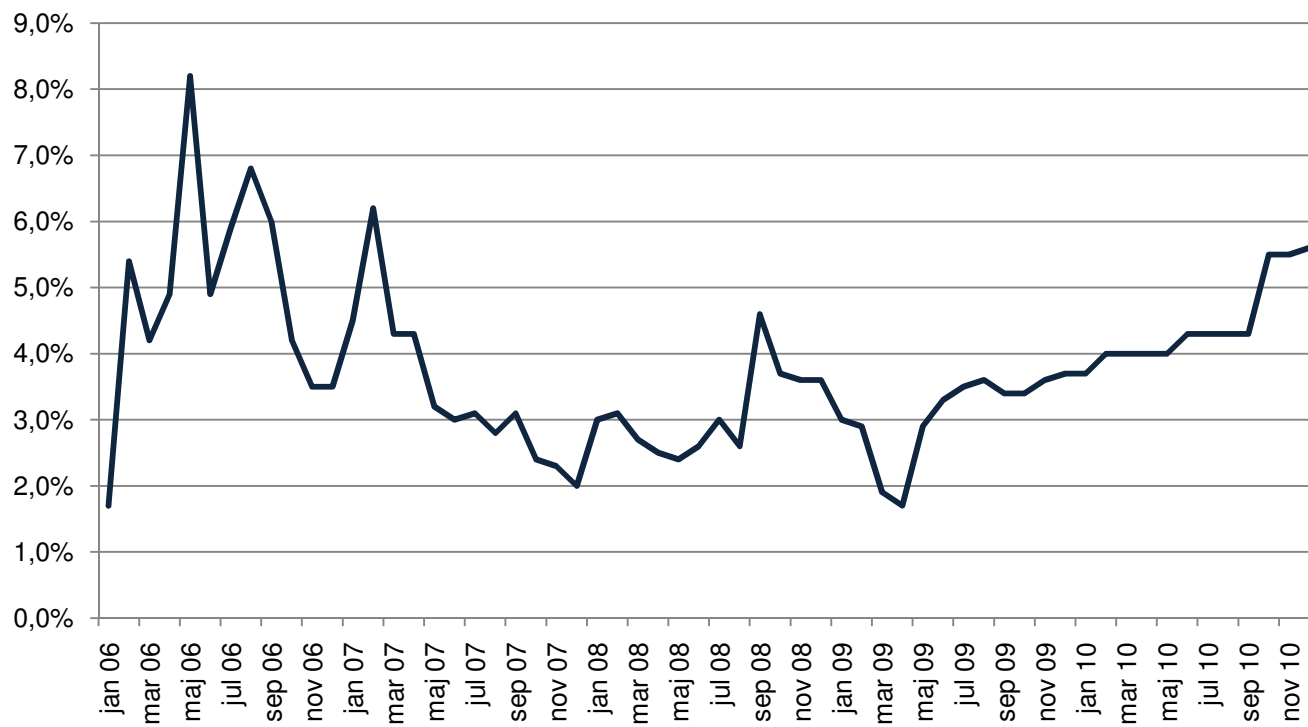
## Hovedtal 2008 – 2010

	2010	2009	2008
<b>Hovedtal</b>			
Lejeindtægter	88.643	91.475	88.525
Resultat af ejendommenes primære drift	66.559	70.229	62.550
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-7.949	-49.902	-62.292
Årets resultat	20.973	-34.705	-46.351
Foreningskapital	414.000	414.000	414.000
Medlemmernes formue	362.871	341.898	387.447
Balancesum	1.181.263	1.166.399	1.188.079

## Nøgletal 2008 – 2010

	2010	2009	2008
Årets forrentning målt på indre værdi	6,13	-9,16	-9,84
Etageareal (kvm.)	161.936	161.936	161.936
Udlejningsgrad (pct.)	94,4	96,3	96,4
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)	6,79	7,01	6,61
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	7.072	6.998	7.239
Indre værdi	97,29	91,66	103,88

## Tomgang målt på lejeværdi 2006 – 2010 pct

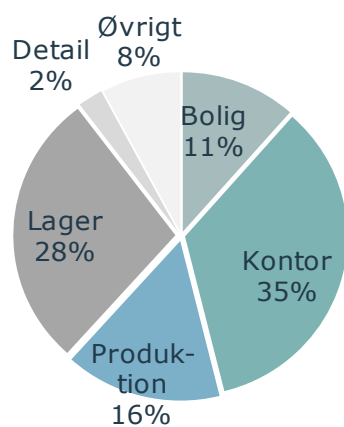


## Ejendomsbalance og finansiering

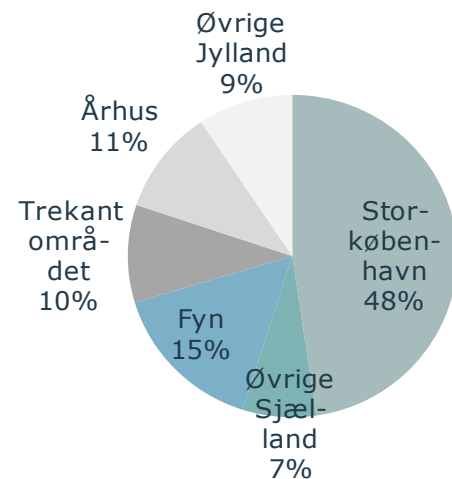
	<b>31.12.2010</b>
Investerings ejendomme (t. kr.)	1.145.200
Prioritetsgæld CIBOR 6, 30 år (t. kr.)	784.448
Gældsandel (gæld / anlægsaktiver x 100)	68,54
Varighed på gældsportefølje	0,28

# Strategi og porteføljesammensætning

### Ejendomstype



### Beliggenhed



Ejendomstype (pct. af værdi)	Andel	Langsigtet ramme
Bolig	11	0-20
Kontor	35	20-60
Lager og produktion	44	20-60
Detail	2	0-20
Øvrigt	8	0-20
Total	100	

## Forventninger til 2011

(DKK mio.)	2011	2010
Indtægter	87	88,6
Resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat	53	49,4

### Forudsætninger:

Inflationsregulering af lejen med 2 pct. og tomgang på 10,9 pct. (2010: 5,6 pct.)

### Væsentlige usikkerheder i 2011:

Rente på fremmedfinansiering  
Tomgang  
Værdiregulering af ejendomme

## Perioderapport 1. kvartal 2011

- Resultat på 8,0 mio. kr. efter værdireguleringer og skat (2010: 4,2 mio. kr.)
- Afkast målt på indre værdi på 2,2 pct. for perioden (2010: 1,2 pct.)
- Værdiregulering af ejendomme netto 1,1 mio. kr.
- Investeringer i forbedring og ombygning 0,8 mio. kr.
- Medlemsformue 370,9 mio. kr. (2010: 346,1 mio. kr.)
- Indre værdi 99,44.
- Udlejningsprocent 89,3
- Uændret forventning om et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 53 mio. kr. for hele 2011 (2010: 49,4 mio. kr.)

## Foreningens aktuelle styrker

Institutionel kvalitet i forvaltningen

Omkostningsniveauet reduceret betydeligt fra 2011

Positivt resultat igen fra 2010

Positiv likviditet

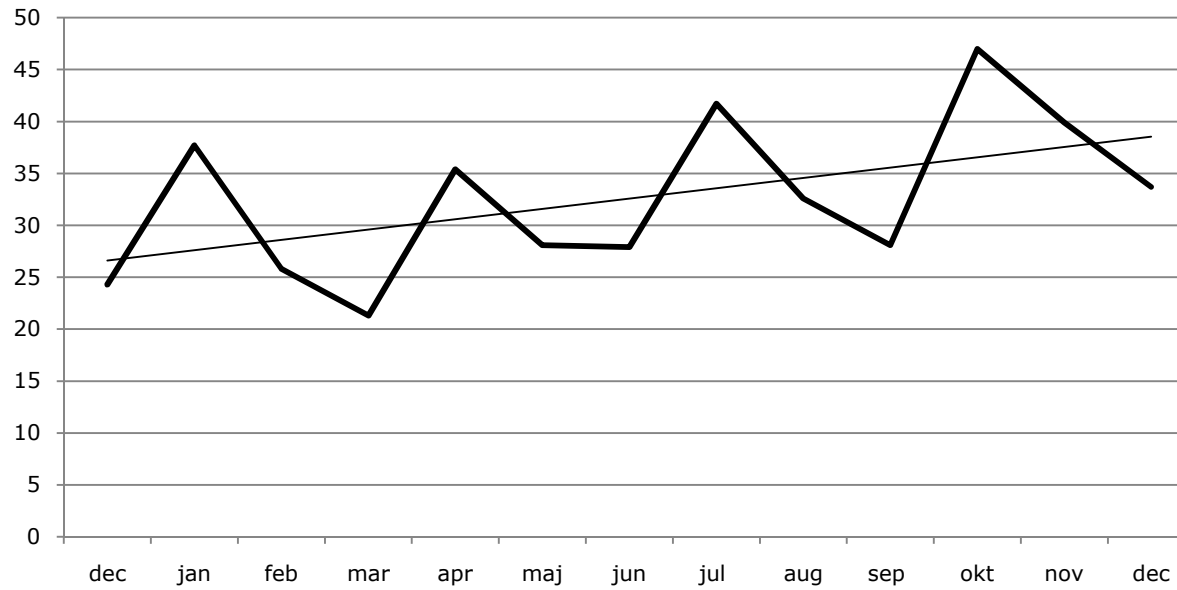
Robust finansieringsstrategi

Faldet i ejendomsværdier er reflekteret i aktuel værdiansættelse

God risikospredning

# Likvider december 2009 – december 2010

(mio. kr. efter investeringer)



## Foreningens aktuelle udfordringer

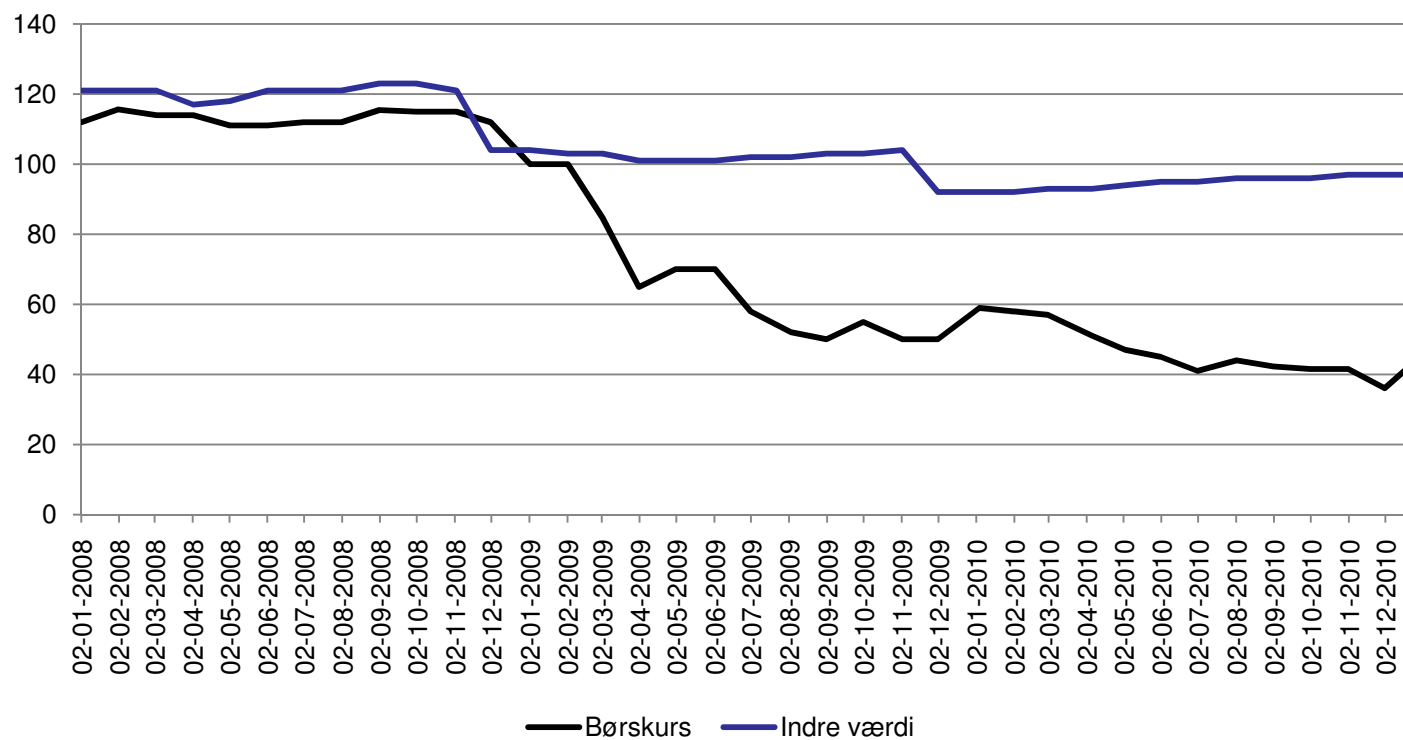
Spread mellem børskurs og indre værdi

Suspension af indløsningsadgangen ophører i 2011

Manglende investeringskapacitet og ønske om yderligere nedbringelse af enhedsomkostningerne gør en kapitaludvidelse ønskelig

# Kurs og indre værdi

1. januar 2008 – 31. december 2010



Kilde: Børskurs: NASDAQ OMX Copenhagen, indre værdi: egne tal

# Indløsningsadgang

Suspenderet siden efteråret 2008

Generalforsamlingen i 2009 bemyndigede bestyrelsen til at opretholde suspensionen indtil den ordinære generalforsamling i 2011

Bestyrelsen mener Indløsningsretten er uhensigtsmæssig

Bestyrelsen stiller forslag ophævelse af indløsningsretten under pkt. 5

# Ny udbyttepolitik og tilbagekøbsprogram

En andel af det likvide resultat kanaliseres tilbage til investorerne som

udbytte og/eller  
via et tilbagekøbsprogram

Med det formål at

sikre likviditet  
fremme sammenhængen mellem børskurs og indre værdi

Størrelsen vil afhænge af Foreningens aktuelle

kapitalstruktur  
likviditetssituation  
planer om investeringer

# Ny udbyttepolitik og tilbagekøbsprogram

Som følge af planerne om et tilbagekøbsprogram forventer bestyrelsen

at annullere egenbeholdningen af foreningebeviser (410.103 stk.)

at stille forslag under pkt. 6 om at øge bemyndigelsen til opkøb af egne beviser fra hidtil 10 pct. til fremover 20 pct.

## Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning

- For regnskabsåret 2010 indstiller bestyrelsen en udlodning på 0 kr. pr. foreningsbevis.
- Den lovbestemte minimumsudlodning udgør -1.831 t.kr.

## Valg af medlemmer til bestyrelsen

- På valg i 2010 i overensstemmelse med vedtægternes pkt. 16.3 er
  - **Henning Balle Kristensen**
- Bestyrelsen indstiller til genvalg
  
- Marble Road Invest A/S har stillet forslag om valg af
  - **Jesper Bak**

# Valg af revisor

- Bestyrelsen indstiller genvalg af

**KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

som Foreningens revisor

## Indkomne forslag

- Bestyrelsens forslag
- Forslag fra Marble Road Invest A/S

# Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer

a) Forslag fra bestyrelsen om at ophæve den i vedtægternes pkt. 9 fastsatte indløsningsret og som konsekvens heraf:

(i) ændre vedtægternes pkt. 5.2 således at der ikke længere henvises til indløsningsbestemmelserne. Pkt. 5.2 vil herefter lyde:

"Bestyrelsen kan i en 12-måneders periode udvide lånegrænsen i pkt. 5.1 til 80 %, hvis en nedsættelse af vurderingen af Foreningens aktiver medfører, at den i pkt. 5.1 anførte lånegrænse overskrides."

(ii) slette vedtægternes pkt. 9.1-9.4 og ændre overskriften i pkt. 9 til "Market Maker Aftale".

(iii) ændre vedtægternes pkt. 10.1 således, at der ikke henvises til indløsningsbestemmelserne. Pkt. 10.1 vil herefter lyde:

"Foreningen skal ultimo 2005 have en formue på mindst DKK 150.000.000,00 og må ikke ved udlodning - bortset fra ved obligatorisk udlodning som nævnt i pkt. 13 bringe formuen ned under dette beløb."

(iv) slette vedtægternes pkt. 10.4

(v) ændre vedtægternes pkt. 10.5 således at der ikke henvises til indløsningsbestemmelserne:

"Foreningen skal træde i likvidation såfremt kravene til opretholdelse af en minimumsformue på DKK 150.000.000,00 ikke kan opfyldes."

## Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer

- b) Forslag fra bestyrelsen om at ændre vedtægternes pkt. 11.4 således, at Foreningens generalforsamlinger for fremtiden alene indkaldes via Foreningens hjemmeside samt via NASDAQ OMX Copenhagen A/S' informationssystem.

Pkt. 11. 4 vil herefter lyde:

"Generalforsamlingen indkaldes, og dagsordenen bekendtgøres, med mindst fjorten dages og højst fire ugers varsel. Bekendtgørelse sker alene via Nasdaq OMX Copenhagen A/S og foreningens hjemmeside. Bestyrelsen kan beslutte at indkaldelsen ligeledes fremsendes ved bekendtgørelse i dagspressen eller via e-mail til de medlemmer der har oplyst foreningen herom."

## Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer

- c) Forslag fra bestyrelsen om at ændre vedtægternes pkt. 12.1, nr. 5 således at bemyndigelsen til bestyrelsen til at opkøbe egne foreningsbeviser hæves til 20 % af de af foreningen udstedte foreningsbeviser.

Pkt. 12.1, nr. 5 vil herefter lyde:

"Bemyndigelse til bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at opkøbe egne foreningsbeviser for op til 20 % af de af foreningen udstedte foreningsbeviser til den på købstidspunktet gældende børskurs +/- 10 %."

## Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer

d) Forslag fra bestyrelsen om, såfremt dagsordenens pkt. 5a) ikke vedtages med det nødvendige flertal, at bemyndige bestyrelsen til, efter eget valg, at forlænge den igangsatte suspension af indløsningsadgangen, jf. vedtægternes pkt. 10.4, frem til den ordinære generalforsamling i 2012 eller et sådan tidligere tidspunkt, som bestyrelsen måtte beslutte.

Dette forslag bortfalder , såfremt bestyrelsens forslag under pkt. 5a) vedtages.

# Forslag fra Marble Road Invest A/S om vedtægtsændringer

e) Forslag 1 til ændring af § 8.1 i selskabets vedtægter

Det foreslås, at paragraffen ændres til at have følgende ordlyd:

”Tegning af foreningsbeviser i forbindelse med foreningens stiftelse og første emission sker efter emissionspris, som stifterne af foreningen beslutter. Alle senere udbud af foreningsbeviser skal ske til markedskurs, som mindst skal være lig med den indre værdi af foreningen på tegningstidspunktet.”

# Forslag fra Marble Road Invest A/S om vedtægtsændringer

## f) Forslag 2 til ændring af § 10.5 (fodnote) i selskabets vedtægter

Det foreslås, at fodnoten fjernes og suspension ikke forlænges, således at foreningen træder i likvidation.

## Bemyndigelse til opkøb af egne foreningsbeviser

- Bemyndigelse til bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at opkøbe egne foreningsbeviser for op til 20 pct. af de af foreningen udstedte foreningsbeviser til den på købstidspunktet gældende børskurs +/- 10 pct.

---

**Eventuelt**



**Tak for i dag**

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

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

 **FAST EJENDOM**