

# Delårsrapport 2. kvrt. 2008/09

## Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Capee er Danmarks første og største børsnoterede forening på OMX  
med fokus på investering i erhvervsjendomme i hele Europa.

Foreningen Capinordic Europæiske

Ejendomme f.m.b.a

Strandvejen 58

2900 Hellerup

26. februar 2009

## Indholdsfortegnelse

Resumé .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Regnskabstal – hoved- og nøgletal .....	5
Ledelsespåtegning .....	8
Resultatopgørelse for perioden 1.juli 2008 – 31. december 2008 .....	9
Balance pr. 31. december 2008 .....	10
Medlemmernes formueforklaring, koncern .....	12
Medlemmernes formueforklaring, moderselskab .....	13
Noter .....	14
Adresseliste og kontaktpersoner .....	16
Selskabsoplysninger .....	16
Finanskalender 2008/09 .....	16
Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2008/09 .....	16



## Resumé

De finansielle markeder har i 2. halvår 2008 været præget af stor turbulens, med kraftige fald i den økonomiske vækst og negativ udvikling på ejendoms- og aktiemarkederne.

Især i det sidste kvartal 2008 har udviklingen været ekstrem, og det har påvirket de økonomiske resultater i Capee negativt.

Delårsrapporten er ikke revideret, men opgørelsen er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards IFRS som er godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til rapportering.

### For 2. kvartal og halvåret kan Capee koncernen berette at:

- Resultatet før skat udgør -177 mio DKK og efter skat udgør -180 mio. DKK. For halvåret udgør resultatet før skat -100 mio. DKK og efter skat -104 mio. DKK.
- Indre værdi pr. bevis er kurs 87,02. Til sammenligning med kurs indre værdi 112,21 pr. 30. juni 2008 giver det et fald på 22,4 %.
- Resultatet af primær drift (EBIT) udgør -59 mio. DKK. Resultatet af primær drift (EBIT) udgør for halvåret -24 mio. DKK.
- Negativ værdiregulering i kvartalet af den samlede gæld med i alt 158 mio. DKK. Dette er delvist begrundet i ændrede regnskabsmæssige skøn angående måling af dagsværdi, idet grundlaget for det indregnede credit spread er ændret, som følge af ændrede markedsforhold.
- Negativ værdiregulering af alle investeringsejendomme på i alt 86 mio. DKK for kvartalet. Værdien udgør herefter samlet 1.909 mio. DKK.
- Positiv værdiregulering af inflations swap har bidraget med i alt 69 mio. DKK for kvartalet.
- Udlejningssituationen er fortsat meget robust med en samlet tomgang på kun 1 % målt på hele ejendomsporteføljen. Hovedparten af alle lejekontrakter har 9 års løbetid eller længere.
- Ingen behov for refinansiering af lån før tidligst fra år 2017. Samtidigt er hovedparten af alle lån rentesikret i typisk 9 år eller længere på lave renteniveauer og i samme valuta som de indkøbte ejendomme. Dermed er både rente- og valuta risici begrænset til et minimum.
- Capee besidder nu 216.590 stk. beviser eller 5,2 %.

Capee nedjusterer i forhold til tidligere udmeldte forventninger for året 2008/09, med et forventet negativt resultat for regnskabsåret.

Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at ledelsen har valgt ikke at udmelde eksakte regnskabsforventninger.



## Ledelsesberetning

### Kvartalet i hovedtræk

#### Stiftelse

Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a, efterfølgende betegnet Capee, blev stiftet den 7. april 2006 og i perioden frem til den 31. december 2008 er der tegnet beviser for DKK 442,9 mio.

#### Målsætning

Formålet med Capee er, at tilbyde alle investorer adgang til investering i en bred portefølje af ejendomme i Europa. Et konkurrencedygtigt afkast og en reduceret risiko opnås gennem en spredning af investeringerne på flere ejendomsstyper og flere geografiske områder, samt en finansieringsstruktur baseret på fastforrentede lån, der modsvarer lejekontrakternes tidsperiode.

#### Børsnotering

Capee er noteret på OMX Den Nordiske Børs og er som forening ejet af investorerne. Bestyrelsen vælges af investorerne på foreningens generalforsamling.

#### Resultatet af kvartalet

Capee opnåede i kvartalsregnskabet et resultat før udlodning på -180,486 t.DKK og den indre værdi pr. 31. december 2008 udgør DKK 87,02 pr. bevis.

#### Investeringer og aktiviteter

Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 2. kvartal.

##### Ejendomsforvaltning

Tomgangen er samlet kun 1 % for Capee's samlede ejendomsportefølje.

Der er 100 % udlejning på alle italienske ejendomme (70 i alt) samt på den tyske ejendom i Flensburg.

Hamburg og Harburg var pr 31. december 2008 præget af mindre tomgang, hvilket skyldes udskiftning af lejere. Denne tomgang forventes nedbragt til 0 % i det kommende kvartal.

I Leipzig er der fortsat tomgang. Udlejningen af nyistandsatte lejligheder forløber planmæssigt som følge af aktiv porteføljepleje. Udlejningen af ikke nyistandsatte lejligheder forløber ligeledes planmæssigt som følge af aktiv porteføljepleje.

Driften og herunder likviditeten i ejendommene har været i fokus. Igennem det seneste kvartal har der været gennemført en del aktiviteter til understøttelse heraf og flere er iværksat. Der pågår pt. arbejde med at forbedre ejendommene generelt i hele porteføljen til gavn for såvel lejerne af ejendommene som ejendommens markedsværdi på sigt. Disse aktiviteter har til formål at synliggøre ejendomsværdierne i foreningen og positionere Capee yderligere.

#### Investeringer efter regnskabsperiodens udløb

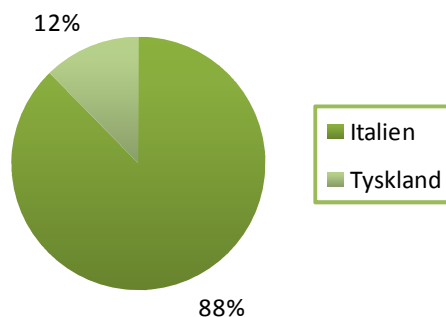
Efter kvartalsregnskabsperiodens udløb er der ikke foretaget yderligere investeringer.

#### Negative forventninger til næste halvår

Capee nedjusterer i forhold til tidligere udmeldte forventninger for året 2008/09, med et forventet negativt resultat for regnskabsåret.

Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at ledelsen har valgt ikke at udmelde eksakte regnskabsforventninger.

### Porteføljens fordeling



Forventningen til de tyske ejendomme er, at den nuværende dagsværdiansættelse yderligere nedsættes. Det er ledelsens forventning, at startafkastet det kommende halvår øges yderligere med 0,5 %, svarende til en regulering på cirka. DKK -19,7 mio. De tyske ejendomme som udgør 12 % af den samlede portefølje vil dog bidrage positivt til koncernens drift, omend i begrænset omfang.

Forventningen til de italienske ejendomme er, at den nuværende dagsværdiansættelse yderligere nedsættes. Det er ledelsens forventning, at startafkastet det kommende halvår øges yderligere med 0,25 %, svarende til en regulering på cirka. DKK -59,2 mio. De italienske ejendomme som udgør 88 % af den samlede portefølje vil dog bidrage positivt til koncernens drift.

## Regnskabstal – hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS

Hovedtal fra resultatopgørelsen t.DKK	2. kv. 2008/09	2. kv. 2007/08	År til dato 2008/09	År til dato 2007/08	Året 2007/08
Lejeindtægter .....	36.988	34.966	73.557	38.671	111.612
Værdiregulering, netto .....	-86.227	209	-79.364	672	-59.792
Resultat af primær drift (EBIT) .....	-58.594	25.781	-23.524	26.648	-9.399
Renter og udbytter, netto .....	-22.009	-22.481	-44.036	-23.368	-67.878
Kursgevinster og tab .....	-96.465	-41	-32.673	792	137.977
Administrationsomkostninger .....	-5.744	-5.322	-10.652	-7.598	-49.203
Resultat før skat .....	-177.068	3.259	-100.233	4.072	60.700
<b>Periodens resultat før udlodning .....</b>	<b>-180.486</b>	<b>4.115</b>	<b>-103.706</b>	<b>4.683</b>	<b>62.402</b>

Hovedtal fra balancen t.DKK	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007	30.6.2008
Investeringsejendomme .....	1.908.765	2.108.840	1.908.765	2.108.840	1.990.042
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	22	26	22	26	25
Likvide beholdninger .....	30.084	57.254	30.084	57.254	34.762
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>2.025.318</b>	<b>2.171.378</b>	<b>2.025.318</b>	<b>2.171.378</b>	<b>2.036.175</b>
Medlemmernes formue i alt .....	365.136	399.664	365.136	399.664	466.688
<b>Forpligtelser i alt .....</b>	<b>2.025.318</b>	<b>2.171.378</b>	<b>2.025.318</b>	<b>2.171.378</b>	<b>2.036.175</b>

Hovedtal fra pengestrømsopgørelsen t.DKK	2. kv. 2008/09	2. kv. 2007/08	År til dato 2008/09	År til dato 2007/08	Året 2007/08
Pengestrømme vedrørende drift .....	25.124	22.113	54.642	35.109	15.761
Pengestrømme vedrørende investeringer .....	-30	-17.872	-97	-121.754	-122.168
Pengestrømme vedrørende finansiering .....	-29.573	-33.404	-59.190	562	-2.178
<b>Ændring i likvider .....</b>	<b>-4.479</b>	<b>-29.163</b>	<b>-4.645</b>	<b>-86.083</b>	<b>-108.585</b>

Nøgletal	2. kv. 2008/09	2. kv. 2007/08	År til dato 2008/09	År til dato 2007/08	Året 2007/08
Cirkulerende antal investeringsbeviser (t.stk. á nom. 100 kr.) .	4.196	4.056	4.196	4.056	4.159
Periodens resultat før udlodning pr. investeringsbevis (DKK) ..	-43,14	1,01	-24,85	1,15	16,96
Indre værdi (DKK) .....	87,02	98,54	87,02	98,54	112,21
Omkostninger i % .....	5,06%	4,05%	5,06%	4,05%	12,65%
Udlodning (inkl. forventet udlodning for seneste år) .....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### Resultat

- Resultatet før skat for kvartalet udgør -177,068 mio. DKK og efter skat udgør -180,486 mio. DKK.
- Resultatet år til dato udgør -100,233 mio. DKK og efter skat udgør -103,706 mio. DKK.

Delårsrapporten er ikke revideret, men opgørelsen er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards IFRS som er godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til rapportering.

### Værdiansættelse af ejendomme

Capee optager ejendomme til markedsværdi. Det betyder, at der kan forekomme løbende op- og nedskrivninger hvert kvartal i forbindelse med regnskabsaflæggelse.

Ekstern værdiansættelse af en uafhængig valuar vil blive foretaget hvert kvartal på alle Italienske ejendomme og på tyske ejendomme typisk hvert år.

Den opgjorte markedsværdi af de italienske ejendomme gav en negativ værdiregulering på 24 mio. DKK, svarende til et fald på 1,3 % modsvarende en forhøjelse i startafkast på 0,1 %.

Markedsværdien er opgjort af CB Richard Ellis, der er den uafhængige eksterne valuars dagsværdivurdering. Dagsværdireguleringen er medregnet i kvartalets resultat.

I vurderingen udarbejdet af CBRE indgår en indeksering af betalingsstrømmene. I delårsrapporten er der indregnet en indgået inflationsswap som sikrer fremtidige huslejestigninger, hvorfor det er vurderet, at indekseringen af betalingsstrømmene i CBRE vurderingen ikke skulle være medregnet fuldt ud. Som følge heraf er der foretaget en skønnet korrektion til dagsværdi i kvartalet på -39,567 mio. DKK, som udgør halvdelen af aktuel positiv indtægtsføring af inflationsswap jf. nedenfor.

I kvartalet er der ikke foretaget ekstern værdiansættelse på de tyske ejendomme og markedsværdien er af ledelsen vurderet lavere end ved

årsregnskabsrapporteringen 30. juni 2008, med baggrund i den generelle afmatning på ejendomsmarkedet i Europa.

Som følge af øget startalkastkrav på europæiske ejendomme er der foretaget negative dagsværdireguleringer i kvartalet, på Capees ejendomsportefølje, der beløber sig til DKK 23 mio. for de tyske ejendomsbesiddelser. Denne dagsværdiregulering svarer til negativ værdiregulering af ejendommenes værdi i Tyskland med 8,7 % modsvarende en forhøjelse i startalkast på 0,5 %.

#### Værdiansættelse af gæld og inflationswap

Værdiregulering af den samlede gæld er negativ med i alt DKK 158.242 mio. for kvartalet. I samme forbindelse gør vi opmærksom, at ovennævnte værdiregulering til dels skyldes, at der i kvartalet er foretaget ændrede regnskabsmæssige skøn angående måling af dagsværdi, idet grundlaget for det indregnede credit spread er ændret, som følge af ændrede markedsf forhold. Uddybende kommentarer findes i note 1.

Værdiregulering af inflations swap, tilknyttet lejeindtægterne for de italienske ejendomme, har bidraget positivt med i alt 69.166 mio. DKK. i kvartalet.

### Følsomhedsanalyse på ejendomme

Nedenfor er redegjort for ejendommenes følsomhed overfor ændringer i startalkastscenarier.

Italienske ejendomme			
Ændring i startalkastprocent	-0,5	0	0,5
Dagsværdi, DKK	1.838.110.707	1.707.093.000	1.592.782.718
Regulering, DKK	130.821.682	-	(114.506.306)

Tyske ejendomme			
Ændring i startalkastprocent	-0,5	0	0,5
Dagsværdi, DKK	264.608.862	241.097.101	221.426.212
Regulering, DKK	23.511.762	-	(19.670.889)

Af ovenstående tabel fremgår følgende:

Italienske ejendomme: Tabel viser, at en ændring af startalkastet på eksempelvis +0,5 % er ensbetydende med, at dagssværdien på de italienske ejendomme falder med ca. 114,5 mio. DKK, hvilket vil nedbringe Capees formue tilsvarende.

Tyskland: Tabel viser at en påvirkning af startalkast på eksempelvis +0,5 % er ensbetydende med, at dagssværdien på de tyske ejendomme falder med ca. 19,7 mio. DKK, hvilket vil nedbringe Capees formue tilsvarende.

Det er vigtigt at understrege, at ovenstående scenarier, udelukkende har indflydelse på de regnskabsmæssige posteringer og er dermed uden nogen likviditetsmæssig effekt.

### Aktiviteter i perioden

Der er ikke foretaget køb eller salg af ejendomme i 2. kvartal.

#### Ejendomsforvaltning

Tomgangen er samlet kun 1 % for Capees samlede ejendomsportefølje.

Der er 100 % udlejning på alle Italienske ejendomme (70 i alt) samt på ejendommen i Flensborg.

Hamburg og Harburg var pr 31. december 2008 præget af en mindre tomgang, hvilket skyldes udskiftning af lejere. Denne forventes nedbragt til 0 % i det kommende kvartal.

I Leipzig er der forsat en tomgang, blandt andet som følge af det nu færdiggjorte udviklingsprojekt samt igangværende saneringsopgaver, der samlet forventes at øge udlejningspotentialt betydeligt. Udlejningen af nyistandsatte lejligheder forløber planmæssigt. Udlejningen af ikke nyistandsatte lejligheder forløber ligeledes planmæssigt.

Der henvises til Årsrapport 2007/08, offentliggjort d. 29.09.2008. Under afsnittet "Supplerende oplysninger til investorer" kan man få yderligere information vedrørende ejendommene.

## Markedsudviklingen

### Prisudviklingen på Europæiske Ejendomme

Omsætningen i Europæiske Ejendomme faldt i 4. kvartal 2008 sammenlignet med 3. kvartal 2008.

Endvidere er det tendensen, at investorerne kræver et forhøjet afkast på erhvervsjendomsinvesteringer svarende til et tillæg i startafkastet på ca. 0,3 % - 1,00 % siden udgangen af 2007. De velbeliggende og funktionelle erhvervsjendomme er fortsat efterspurgte investeringsobjekter, hvorimod de sekundært beliggende erhvervsjendomme selsagt er mindre efterspurgte. Pristilpasningen skal dermed hovedsageligt stadig findes på de sekundære beliggigheder. Det seneste kvartal er prisjusteringen dog også foretaget på de velbeliggende ejendomme, da ejendomsmarkedet mere generelt er blevet påvirket af den globale finanskrisen.

Ejendomsinvestorer, som er afhængige af fremmedfinansiering og specielt kortforrentede banklån, har investeret betydeligt mindre i ejendomme de seneste 2 kvartaler. Denne tendens vil fortsætte.

### Rentendviklingen og inflation

Den finansielle uro i USA og Europa i 3 og 4. kvartal 2008 har medført et mindre fald i den 10 årige euro rente med ca. 0,52 % det seneste kvartal. Capee anvender typisk denne finansieringsrente i forbindelse med finansiering af ejendomme.

På de finansielle markeder er der stor usikkerhed omkring den vidtrækkende globale økonomiske nedtur, der har ført til recession i specielt den amerikanske økonomi, og som nu fører Europa med sig. Krisen startede i boligøkonomien og førte herefter til en global kreditkrisen, som nu har ramt hele verdensøkonomien med faldende indkomst og stigende arbejdsløshed til følge. Europa er det seneste kvartal blevet hårdt ramt af den økonomiske nedtur, og særligt England, Italien og Tyskland mærker den globale recession.

Ligeledes har kreditkrisen på de internationale markeder, betydet en fortsat udvidelse af de såkaldte credit spreads (kredit præmie). Det tillæg, der betales, vil fortsat give en usikkerhed omkring det fremtidige niveau for finansieringsrente i forbindelse med handel af ejendomme.

Capee har rentesikret lån på hovedparten af porteføljen med 10-årige rentekontrakter. Dermed er Capee ikke direkte påvirket af fluktuationer i renteniveauet, dog foretages regulering af gæld til dagsværdi, hvorved såvel positive som negative kursreguleringer indgår i resultatopgørelsen.

Som følge af den globale nedtur i verdensøkonomien forventes en faldende inflation de næste par år, hvilket vil betyde, at pristilsreguleringer af eksisterende lejemål på Capee's tyske ejendomme fremadrettet vil være lavere end hidtil. På Capee's italienske ejendomme vil dette ikke påvirke porteføljen, da de årlige lejestigninger er sikret til 1,91 % via en såkaldt inflations swap.

## Forventninger til resultat

Den samlede portefølje har et meget stabilt cash flow og solide lejere. Med en tomgang på under 1 %, skal der opstå meget negative begivenheder førend det vil påvirke afkastet.

Capee nedjusterer i forhold til tidligere udmeldte forventninger for året 2008/09, med et forventet negativt resultat for regnskabsåret.

Den finansielle uro og usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi, medfører at ledelsen har valgt ikke at udmelde eksakte regnskabsforventninger.

## Aktiviteter og hændelser efter regnskabsperiodens udlob

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2008, der forrykker den økonomiske stilling for Capee væsentligt.

Capee besidder nu 216.590 stk. beviser eller ca. 5,2 % af den udstedte kapital.

### For yderligere oplysninger kontakt venligst

Investorer og andre interessenter kan på [www.capee.dk](http://www.capee.dk) finde yderligere informationer om CAPEE koncernen.

Forespørgsler vedrørende CAPEE koncernen kan endvidere rettes til:

Teddy Jacobsen, bestyrelsesformand for Capee

Telefon: +45 40 50 30 62

E-mail: [info@capee.dk](mailto:info@capee.dk)

Eller til:

Michael Secher, direktør for Capinordic Property Management A/S

Telefon: +45 25 15 60 00

E-mail: [info@capee.dk](mailto:info@capee.dk)

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. juli 2008 - 31. december 2008 for Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a. Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til rapportering. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Delårsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2008 - 31. december 2008 i overensstemmelse med International Financial Reporting

Standards, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

Vi anser ledelsesberetningen for at give en retvisende gennemgang af udviklingen i koncernens og foreningens aktiviteter og økonomiske forhold, og koncernens og foreningens finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og foreningen står overfor.

København den 26. februar 2009

Bestyrelse:

Teddy Jacobsen, Bestyrelsesformand

Claus Ørskov

Carsten Tanggaard

## Resultatopgørelse for perioden 1.juli 2008 – 31. december 2008

Note	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	2. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK
Omsætning .....	36.988	34.966	73.557	38.671	111.612	0	0
Driftsomkostninger .....	-3.478	-3.908	-6.767	-4.766	-11.352	0	0
<b>Bruttoresultat .....</b>	<b>33.510</b>	<b>31.058</b>	<b>66.790</b>	<b>33.905</b>	<b>100.260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdiregulering af ejendomme .....	-86.227	209	-79.364	672	-59.792	0	0
Administrationsomkostninger .....	2 -5.744	-5.322	-10.652	-7.598	-49.203	-4.058	-9.265
Personaleudgifter .....	3 -125	-162	-288	-325	-657	-288	-657
Afskrivninger .....	-8	-2	-10	-6	-7	-3	-7
<b>Resultat af primær drift (EBIT) .....</b>	<b>-58.594</b>	<b>25.781</b>	<b>-23.524</b>	<b>26.648</b>	<b>-9.399</b>	<b>-4.349</b>	<b>-9.929</b>
Finansielle indtægter .....	70.483	1.637	137.739	3.367	154.606	8.136	10.101
Finansielle omkostninger .....	-188.957	-24.159	-214.448	-25.943	-84.507	-180	-908
<b>Resultat før skat .....</b>	<b>-177.068</b>	<b>3.259</b>	<b>-100.233</b>	<b>4.072</b>	<b>60.700</b>	<b>3.607</b>	<b>-736</b>
Skat af periodens resultat .....	-3.418	856	-3.473	611	1.702	-902	184
<b>PERIODENS RESULTAT FØR UDLODNING .....</b>	<b>-180.486</b>	<b>4.115</b>	<b>-103.706</b>	<b>4.683</b>	<b>62.402</b>	<b>2.705</b>	<b>-552</b>

## Balance pr. 31. december 2008

AKTIVER	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		31.12.2008 t.DKK	31.12.2007 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	31.12.2008 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
<b>Omsætningsaktiver</b>						
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....		968	864	238	0	0
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder .....		0	0	0	1.072	109
Andre tilgodehavender .....		6.326	37	3.332	0	104
Udskudt skatteaktiv .....		0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter .....		79.151	2.369	5.017	22	66
Likvide beholdninger .....		30.084	57.254	34.762	102	1
<b>Omsætningsaktiver .....</b>		<b>116.529</b>	<b>60.524</b>	<b>43.349</b>	<b>1.196</b>	<b>280</b>
<b>Anlægsaktiver</b>						
Investeringsjendomme .....		1.908.765	2.108.840	1.990.042	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		22	26	25	22	25
Materielle anlægsaktiver .....		1.908.787	2.108.866	1.990.067	22	25
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	0	0	90.000	90.000
Udskudt skatteaktiv .....	4	2	1.988	2.759	0	184
Lån til tilknyttede virksomheder .....		0	0	0	327.991	319.855
Andre anlægsaktiver .....		2	1.988	2.759	417.991	410.039
<b>Anlægsaktiver .....</b>		<b>1.908.789</b>	<b>2.110.854</b>	<b>1.992.826</b>	<b>418.013</b>	<b>410.064</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.025.318</b>	<b>2.171.378</b>	<b>2.036.175</b>	<b>419.209</b>	<b>410.344</b>

## Balance pr. 31. december 2008 fortsat

	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		31.12.2008 t.DKK	31.12.2007 t.DKK	30.6.2008 t.DKK	31.12.2008 t.DKK	30.6.2008 t.DKK
<b>FORPLIGTELSER</b>						
<b>Medlemmernes formue</b>						
Medlemmernes formue .....		365.136	399.664	466.688	409.823	404.374
<b>Medlemmernes formue i alt .....</b>		<b>365.136</b>	<b>399.664</b>	<b>466.688</b>	<b>409.823</b>	<b>404.374</b>
<b>Øvrige kortfristede forpligtelser</b>						
Kortfristet del af langfristet gæld .....		36.524	32.734	34.702	0	0
Gæld til kreditinstitutter .....		5.901	0	482	5.901	482
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		38.674	4.326	46.599	1.821	3.404
Selskabsskat .....		718	15	0	718	0
Anden gæld .....		10.959	17.077	2.270	946	2.084
Periodeafgrænsningsposter .....		9.690	2.881	21.926	0	0
<b>Øvrige kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>102.466</b>	<b>57.033</b>	<b>105.979</b>	<b>9.386</b>	<b>5.970</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>						
Gæld til kreditinstitutter .....		1.557.716	1.712.937	1.463.508	0	0
Hensættelse til udskudt skat .....		0	1.744	0	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.557.716</b>	<b>1.714.681</b>	<b>1.463.508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.025.318</b>	<b>2.171.378</b>	<b>2.036.175</b>	<b>419.209</b>	<b>410.344</b>

## Medlemmernes formueforklaring, koncern

### Medlemmernes formueforklaring pr. 31. december 2008

	CAPEE koncernen			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2008 .....	415.918	0	50.770	466.688
Tilbagekøbte beviser .....	3.655	0	-855	2.800
Emissioner i året .....	0	0	0	0
Emissionstillæg .....	0	0	0	0
Kursregulering .....	0	0	-590	-590
Overførsel .....	0	0	0	0
Emissionsomkostninger .....	0	-56	0	-56
Periodens resultat før udlodninger .....	0	0	-103.706	-103.706
<b>Medlemmernes formue pr. 31. december 2008 .....</b>	<b>419.573</b>	<b>-56</b>	<b>-54.381</b>	<b>365.136</b>

### Medlemmernes formueforklaring pr. 31. december 2007

	CAPEE koncernen			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2007 .....	237.900	0	-1.155	236.745
Tilbagekøbte beviser .....	-37.352	0	1.121	-36.231
Emissioner i året .....	205.032	0	0	205.032
Emissionstillæg .....	0	-10.252	0	-10.252
Kursregulering .....	0	0	213	213
Overførsel .....	0	0	0	0
Emissionsomkostninger .....	0	-526	0	-526
Periodens resultat før udlodninger .....	0	0	4.683	4.683
<b>Medlemmernes formue pr. 31. december 2007 .....</b>	<b>405.580</b>	<b>-10.778</b>	<b>4.862</b>	<b>399.664</b>

## Medlemmernes formueforklaring, moderselskab

### Medlemmernes formueforklaring pr. 31. december 2008

	CAPEE f.m.b.a.			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2008 .....	415.918	0	-11.544	404.374
Tilbagekøbte beviser .....	3.655	0	-855	2.800
Emissioner i året .....	0	0	0	0
Emissionstillæg .....	0	0	0	0
Kursregulering .....	0	0	0	0
Overførsel .....	0	0	0	0
Emissionsomkostninger .....	0	-56	0	-56
Periodens resultat før udlodninger .....	0	0	2.705	2.705
<b>Medlemmernes formue pr. 31. december 2008 .....</b>	<b>419.573</b>	<b>-56</b>	<b>-9.694</b>	<b>409.823</b>

### Medlemmernes formueforklaring pr. 30. juni 2008

	CAPEE f.m.b.a.			
	Indskudt forenings-kapital t.DKK	Emissions-tillæg t.DKK	Løb. ovf. til medlem-mernes formue t.DKK	I alt t.DKK
Medlemmernes formue pr. 1. juli 2007 .....	237.900	0	-115	237.785
Tilbagekøbte beviser .....	-27.014	0	398	-26.616
Emissioner i året .....	205.032	0	0	205.032
Emissionstillæg/fradrag .....	0	-10.252	0	-10.252
Kursregulering .....	0	0	0	0
Overførsel .....	0	10.252	-10.252	0
Emissionsomkostninger .....	0	0	-1.023	-1.023
Periodens resultat før udlodninger .....	0	0	-552	-552
<b>Medlemmernes formue pr. 30. juni 2008 .....</b>	<b>415.918</b>	<b>0</b>	<b>-11.544</b>	<b>404.374</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapport for 1. juli 2008 - 31. december 2008 er et sammendraget regnskab og er udarbejdet i overensstemmelse med IAS 34 Interim Financial Reporting samt OMX den Nordiske børs København' krav til delårsrapporter for andre kollektive investeringsordninger. Anvendelsen af IAS 34 medfører, at præsentationen er mere begrænset end aflæggelse af en fuldstændig årsrapport, samt at værdiansættelsesprincipperne i de internationale regnskabsstandarder (IFRS) er fulgt.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2007/08. Årsrapporten 2007/08 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Anvendt regnskabsmæssige skøn angående måling af dagsværdi for ejendomsporteføljen af de italienske ejendomme, er ændret, idet indeksering af betalingsstrømme indregnet i DCF-model udarbejdet af CBRE er udeladt, da det er vurderet, at indekseringen også indgår i måling af dagsværdi af indgået inflationsswap sikrende fremtidige huslejestigningerne i ejendomsporteføljen.

Endvidere er anvendt regnskabsmæssige skøn angående måling af dagsværdi for gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme ændret, idet grundlaget for det indregnede credit spread er ændret, som følge af ændrede markedsforhold.

Ændringerne i de anvendte regnskabsmæssige skøn for delårsregnskabet har en betydelig resultatpåvirkning til følge i forhold til vurderingen ved opgørelsen af seneste årsregnskab og kvartalsmeddelelse.

Delårsrapporten er ikke revideret.

### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved opgørelse af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. Skøn, der er væsentlige for regnskabsafregningen, foretages bl. a. ved værdiansættelsen af koncernens tilgodehavender, opgørelsen af af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt eventualforpligtelser og -aktiver.

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi - hovedsageligt baseret på en DCF-model eller en afkastbaseret model. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på uvildige valueurvurderinger. For så vidt angår den største del af ejendomsporteføljen, de italienske ejendomme, er dagsværdien vurderet af CBRE i Italien. Vurderingen er baseret på DCF-modellen, hvor der gøres brug af tilbagediskontering af betalingsstrømmen fra den budgetterede lejeperiode, vurdering af terminal værdi samt hensat udgift til tomgang og istandsættelsesarbejde. CBRE anvender en diskonteringsrente baseret på den risikofrie rente med et tillæg af en risikopræmie afhængig af ejendommens beliggenhed og type. Derudover indeksreguleres de fremtidige betalingsstrømme med inflationen. CBRE har desuden besigtiget ejendommene. I delårsrapporten er der imidlertid foretaget en korrektion til dagsværdien ifølge CBRE. I DCF-modellen udarbejdet af CBRE indgår en indeksering af betalingsstrømmene. I delårsrapporten er der indregnet en indgået inflationsswap som sikre fremtidige huslejestigninger, hvorfor det er vurderet, at indekseringen af betalingsstrømmene i DCF-modellen ikke skulle være medregnet. Som følge heraf er der foretaget en korrektion til dagsværdi svarende til indekseringen af betalingsstrømmene.

Med hensyn til tyske ejendomme har ledelsen værdiansat ejendommene ud fra dagsværdi baseret på startafkast. For så vidt angår Harburg ejendommen er der i 2007/08 indhentet vurdering heraf fra CBRE i Tyskland.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske resultater afgiver fra skøn. Særlige risici for Koncernen er omtalt i årsrapporten for 2007/08.

	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	2. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2008/09	2007/08	2008/09	2007/08	2007/08	2008/09	2007/08
	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK	t.DKK
<b>2 Administrationsomkostninger</b>							
Øvrige administrationsomkostninger.....	5.744	5.322	10.652	7.598	49.203	4.058	9.265
<b>Administrationsomkostninger.....</b>	<b>5.744</b>	<b>5.322</b>	<b>10.652</b>	<b>7.598</b>	<b>49.203</b>	<b>4.058</b>	<b>9.265</b>

## Noter fortsat

	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.	
	2. kvartal		Akkumuleret		Året	Akkumuleret	
	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK	2007/08 t.DKK	2008/09 t.DKK	2007/08 t.DKK
<b>3 Personaleudgifter</b>							
Løn og vederlag til bestyrelse							
Bestyrelse.....	125	162	288	325	650	288	650
Løn og vederlag til bestyrelse.....	125	162	288	325	650	288	650
<b>Personaleudgifter</b>							
Lønninger.....	125	162	288	325	650	288	650
Udgifter til social sikring.....	0	0	0	0	7	0	7
<b>Personaleudgifter.....</b>	<b>125</b>	<b>162</b>	<b>288</b>	<b>325</b>	<b>657</b>	<b>288</b>	<b>657</b>

#### 4 Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat er indregnet i balancen for de selskaber, hvor koncernen forventer overskud indenfor en kort årrække, og dermed udnyttelse af det fremførte skattemæssige underskud.

I denne forbindelse skal det oplyses, at pr. 31. december 2008 andrager ikke indregnet udskudt skatteaktiv t.DKK. 12.878.

#### 5 Forretningsmæssige segmenter

Der er kun 1 geografisk segment, Europa, hvorfor der henvises til resultatopgørelse og balance.

## Adresseliste og kontaktpersoner

### Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Strandvejen 58  
2900 Hellerup Danmark  
Tlf. +45 8816 3000  
Fax. +45 8816 3003  
CVR-nr. 29 51 47 98  
E-mail: [info@capee.dk](mailto:info@capee.dk)  
Hjemmeside: [www.capee.dk](http://www.capee.dk)  
Hjemsted: København

### CAPEE Holding Danmark A/S

Strandvejen 58  
DK 2900 Hellerup  
Danmark

### CAPEE Holding Tyskland GmbH

Alter Fischmarkt 11  
D-20 457 Hamburg

### Capee Flensburg 1 GmbH

Alter Fischmarkt 11  
D-20 457 Hamburg

### Capee Leipzig 1 GmbH

Alter Fischmarkt 11  
D-20 457 Hamburg

### Capee Harburg 1 GmbH

Alter Fischmarkt 11  
D-20 457 Hamburg

### Forvaltningsselskab

Capinordic Property Management A/S  
Kongevejen 151-153  
2830 Virum  
Direktor: Michael Secher

### Bestyrelse

- Teddy Jacobsen, formand
- Claus Ørskov
- Carsten Tanggaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Selskabsoplysninger

Navn:	Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.
Besøgsadresse:	Strandvejen 58
Postnr. og by:	2900 Hellerup
Telefon:	+45 88 16 30 00
Telefax:	+45 88 16 30 03
Hjemmeside:	<a href="http://www.capee.dk">www.capee.dk</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@capee.dk">info@capee.dk</a>
Stiftet:	7. april 2006
Hjemsted:	København
Fondskode:	DK0060036721
CVR-nr:	29 51 47 98

## Finanskalender 2008/09

Delårsrapport 1. kvartal 2008/09:  
27. november 2008

Delårsrapport 1. halvår 2008/09:  
26. februar 2009

Delårsrapport 3. kvartal 2008/09:  
28. maj 2009

Årsrapport 2008/09:  
29. september 2009

Generalforsamling:  
29. oktober 2009

## Offentliggjorte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2008/09

For opdateret liste over selskabsmeddelelser se under investor relationers på:  
<http://www.capee.dk/>