



FORENINGEN CAPINORDIC EUROPÆISKE EJENDOMME FMBA

Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.  
CVR-NR. 29 51 47 98

Delårsrapport  
Perioden 7. april 2006 til 30. september 2006

## Indholdsfortegnelse

1. Resume .....	2
2. Foreningsoplysninger .....	3
3. Hoved- og nøgletal for Capee .....	4
4. Kommentarer til udviklingen i den forløbne periode.....	5
Aktiviteter.....	5
Ejendomsinvesteringer.....	5
Capee's resultat .....	5
Kapitalforhold.....	5
Kursudviklingen.....	5
Det europæiske marked for investeringsejendomme .....	6
5. Fremtidsudsigter .....	6
Capee's økonomiske udvikling .....	6
Ejendomsinvesteringer.....	6
6. Begivenheder, efter regnskabsperiodens udløb .....	7
Stiftelse af CAPEE Holding Danmark A/S samt tysk datterselskab.....	7
7. Væsentlige bestyrelsesbeslutninger.....	7
Ændringer i kapitalstrukturen.....	7
8. Regnskab for Capee.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	8
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	9

## 1. Resume

Henvisning til "Capee" er henvisninger til Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.

Capee blev børsnoteret den 19. juni 2006 på Københavns Fondsbørs. Der blev i tegningsperioden tegnet beviser for nominelt t.DKK 237.900.

For perioden 7. april 2006 til 30. september 2006 kan det berettes, at:

- Resultatet for perioden blev t.DKK -2.998.
- I driftsresultatet indgår omkostninger på t.DKK 3.483 til etablering og børsnotering.
- Capee har etableret en række kontakter i Europa omkring finansiering, køb og administration af ejendomme.
- Capee har identificeret flere potentielle investeringsmuligheder, som man er i færd med at undersøge nærmere med henblik på overtagelse.

For den efterfølgende periode frem til datoen for denne meddelelse kan det berettes, at:

- Capee har etableret et dansk holdingselskab og et tysk datterselskab.

For yderligere oplysninger om Capee, kontakt venligst:

Troels Gunnergaard  
Direktør, Capinordic Property Management A/S

Telefon: +45 8016 3000  
Telefax: +45 8016 3003  
E-mail: [info@capee.dk](mailto:info@capee.dk)

## 2. Foreningsoplysninger

Capee er stiftet med henblik på at tilbyde private og institutionelle investorer muligheden for at investere i en bred portefølje af europæiske ejendomme.

Capee er den første danske børsnoterede forening med fokus på ejendomme i hele Europa.

### Capee

Navn:	Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme f.m.b.a.
Besøgsadresse:	Strandvejen 58
Postnummer og by:	2900 Hellerup
Telefon:	+45 7023 9011
Telefax:	+45 8816 3003
Hjemmeside:	<a href="http://www.capee.dk">www.capee.dk</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@capee.dk">info@capee.dk</a>
CVR-nr.:	29 51 47 98
Stiftet:	7. april 2006
Hjemsted:	København
Fondskode:	DK0060036721

### Bestyrelse

Teddy Jacobsen, formand  
Bjarne Jensen  
Claus Ørskov  
Carsten Tanggaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Forvaltningsselskab

Capinordic Property Management A/S  
Strandvejen 58  
2900 Hellerup

### Finanskalender 2006 / 2007

Resultat for 4. kvartal 2006:	Ultimo februar 2007
Resultat for 1. kvartal 2007:	Ultimo maj 2007
Årsregnskab for 2006/07:	Ultimo august 2007
Generalforsamling:	Ultimo september 2007

### 3. Hoved- og nøgletal for Capee

For 3. kvartal 2006 og akkumuleret for perioden 7. april 2006 til 30. september 2006

<b>HOVEDTAL FRA RESULTATOPGØRELSEN</b> t.DKK	3. kv 2006	Akkumuleret 2006
Resultat af primær drift (EBIT).....	-598	-4.577
Resultat af finansielle poster.....	1.713	1.768
Resultat før skat.....	1.115	-2.809
Periodens resultat.....	803	-2.998

<b>HOVEDTAL FRA BALANCEN</b> t.DKK		
Investeringsejendomme.....		0
Aktiver i alt.....		238.103
Egenkapital.....		234.902

<b>NØGLETAL</b>		
Overskudsgrad.....	Neg	Neg
Afkastningsgrad.....	Neg	Neg
Indtjening pr. bevis.....	0,34	Neg
Udvandet indtjening pr. bevis.....	0,34	Neg
Egenkapitalens forrentning.....	0,34%	-1,28%
Egenkapitalandel.....		98,66%

<b>FONDSBØRSRELATEREDE NØGLETAL</b>	
Børskurs pr. 30. september 2006.....	100
Cirkulerende antal beviser.....	2.379.000

<b>FORENINGSRELATEREDE NØGLETAL</b>	
Indre værdi pr. 30. september 2006.....	98,74
Udlodning.....	0

## 4. Kommentarer til udviklingen i den forløbne periode

I nedenstående afsnit foretages en gennemgang af væsentlige begivenheder og udviklingen i perioden 7. april 2006 til 30. september 2006.

### **Aktiviteter**

Siden børsnoteringen af Capee er der arbejdet på at opbygge en hensigtsmæssig organisation, samt etablere og udbygge de fornødne kontakter samt netværk, der er nødvendige for en optimal varetagelse af Capee's kommende investeringer.

### **Ejendomsinvesteringer**

Capee har vurderet en række investeringsemner i flere forskellige europæiske lande, men ingen af disse emner har helt kunne leve op til Capee's afkast- og kvalitetskrav. Capee har derfor endnu ikke foretaget ejendomsinvesteringer, men der arbejdes p.t. på flere forskellige potentielle emner med henblik på overtagelse.

### **Capee's resultat**

Capee's akkumulerede resultat i perioden fra stiftelsen den 7. april 2006 til den 30. september 2006 blev t.DKK -2.998. I resultatet indgår omkostninger på t.DKK 3.483 til etableringen og til børsnoteringen den 19. juni 2006. Der er desuden afholdt omkostninger til markedsføring af Capee bl.a. på Dansk Aktionærforenings aktiemesse 2006. Den indbetalte kapital ved børsnoteringen har i perioden været placeret på tidsbestemte indlånskonti for at få så høj rente som muligt, indtil kapitalen skal benyttes i forbindelse med ejendomsinvesteringer.

### **Kapitalforhold**

Capee's egenkapital udgør pr. 30. september 2006 t.DKK 234.902. Foreningskapitalen er på nominelt t.DKK 237.900.

### **Kursudviklingen**

Kursen på Capee's foreningsbeviser har i perioden fra børsnoteringen den 19. juni 2006 til den 30. september 2006 bevæget sig mellem 98,50 og 103,75. Pr. 30. september 2006 var kursen 100,00.

## ***Det europæiske marked for investeringsejendomme***

Det europæiske marked for investeringsejendomme er generelt præget af meget stor efterspørgsel.

Dette har ført til betydelige prisstigninger og dermed faldende startafkast. Det vurderes, at det typisk opnåelige startafkast siden udarbejdelse af prospektet er faldet med ca. 0,5 procentpoint.

Grundet lavere startafkast bliver driftsresultatet af en ejendomsinvestering alt andet lige lavere, hvilket betyder, at effekten af en finansiel gearing (optagelse af fremmedfinansiering) er reduceret i forhold til primo år 2006. I forbindelse med fremmedfinansiering er det i øvrigt Capee's vurdering, at der stilles stigende krav til egenkapitalandelen i forbindelse med ejendomsinvesteringer, hvilket begrænser den finansielle gearing.

De ydre forudsætninger for Capee's investeringer er således ændret i forhold til prospektet. Dette betyder, at afkastet af investeringerne i de første år vil blive lavere end tidligere forventet, hvorimod afkastet på lidt længere sigt fortsat ventes at leve op til de oprindelige forventninger.

Det skønnes, at der er investeringsmuligheder i markedet, som vil være tilfredsstillende for Capee, og Capee er p.t. i gang med den afsluttende due diligence på flere ejendomme, som vurderes at ville give et attraktivt afkast.

Capee tilpasser løbende sin investeringsfokus efter markedsforholdene med henblik på at kunne foretage de bedst mulige investeringer.

## **5. Fremtidsudsigter**

### ***Capee's økonomiske udvikling***

I regnskabsperioden har der ikke været ejendomsindtægter, idet der ikke er foretaget ejendomsinvesteringer. Afholdelsen af omkostninger til etablering m.v. har været inden for det budgetterede.

Det forventes, at en stor del af Capee's investeringskapacitet er placeret ved regnskabsårets udgang. Takten heri vil have indflydelse på indtægternes størrelse. Omkostningerne vil for resten af regnskabsperioden være i niveau med det budgetterede.

### ***Ejendomsinvesteringer***

Capee tilstræber at opbygge en diversificeret europæisk ejendomsportefølje.

Det er forventningen, at Capee kan gennemføre sine første ejendomsinvesteringer i lande med god økonomisk vækst, inden udgangen af 2006 og løbende vil være i stand til at identificere relevante investeringsemner.

## 6. Begivenheder, efter regnskabsperiodens udløb

I nedenstående afsnit gennemgås de væsentlige begivenheder, der er indtruffet efter regnskabsperiodens udløb.

### ***Stiftelse af CAPEE Holding Danmark A/S samt tysk datterselskab***

Capee har stiftet CAPEE Holding Danmark A/S, med en egenkapital på t.DKK 90.000. Holdingselskabet skal, som beskrevet i prospektet, eje datterselskaber, der ejer ejendomme.

Capee Holding Danmark A/S har stiftet et tysk datterselskab. Der er indskudt t.DKK 186 (t.EUR 25) i selskabet.

## 7. Væsentlige bestyrelsesbeslutninger

I nedenstående gennemgås de væsentlige bestyrelsesbeslutninger, der er vedtaget i perioden 7. april 2006 til 30. september 2006 og efter periodens udløb frem til offentliggørelse af nærværende delårsrapport.

### ***Ændringer i kapitalstrukturen***

Bestyrelsen har efter periodens udløb besluttet at ændre kapitalstrukturen i foreningens datterselskaber i forhold til den beskrevne struktur i prospektet. Ændringen består i, at Capee's underliggende holdingselskab alene forsynes med egenkapital og ikke som oprindeligt tiltænkt også med egenkapitallignende, rentebærende lån. Dette sker af hensyn til at opnå den mest hensigtsmæssige kapitalstruktur.

## 8. Regnskab for Capee

### ***Anvendt regnskabspraksis***

Capee aflægger regnskab i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt Københavns Fondsbørs' krav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af Capee's aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2006.

Da Capee's koncernstruktur er etableret efter kvartalets udgang er regnskaberne for moderselskabet og koncern identiske.

Delårsrapporten er ikke revideret.

## Resultatopgørelse

RESULTATOPGØRELSE t.DKK	3. kv 2006	Akkumuleret 2006
Nettoomsætning.....	0	0
Driftsomkostninger.....	0	0
<b>Bruttoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger.....	-598	-4.577
<b>Resultat af primær drift (EBIT).....</b>	<b>-598</b>	<b>-4.577</b>
Finansielle indtægter.....	1.713	1.768
Finansielle omkostninger.....	0	0
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>1.115</b>	<b>-2.809</b>
Skat af årets resultat.....	-312	-189
<b>Periodens resultat.....</b>	<b>803</b>	<b>-2.998</b>

## Balance

AKTIVER t.DKK	30. september 2006
<b>Langfristede aktiver</b>	
Materielle anlægsaktiver.....	34
<b>Langfristede aktiver i alt.....</b>	<b>34</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>	
Andre tilgodehavender.....	12.608
Periodeafgrænsningsposter.....	298
Likvide midler.....	225.163
<b>Kortfristede aktiver i alt.....</b>	<b>238.069</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>238.103</b>
<b>PASSIVER</b> t.DKK	30. september 2006
<b>Egenkapital</b>	
Foreningskapital.....	237.900
Overkurs.....	0
Overført resultat.....	-2.998
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>234.902</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	
Kreditorer.....	1.965
Selskabsskat.....	189
Anden gæld.....	1.047
<b>Kortfristede forpligtelser i alt.....</b>	<b>3.201</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>238.103</b>

## Egenkapitalopgørelse

<b>EGENKAPITAL</b> t.DKK	Forenings kapital	Overkurs	Overført resultat	<b>I ALT</b>
Egenkapital 7. april 2006.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapitalbevægelser</b>				
Overført resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.998</u>	<u>-2.998</u>
<b>Totalindkomst i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.998</b>	<b>-2.998</b>
Udstedelse af foreningsbeviser.....	237.900	1.784	0	<b>239.684</b>
Emmissionsomkostninger.....	<u>0</u>	<u>-1.784</u>	<u>0</u>	<u>-1.784</u>
<b>Egenkapitalbevægelser i alt.....</b>	<b><u>237.900</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-2.998</u></b>	<b><u>234.902</u></b>
<b>Egenkapital 30. september 2006.....</b>	<b><u>237.900</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-2.998</u></b>	<b><u>234.902</u></b>

## Noter

<b>ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b> t.DKK	3. kv 2006	Akkumuleret 2006
Omkostninger til etablering og børsnotering.....	0	3.483
Øvrige administrationsomkostninger.....	<u>598</u>	<u>1.094</u>
	<u>598</u>	<u>4.577</u>
<b>BESTYRELSESHONORAR</b> t.DKK	3. kv 2006	Akkumuleret 2006
Bestyrelseshonorar.....	<u>163</u>	<u>325</u>

Der er ingen ansatte i Capee