

capee

Selskabsmeddelelse nr. 19

Delårsrapport 1. juli - 30. september 2007



Capee's Mission og Målsætning

- Capee's mission er, at tilbyde institutionelle og private investorer en effektiv adgang til attraktive investeringer i ejendomme i Europa. En spredning af investeringerne på flere ejendomsstyper og flere geografiske områder giver grundlag for optimering af afkastet.
- Målsætningen er, at Capee skal være en betydende investor på det Europæiske ejendomsmarked med konkurrencedygtige stabile afkast under hensyntagen til en lav risikoprofil. Der investeres som udgangspunkt kun i velbeliggende ejendomme med udviklingspotentiale i de større byer i Europa. Optimering af afkastet sker gennem en aktiv ledelsesindsats.
- Capee er børsnoteret på OMX Den Nordiske Børs hvilket sikrer effektiv adgang til handel med foreningens beviser. Der er ingen bindingsperiode og der kan anvendes såvel frie midler som pensionsmidler til investeringer i Capee.

Hoved- og Nøgletal

Hovedtal fra resultatopgørelsen			
t.DKK	1. kv. 2007	1. kv. 2006	2006/07
Lejeindtægter	3.705	0	2.463
Værdiregulering, netto	463	0	1
Resultat af primær drift (EBIT)	867	-598	-4.526
Renter og udbytter, netto	-887	1713	5.650
Kursgevinster og tab	833	0	560
Administrationsomkostninger	-2.276	-435	-5.468
Resultat før skat	813	1.115	1.684
Periodens resultat før udlodning	568	803	1.491

Hovedtal fra balancen			
t.DKK	30.9.2007	30.9.2006	30.6.2007
Investeringsejendomme	2.099.045	0	198.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28	34	32
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	0	3.676
Likvide beholdninger	86.402	225.163	143.231
Aktiver i alt	2.196.005	238.103	353.420
Medlemmernes formue i alt	438.454	234.902	236.745
Forpligtelser i alt	2.196.005	238.103	353.420

Nøgletal			
	1. kv. 2007	1. kv. 2006	2006/07
Cirkulerende antal investeringsbeviser (t.stk. á nom. 100 kr.) ..	4.429	2.379	2.379
Periodens resultat før udlodning pr. investeringsbevis (DKK) ..	0,13	0,34	0,63
Indre værdi (DKK)	99,00	98,74	99,51
Omkostninger i %	3,86%	0,74%	2,47%
Udlodning (inkl. forventet udlodning for seneste år)	0,00	0,00	0,00

1. kvartal i regnskabsåret er perioden 1. juli til 30. september. Kvartalsrapporten er ikke revideret

Resultatet for perioden

Resultatet for perioden udgør et overskud på DKK 0,6 mio.

I resultatet indgår lejeindtægter på DKK 3,7 mio. og driftsudgifter vedr. ejendomme på DKK 2,5 mio. Dette kvartal er således det første hele kvartal for Capee, hvor der indgår lejeindtægter og driftsaktiviteter. Aktiviteterne vurderes at være tilfredsstillende såvel på indtægtssiden som på udgiftssiden.

Renteudgifter består væsentligst af renter på prioritetsgæld. Denne udgift opvejes bl.a. af kursgevinster på rentesikringsaftaler med DKK 0,8 mio. Capee har rentesikret stort set alle prioritetslån på 10 årige aftaler, og rentesikringerne er indgået på meget gunstige tidspunkter med lavt renteniveau.

Administrationsomkostningerne udgøres af driftsrelaterede administrationsudgifter vedr. ejendomme på DKK 1,5 mio. samt af udgifter til revision og rådgivning på DKK 0,7 mio. Den sidstnævnte post er i perioden ekstraordinær stor på grund af reguleringer vedr. sidste år samt som følge af rådgivningsudgifter i forbindelse med anskaffelse af de italienske ejendomme.

Nye ejendomsinvesteringer

Der er i perioden foretaget investeringer i Tyskland og Italien for i alt DKK 1.929 mio. samt færdiggørelse af tilbygningsprojekt i Flensburg til DKK 20 mio.

Hamburg

Der er investeret i en velbeliggende kontorejendom i Hamburg på 3.260 m². Investeringssummen inkl. købsomkostninger udgør DKK 47 mio. Ejendommen er placeret i det centrale Winterhude kvarter, er velholdt og renoveret inden for de sidste 5 år.

Italien

Investering i portefølje med 70 erhvervsejendomme i Italien, langtidsudlejet til Telecom Italia. Det samlede udlejningsareal udgør 488.578 m², og ejendommene kan karakteriseres som kontor/let industri. Der er tale om en erhvervelse af aktielignende ejerandelsbeviser, der sikrer Capee afkastet af samtlige ejendomme i en italiensk ejendomsfond. De samlede aktiver inkl. aktiverede købsomkostninger udgør DKK 1.882 mio. hvoraf ejendommene udgør DKK 1.853 mio. Betalingen for egenkapitalen udgør DKK 282 mio. Der vil i den kommende tid blive foretaget opgørelse af den endelige overtagelsesbalance hvorfor beløbene kan ændre sig.

Flensburg, tilbygning

I perioden er der tillige foretaget overtagelsesforretning vedr. en tilbygning på 3.387 m² til kontorejendommen i Flensburg. Investeringssummen er på DKK 20 mio. Byggeprojektet blev gennemført til tiden med et højt kvalitetsniveau. Det samlede areal i Flensburg ejendommen, der er udlejet til Versatel, udgør herefter 7.510 m². Den juridiske overdragelse til Capee sker pr. den 1. oktober 2007, og Versatel

overtager nybygningen på denne dato. Nybygningen indgår således i ejendomsporteføljen i regnskabet fra og med næste kvartal.

Capee's ejendomsportefølge er nærmere beskrevet på internetsiden www.capee.dk

Emission

Til delvis finansiering af de seneste investeringer er der gennemført en rettet emission med udstedelse af 2.050.320 nye beviser. Capee har dermed i alt udstedt 4.429.320 stk. beviser svarende til en nominel værdi på DKK 442.932.000. De nye beviser er registreret hos VP og vil blive søgt optaget til notering på OMX Den Nordiske Børs snarest muligt.

Kort om markedsudviklingen

Renteudviklingen

Den finansielle uro i USA og Europa, bl.a. skabt gennem den såkaldte kreditkrise, har påvirket den 10 årige Euro SWAP rente i nedadgående retning, set i forhold til juni måned 2007. Renteniveauet er dog væsentligt over niveauet i begyndelsen af 2007. Det er usikkert, om den nedadgående tendens vil fortsætte. Vi forventer dog ikke markante ændringer i renteniveauet.



Kilde: Erste Bank, AU

Priser og afkast på fast ejendom

Priserne på velbeliggende og velindrettede erhvervsjendomme til udlejning, vurderes stabile. På privatboligmarkedet er der sket et prisfald i flere lande i Vesten. Vi ser fortsat høje priser og moderate afkast på de gode erhvervsjendomme i Europa.

Til gengæld ses, som en konsekvens af den finansielle uro, en langt større forsigtighed på udlånssiden hos de større kreditgivere. Det har medført en mindre

afmatning på investeringsmarkedet for sekundært beliggende ejendomme. Det har som nævnt ikke påvirket prisniveauerne på primærejendommene, hvilket skyldes de gunstige erhvervsøkonomiske forhold over det meste af verden. Den økonomiske vækst og stigning i befolkningstallene omkring de store byer i Europa, lægger en solid bund under priserne på erhvervsejendomme og huslejeniveauerne ses stigende i de bedre ejendoms kategorier.

Bliver den finansielle uro mere permanent kan dette give negativ påvirkning på forbrugs- og investeringsefterspørgselen.

Hvorledes afkastet på fast ejendom vil udvikle sig på sigt, afgøres således af den økonomiske vækst og renteutviklingen.

Forventninger til årets resultat

Capee har som led i den strategiske risikoeliminering fastlåst finansieringsrenten vedr. den eksisterende portefølje på ca. DKK 2,2 mia., på attraktive niveauer i de næste 10 år eller mere. Den i årets løb stigende rente påvirker derfor ikke renteutgifterne i Capee negativt.

Værdien af Capee's velbeliggende ejendomme i Tyskland ventes stabil i den nærmeste fremtid, og der er i øvrigt ikke tidligere foretaget væsentlige opskrivninger set i forhold til anskaffelsessummen for ejendommene. Capee har således en solid regnskabsmæssig vurdering af erhvervsejendommene i Tyskland.

Erhvervsejendommene i Italien er som nævnt langtidsudlejet til Telecom Italia indtil år 2021 med option til at forlænge yderligere op til 6 år. Der er således tale om et meget stabilt cash flow og en solid lejer, hvorfor der skal opstå meget væsentlige negative begivenheder førend det vil påvirke budgetgrundlaget.

På denne baggrund fastholdes de i Årsrapporten udmeldte forventninger for 2007/08 på DKK 25 – 30 mio.

Aktiviteter og hændelser efter regnskabsperiodens udløb

Ud over den nævnte overtagelse af tilbygningen til kontorejendommen i Flensburg, er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter regnskabsperiodens udløb.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Bestyrelsesformand, Capee f.m.b.a, Teddy Jacobsen, +45 4050 3062

Direktør, Capinordic Property Management A/S, Troels Gunnergaard, +45 8816 3186

Resultatopgørelse

For perioden 1. juli 2007 til 30. september 2007

Note	CAPEE koncernen					CAPEE f.m.b.a.		
	1. kvartal		Akkumuleret*		Året	Akkumuleret*		
	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK	2006/07 t.DKK	2007/08 t.DKK	2006/07 t.DKK	
Omsætning	3.705	0	3.705	0	2.463	0	0	
Driftsomkostninger	-858	0	-858	0	-692	0	0	
Bruttoresultat	2.847	0	2.847	0	1.771	0	0	
Værdiregulering af ejendomme	463	0	463	0	1	0	0	
Administrationsomkostninger	2	-2.276	-435	-2.276	-4.252	-5.468	-737	-4.252
Personaleudgifter	3	-163	-163	-163	-325	-827	-163	-325
Afskrivninger	-4	0	-4	0	-3	-4	0	
Resultat af primær drift (EBIT)	867	-598	867	-4.577	-4.526	-904	-4.577	
Modtagne udbytter	0	0	0	0	0	0	0	
Finansielle indtægter	1.730	1.713	1.730	1.768	7.689	1.710	1.768	
Finansielle omkostninger	-1.784	0	-1.784	0	-1.479	-165	0	
Resultat før skat	813	1.115	813	-2.809	1.684	641	-2.809	
Skat af årets resultat	-245	-312	-245	-189	-193	-160	-189	
PERIODENS RESULTAT FØR UDLODNING	568	803	568	-2.998	1.491	481	-2.998	

* Akkumuleret 2006/07 omfatter perioden 7. april 2006 til 30. september 2006.

BALANCE

Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.		
	30.9.2007 t.DKK	30.9.2006 t.DKK	30.6.2007 t.DKK	30.9.2007 t.DKK	30.6.2007 t.DKK	
AKTIVER						
Omsætningsaktiver						
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		4.037	0	149	3.684	0
Andre tilgodehavender		2.356	12.608	4.850	1.856	4.597
Udskudt skatteaktiv		0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter		2.957	298	1.793	0	0
Likvide beholdninger		86.402	225.163	143.231	12.395	67.239
Omsætningsaktiver		95.752	238.069	150.023	17.935	71.836
Anlægsaktiver						
Investeringsejendomme		2.099.045	0	198.632	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28	34	32	28	32
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	0	3.676	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.099.073	34	202.340	28	32
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	381.994	90.000
Udskudt skatteaktiv		1.180	0	1.057	0	0
Lån til tilknyttede virksomheder		0	0	0	88.623	87.517
Andre anlægsaktiver		1.180	0	1.057	470.617	177.517
Anlægsaktiver		2.100.253	34	203.397	470.645	177.549
Aktiver i alt		2.196.005	238.103	353.420	488.580	249.385

BALANCE

	Note	CAPEE koncernen			CAPEE f.m.b.a.	
		30.9.2007 t.DKK	30.9.2006 t.DKK	30.6.2007 t.DKK	30.9.2007 t.DKK	30.6.2007 t.DKK
FORPLIGTELSER						
Medlemmernes formue						
Medlemmernes formue		438.454	234.902	236.745	439.219	237.785
Medlemmernes formue i alt		438.454	234.902	236.745	439.219	237.785
Øvrige kortfristede forpligtelser						
Kortfristet del af langfristet gæld		2.378	0	2.374	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		808	1.965	6.450	739	1.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	34.866	8.559
Selskabskat		1.425	189	1.250	1.004	844
Anden gæld		28.967	1.047	1.167	12.752	1.162
Periodeafgrænsningsposter		2.881	0	112	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser i alt		36.459	3.201	11.353	49.361	11.600
Langfristede forpligtelser						
Gæld til kreditinstitutter		972.173	0	105.218	0	0
Øvrig gæld		747.175	0	104	0	0
Hensættelse til udskudt skat		1.744	0	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.721.092	0	105.322	0	0
Forpligtelser i alt		2.196.005	238.103	353.420	488.580	249.385



Capee kontorejendom i Flensburg – palævilla hørende til kontorejendommen

capee

Medlemmernes formueforklaring 30. september 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 1. juli 2007	237.900	0	-1.155	236.745
Tilbagekøbte beviser	-1.730	0	87	-1.643
Emissioner i året	205.032	0	0	205.032
Emissionstillæg	0	-1.936	0	-1.936
Kursregulering	0	0	188	188
Emissionsomkostninger	0	-500	0	-500
Periodens resultat før udlodninger	0	0	568	568
Medlemmernes formue 30. september 2007	441.202	-2.436	-312	438.454

Medlemmernes formueforklaring 30. september 2006

	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 7. april 2006	0	0	0	0
Tilbagekøbte beviser	0	0	0	0
Emissioner i året	237.900	0	0	237.900
Emissionstillæg	0	1.784	0	1.784
Kursregulering	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-1.784	0	-1.784
Periodens resultat før udlodninger	0	0	-2.998	-2.998
Medlemmernes formue 30. september 2006	237.900	0	-2.998	234.902

Medlemmernes formueforklaring 30. september 2007

	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 1. juli 2007	237.900	0	-115	237.785
Tilbagekøbte beviser	-1.730	0	87	-1.643
Emissioner i året	205.032	-1.936	0	203.096
Emissionstillæg	0	0	0	0
Kursregulering	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-500	0	-500
Periodens resultat før udlodninger	0	0	481	481
Medlemmernes formue 30. september 2007	441.202	-2.436	453	439.219

Medlemmernes formueforklaring 30. juni 2007

	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 7. april 2006	0	0	0	0
Tilbagekøbte beviser	0	0	0	0
Emissioner i året	237.900	0	0	237.900
Emissionstillæg	0	8.921	0	8.921
Kursregulering	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	0	-8.921	-2.645	-11.566
Periodens resultat før udlodninger	0	0	2.530	2.530
Medlemmernes formue 30. juni 2007	237.900	0	-115	237.785



Capee bolig- og butiksejendom i Harburg v. Hamburg

Foreningsoplysninger

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: www.capee.dk □
E-mail: info@capee.dk □
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 2007/08

Delårsrapport 1. kvartal 2007/08	27. november 2007
Halvårsrapport 1. halvår 2007/08	28. februar 2008
Delårsrapport 3. kvartal 2007/08	26. maj 2008
Årsrapport 2007/08	15. oktober 2008
Generalforsamling	28. oktober 2008

capee



Kontorejendommen i Hamburg



Kontorejendommen i Hamburg

capee



Kontorejendommen i Flensburg – Palæ villaen og nybygningen



Kontorejendommen i Flensburg