

Årsrapport 2009

Investeringsforeningen BPT Invest

CVR nr. 28 30 61 56



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Væsentlige aftaler	3
Bestyrelsens tillidshverv	4
Ledelsens beretning for 2009	5
Investeringspolitik m.v	7
Ledelsespåtegning	9
Den uafhængige revisors påtegning	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16
Hoved- og nøgletal	19

Foreningsoplysninger

Foreningen

Investeringsforeningen BPT Invest
(herefter kaldet 'Foreningen')
Landemærket 10
1119 København K
CVR nr. 28 30 61 56
Reg. nr. FT 11 166
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Teddy Jacobsen (formand)
Bent Kristensen
Troels Gunnergaard

Forvaltningsselskab

Investeringsforvaltningsselskabet
SEBinvest A/S (herefter kaldet 'IFS')
Landemærket 10
1119 København K
Telefon: 70 13 13 26
CVR nr. 20 86 22 38
Reg. nr. FT 17.107
Direktion: Niels Jørgen Larsen

Foreningen ejer 0,02% af aktierne i IFS. Selskabet havde 31.12.2009 en egenkapital på 7.686 tkr.

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Depotselskab

Skandinaviska Enskilda Banken A/S
(herefter forkortet SEB A/S)
Landemærket 10
1119 København K
CVR nr. 65 25 91 17

Afdelinger

Foreningen består af én afdeling: BPT Nordic Real Estate, der er stiftet samtidig med selve Foreningen den 4. oktober 2006.

Væsentlige aftaler

Aftale om depotbankfunktion

Foreningen har en depotaftale med SEB A/S. Depotbanken forvalter og opbevarer finansielle instrumenter og likvide midler for Foreningens afdelinger i henhold til lov om finansiel virksomhed § 106 samt Finanstilsynets bestemmelser.

Investeringsrådgiver

Bestyrelsesmedlem Bent Kristensen

Aftale om forvaltning og administration

Foreningen har indgået aftale med IFS, som er et af Finanstilsynet godkendt investeringsforvaltningsselskab, om at udføre Foreningens administrative og investeringsmæssige opgaver i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., Foreningens vedtægter samt de fra Foreningens bestyrelse givne anvisninger.

Alle foreningens aftaler er indgået på markedsvilkår.

Bestyrelsens tillidshverv

Teddy Jacobsen, formand

Direktør for
TJ Management
C.C. Holding 2000 A/S
Komplementarselskab Prøvestenen A/S
Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S

Adresse:
c/o TJ Management
Kærparken 5
2800 Lyngby

Bestyrelsesformand i:
Selene Finans Danmark A/S
Lånlet A/S
Nordisk Finans Leasing A/S
Nordisk Finans A/S
DSJ Malergruppe A/S
Det Frederiksbergske Ejendoms-Societet A/S
Stemcare A/S

Bestyrelsesmedlem i:
Kataka A/S
C:C: Holding 2000 A/S
KPC Holding A/S
Gisselfeld Kloster
Fonden af 1. december 1997
KPC-BYG A/S

Troels Gunnergaard

Direktør i Gunnergaard Consult

Adresse:
Rørholmsvej 4
2970 Hørsholm

Bestyrelsesmedlem i:
Det Frederiksbergske Ejendoms-Societet A/S
Tesch's og Hustrus Fond

Bent Kristensen

Konsulent i Kristensen Advisors

Adresse:
Øresund Parkvej 5, st. tv.
2300 København S

(Ingen tillidshverv)

Ledelsens beretning for 2009

BPT Invest – Kort fortalt

Foreningen har én afdeling, Nordic Real Estate, som investerer i aktier i ejendoms- og ejendomsrelaterede selskaber noteret eller handlet på børser eller markeder beliggende i Danmark, Sverige, Norge eller Finland. Afdelingen kan dog også placere midler som likviditet i henhold til lovgivningen. Afdelingen kan anvende afledte finansielle instrumenter på dækket basis samt udføre værdipapirudlån til risikoafdækning og som led i formueplejen i henhold til lovgivning og bekendtgørelser.

Afdelingen har indtil videre ikke anvendt afledte finansielle instrumenter eller udført værdipapirudlån.

Det nordiske ejendomsmarked 2009

Usikkerheden omkring den økonomiske udvikling påvirkede ejendomsrelaterede aktieselskaber i første halvår af 2009. Men efterhånden som selskabernes resultater og udmeldinger efter 1. halvår viste, at der var en vis opblødning i den meget stramme kreditpolitik fra bankernes og realkreditinstitutternes side, steg sektoren markant. Derudover begyndte transaktionsvolumenet at stige, specielt i Sverige. Der var dog fortsat stor usikkerhed omkring prisfastsættelsen af ejendommene i de underliggende markeder, og det er fortsat vanskeligt at få prisfastsat ejendomme beliggende udenfor de større byer. I slutningen af 2009 viste det norske marked en svagt stigende trend i priserne, mens de øvrige markeder fortsat havde svagt faldende priser. Tomgangsprocenten for udlejning har i alle markeder været stigende, men mindre end forventet af mange analytikere.

Udbytte modtaget i 2009 vedrørende 2008 blev generelt bibeholdt for de større velkonsoliderede selskaber, mens de mindre selskaber reducerede eller fjernede udbyttet. I 2010 forventes udbetalt stigende udbytte på baggrund af 2009 resultaterne. Det forventes, at selskaberne med positivt cash flow, der ikke betalte udbytte for 2008, vil genoptage udbyttebetalingerne for 2009.

Resultat og afkast for 2009

Afdeling Nordic Real Estate opnåede et afkast på 50,3% inklusiv et udbytte på 2 kr. per aktie mod et afkast på referenceindekset BPT Nordic Index inklusive udbytter på 37,4%. Til sammenligning kan nævnes, at det nordiske aktiemarked (MSCI Nordic inklusiv udbytte) steg med 42,5%, og at det europæiske ejendomsaktie indeks (FTSE EPRA/NAREIT inklusiv udbytte) steg med 36,1%.

Afkastet er meget tilfredsstillende og skyldes hovedsageligt selskabsudvælgelsen, hvor porteføljen på grund af prisfastsættelsen havde en stor overvægt i svenske ejendomsselskaber, hovedsageligt i de mindre selskaber. De øvrige markeder var kraftig undervægtede i starten af året, men i løbet af året blev der øget i Finland og i Norge på bekostning af Sverige. De danske ejendomsselskaber var kraftig undervægtet i hele året.

Selskabsmæssigt bemærkes, at porteføljens investeringer i de små svenske selskaber Brinova, Wallenstam, FastPartner og Dios alle steg mere end 60%, da frygten for en lang økonomisk nedtur aftog. Citycon i Finland steg med 87,5%. Alle de danske selskaber Jeudan, Sjælsø og Nordicom faldt; hvilket skyldes den kraftige lånefinansiering, og for udviklingsselskabernes vedkommende fuldstændige ordretørke. Sjælsø havde en aktiekapitaludvidelse på 505 millioner, hvor bankerne, der garanterede handelen, fik over 50% af de nye aktier. Jeudan kommer i løbet af 2010 med en kapitaludvidelse på DKK 1 milliard i forbindelse med køb af ejendomme for 3,2 milliarder.

I Norge og Finland var der også adskillige kapitaludvidelser, men her reagerede aktierne generelt positivt, eftersom balancen blev styrket. Sponda i Finland steg således med 41% i løbet af året, medens de norske selskaber, Norwegian Property og Northern Logistic steg med henholdsvis 144 og 136%.

Udbytte for 2009

Afdelingen udlodder 1,00 kr. i udbytte pr. nom. 100 kr. andel. Udbyttet fordeler sig på 0,84 kr. aktieindkomst og 0,16 kr. kapitalindkomst.

Formueudviklingen

Medlemmernes formue udgjorde primo året 19,9 mio. kr. Der har i 2009 været netto indløsninger for 1,9 mio. kr., og der er foretaget udlodninger for 0,8 mio. kr. Med en nettogevinst på 9,4 mio. kr. udgjorde formuen herefter 26,6 mio. kr. ultimo 2009.

Omkostningsudvikling

Administrationsomkostningerne udgjorde 537 tkr. i 2009 mod 979 tkr. i 2008. Administrationsomkostningsprocenten blev således på 2,43%, hvilket er væsentligt lavere end i 2008.

Ændring af regnskabspraxis vedrørende handelsomkostninger

Handelsomkostningerne opgøres anderledes fra og med 2009. Ændringen er foretaget i henhold til bemærkningerne til §13 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v." Heraf fremgår, at handelsomkostninger, der ikke kan opgøres eksakt, skal opgøres efter bedste skøn.

I afdelingsregnskaberne er der derfor tilføjet en note, som opdeler handelsomkostningerne i faktisk afholdte handelsomkostninger og i markedsafledte handelsomkostninger. Herudover er angivet den del af handelsomkostningerne, som er dækket af emissionstillæg og indløsningsfradrag.

De faktisk afholdte handelsomkostninger består af den registrerede kurtage og afviklingsomkostninger m.v. De markedsafledte handelsomkostninger er beregnet på baggrund af et skøn over spreads i markederne for de relevante finansielle instrumenter for de enkelte afdelinger.

Et skøn for de samlede handelsomkostninger indgår som en del af emissionstillægget og indløsningsfradraget og fremgår af foreningens prospekt. I forbindelse med emission og indløsning opkræves dette tillæg eller fradrag til dækning af handelsomkostninger i forbindelse med de afledte værdipapirhandler.

Foreningen har ikke tidligere foretaget systematisk opgørelse af de markedsafledte handelsomkostninger, hvorfor en tilpasning af sammenligningstal for 2008 ikke er mulig.

Forventninger til markedsudviklingen i 2010

Fremtidsudsigterne ser betydeligt lysere ud for selskaberne end ved årsskiftet 2008/09; Finansieringsmarkederne er blevet stabiliseret, men opererer dog med højere marginaler end før krisen. Markedsrenten er lavere og tomgangen i sektoren ikke så høj som frygtet. Aktiekursstigningerne i 2. halvår har dog foruddiskonteret en del af de positive forventninger, men selskaberne handles fortsat under indre værdi. Betingelserne for, at 2010 kan blive et forholdsvist godt marked for ejendomsrelaterede selskaber er således til stede. Der er dog betydelige risici, idet den økonomiske udvikling i vid udstrækning er blevet drevet af en ekspansiv finanspolitik og en lempelig pengepolitik. Når landene skal i gang med at reducere budgetunderskuddene og normalisere pengepolitikken, kan det ikke udelukkes, at den økonomiske aktivitet igen kommer under pres med negativ påvirkning af selskabernes indtjening og cash flow til følge.

Efterfølgende begivenheder i 2010

Der er efter balancedagen ikke indtruffet hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Investeringspolitik m.v.

Foreningens investeringspolitik er gennem aktiv formueforvaltning at opnå et tilfredsstillende afkast i forhold til de respektive markeder og instrumenter som defineret i Foreningens placeringsregler. Der investeres under hensyn til både spredningskrav, reduktion af risici og under iagttagelse af diverse etiske aspekter.

Socialt ansvarlig Investeringspolitik

Foreningen har i 2009 gennem investeringsforvaltningsselskab SEBinvest A/S indledt et samarbejde med SEB-koncernen med henblik på at sikre, at de virksomheder, som Foreningen investerer i har en ansvarlig politik omkring de etiske aspekter i samfundet. Hensigten med samarbejdet er at kunne følge FN's generelle principper for ansvarlig investeringer (PRI=Principles of Responsible Investments).

Foreningens bestyrelse har i 2009 drøftet, hvorledes Foreningen kan udøve samfundsansvar med hensyn til bl.a. menneskerettigheder, sociale forhold, miljø- og klimamæssige forhold samt bekæmpelse af korruption i forbindelse med investering af Foreningens midler.

Foreningens bestyrelse har besluttet at følge SEB mht. at indarbejde PRI i investeringsprocessen. Foreningen vil fra SEB modtage en liste over selskaber, som ikke opfylder de internationale konventioner for så vidt angår miljøforhold, menneskerettigheder og korruption m.v. med udgangspunkt i følgende konventioner:

- Un Global Compact
- OECD Guidelines for Multinational Enterprises
- Human rights conventions
- Environmental conventions
- Weapon-related conventions

I overensstemmelse med FN's anbefaling (Weapon-related conventions) har bestyrelsen besluttet ikke at investere i selskaber, som producerer atomvåben, klyngebomber og landminer. Det drejer sig foreløbigt om selskaberne vist i tabel 5.

Udelukkelseslisten opdateres som minimum to gange årligt og relevante selskaber offentliggøres på Foreningens hjemmeside og i Foreningens prospekt ved opdatering i 2010. Ingen af selskaberne i tabel 5 har relevans for foreningens investeringer.

Selskaber som ifølge test falder for andre af konventionerne ovenfor vil blive optaget på en intern observationsliste, hvor det er op til IFS i samarbejde med rådgiver at beslutte, om der skal ske udelukkelse. Foreningen har også mulighed for at kontakte de PRI-ansvarlige i SEB (det etiske råd) med henblik på yderligere undersøgelser af et selskab. Rådet kan vælge at kontakte selskabet for en dialog, som skal bringe de konkrete problematiske forhold til ophør.

Tabel 3: Blacklistede selskaber

Selskaber	ISIN
Alliant Techsystems Inc	US0188041042
Gencorp	US3686821006
General Dynamics Corporation	US3695501086
Hanwha Corp	KR7009830001
L-3 Communications Hldg	US5024241045
Lockheed Martin Corp	US5398301094
Poongsan Corp	KR7005810007
Poongsan Holdings Corp	n/a
Singapore Tech	SG1F60858221
Textron	US8832031012

Foreningen har ikke endnu udpeget selskaber til nærmere undersøgelse.

Risikoforhold

Værdien af Afdelingens beviser påvirkes bl.a. af følgende faktorer:

1. Kredit- og markedsrisiko

Investeringsmarkederne påvirkes af både selskabs-specifikke forhold og de generelle økonomiske og politiske vilkår for handel og afvikling. Udsvingene i kurserne kan til tider være voldsomme. De kan opstå enten som følge af selskabsnyheder eller ved pludselige skift i konjunkturerne eller den førte økonomiske politik. Ved at sprede investeringerne på flere markeder og udstedere kan udsvingsrisikoen reduceres. Bestyrelsen har som følge af de gældende spredningskrav ikke fundet det nødvendigt at fastsætte konkrete mål for udsvingenes størrelse i Foreningen. Foreningens nøgletal for afkast og risiko fremgår af tabel 4, på side 19.

2. Lande- og valutarisiko ved investering i udlandet

Investeringer i udenlandske finansielle instrumenter påvirkes af de økonomiske og politiske forhold i de enkelte lande. Værdien i danske kroner er f.eks. afhængig af udviklingen i valutakurserne i forhold til danske kroner. Kursudsvingene på valuta kan være betydelige afhængigt af de politiske og økonomiske relationer mellem landene og regionerne. Den danske krone er knyttet til euroen, hvorfor der føres en pengepolitik og valutapolitik, som skal sikre stabile kurser mellem de to valutaer. I forhold til alle øvrige valutaer er det principielt det frie marked, som sætter kursforholdet, og det kan give store forskydninger i kursrelationerne. Afdeling BPT Nordic Real Estate foretager normalt ikke afdækning for den del af investeringerne, som er i fremmed valuta.

3. Værdiansættelse

Foreningens finansielle instrumenter værdiansættes til officielt noterede bør- og valutakurser. Der investeres ikke eller kun i meget begrænset omfang i unoterede finansielle instrumenter og andre finansielle instrumenter, der ikke er genstand for offentlig kursnotering.

Den indre værdi af Foreningens beviser kan på den baggrund fastsættes med rimelig stor nøjagtighed. Under finanskrisen var der perioder, hvor handlen på fondsbørserne var beskeden, og mange finansielle instrumenter blev ikke handlet dagligt. Det gav dels usikkerhed ved beregning af indre værdi og dels store udsving fra dag til dag.

Foreningen har kunnet efterkomme de relativt beskedne indløsningsanmodninger i 2009. Med den nuværende formue vil indløsninger normalt kunne efterkommes uden likviditetsproblemer.

Bestyrelses- og ledelsesforhold

Bestyrelsen vil for 2009 med generalforsamlingens godkendelse samlet blive honoreret med 22.500 kr. for arbejdet i Foreningen. Bestyrelsen er ikke omfattet af optionsordninger eller lignende.

Bestyrelsens sammensætning og øvrige hverv er oplyst på side 4.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009 for Investeringsforeningen BPT Invest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v., samt de af NASDAQ OMX Copenhagen udstedte regnskabsbestemmelser. Årsregnskabet for foreningen og afdelingen giver et retvisende billede af afdelingens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Foreningens ledelsesberetning indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i foreningen og afdelingens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som foreningen henholdsvis afdelingen kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2010

Bestyrelsen

Teddy Jacobsen
Bestyrelsesformand

Troels Gunnergaard

Bent Kristensen

Forvalteren

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S

Niels Jørgen Larsen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Investeringsforeningen BPT Invest

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsforeningen BPT Invest (1 afdeling) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v. og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning, uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke

indeholder væsentlig fejlinformation. En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen har vi overvejet foreningens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for at udarbejde en ledelsesberetning, der giver en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, som under omstændighederne er hensigtsmæssige.

En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., og at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v.

København, den 4. marts 2010

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

John Ladekarl
Statsautoriseret revisor

Jens Ringbæk
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Resultatopgørelse for året (DKK 1.000)	Note	2009	2008
Renter og udbytter			
Renteindtægter	1	14	62
Udbytter	2	870	1.762
I alt, renter og udbytter		884	1.824
Kursgevinster og -tab			
Kapitalandele	3	9.095	-22.582
Valutakonti		118	-1
Øvrige aktiver/passiver		11	-3
Handelsomkostninger	4	-72	-280
I alt, kursgevinster og -tab		9.152	-22.866
I alt, nettoindtægter		10.036	-21.042
Administrationsomkostninger	5	-537	-979
Resultat før skat		9.499	-22.021
Skat	6	-125	-241
Årets nettoresultat	7	9.374	-22.262

Balance pr. 31. december

Aktiver (DKK 1.000)	Note	2009	2008
Likvide midler			
Indestående i depotbank		1.522	929
I alt, likvide midler		1.522	929
Kapitalandele			
Noterede kapitalandele fra danske selskaber		1.741	1.735
Noterede kapitalandele fra udenlandske selskaber		23.394	17.288
Unoterede kapitalandele fra danske selskaber	8	1	0
I alt, kapitalandele	9, 10	25.136	19.023
Aktiver i alt		26.658	19.952
Passiver (DKK 1.000)	Note	2009	2008
Medlemmernes formue	11	26.636	19.888
Anden gæld			
Skyldige omkostninger		22	64
I alt, anden gæld		22	64
Passiver i alt		26.658	19.952

Noter

1 Renteindtægter (DKK 1.000)	2009	2008
Indestående i depotbank	14	62
I alt, renteindtægter	14	62

2 Udbytter (DKK 1.000)	2009	2008
Noterede kapitalandele fra danske selskaber	39	233
Noterede kapitalandele fra udenlandske selskaber	831	1.529
I alt, obligationer	870	1.762

3 Kursreguleringer, kapitalandele (DKK 1.000)	2009	2008
Noterede kapitalandele fra danske selskaber	-90	-3.448
Noterede kapitalandele fra udenlandske selskaber	9.185	-19.134
I alt, kapitalandele	9.095	-22.582

4 Handelsomkostninger (DKK 1.000)	2009	2008
Faktisk afholdte handelsomkostninger	-47	-300
Markedsafledte handelsomkostninger	-41	n/a
Handelsomkostninger dækket af emissionstillæg og indløsningsfradrag	16	20
I alt, handelsomkostninger	-72	-280

5 Administrationsomkostninger (DKK 1.000)			2009	2008
	Afdelings- direkte	Andel af fælles om- kostninger	Samlede omkost- ninger	Samlede omkost- ninger
Honorar til bestyrelse	-23	0	-23	-86
Revisionshonorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	2	0	2	-55
Markedsføringsomkostninger	0	0	0	-3
Gebyrer til Foreningens depotselskab	-40	0	-40	-169
Andre omkostninger i forbindelse med formueplejen	-99	0	-99	-192
Øvrige omkostninger	-109	-19	-128	-229
Fast administrationshonorar	-249	0	-249	-245
I alt, administrationsomkostninger	-518	-19	-537	-979

6 Skat (DKK 1.000)	2009	2008
Ikke-refunderbar skat på renter og udbytter	-125	-241
Regulering af tidligere års skat	0	0
I alt, skat	-125	-241

7 Til rådighed for udlodning (DKK 1.000)	2009	2008
Renter og udbytter	884	1.824
Rente- og udbytteskatter	-125	-241
Kursgevinster til udlodning	124	-37
Administrationsomkostninger til modregning	-537	-979
Udlodningsregulering ved emission/indløsning	-46	147
Udlodning overført fra sidste år	61	53
Til rådighed for udlodning	361	767
Heraf foreslået udlodning	324	706
Heraf foreslået overført til udlodning næste år	37	61

8 Unoterede kapitalandele fra danske selskaber (DKK 1.000)	2009	2008
Investeringsforvaltningsselskabet SEInvest A/S	1	0
Se i øvrigt ejerforhold under Foreningens stamoplysninger		

9 Finansielle instrumenter (pct.)	2009	2008
Børsnoterede	100,0	95,3
Noterede på andet reguleret marked	0,0	0,0
Nyemiterede finansielle instrumenter, der planlægges noteret på et reguleret marked	0,0	0,0
Øvrige	0,0	4,7
I alt	100,0	100,0

10 Finansielle instrumenters fordeling på lande pr. 31. december 2009 (pct.)	Børs-noterede	Andet reguleret marked	Nyemiterede fin. instrumenter	Øvrige	I alt
Danmark	6,9	0,0	0,0	0,0	6,9
Finland	18,8	0,0	0,0	0,0	18,8
Norge	19,6	0,0	0,0	0,0	19,6
Sverige	54,7	0,0	0,0	0,0	54,7
I alt, alle papirtyper	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0

11 Medlemmernes formue (DKK 1.000)	2009		2008	
	Nominelt	Værdi	Nominelt	Værdi
Medlemmernes formue primo	35.309	19.888	31.333	45.923
Udlodning fra sidste år vedr. cirkul. mængde pr. 31/12		-706		-7.520
Emissioner i året	259	163	4.726	4.390
Indløsninger i året	-3.140	-2.083	-750	-643
Emissionstillæg		0		0
Indløsningsfradrag		0		0
Regulering af udlodning ved emission/indløsning i året		46		-147
Overført udlodning fra sidste år		-61		-53
Overført til udlodning næste år		37		61
Foreslået udlodning		324		706
Overført fra resultatopgørelsen		9.028		-22.829
Medlemmernes formue ultimo	32.428	26.636	35.309	19.888

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet efter de regler, der gælder ifølge lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., reglerne for børsnoterede investeringsforeninger samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v. (regnskabsbekendtgørelsen).

Ændring af regnskabspraksis vedrørende handelsomkostninger

I regnskaberne for 2009 er tilføjet en note vedrørende handelsomkostninger.

Noten viser de "Faktisk afholdte handelsomkostninger" samt beregnede "Markedsafledte handelsomkostninger" baseret på prospekternes skøn over de nødvendige handelsomkostninger, som er en del af emissionstillægget og indløsningsfradraget.

Af noten fremgår endvidere "Handelsomkostninger dækket af emissionstillæg og indløsningsfradrag", som udgør den del af de samlede handelsomkostninger, der forlods er opkrævet til dækning af handelsomkostninger forårsaget af emissioner og indløsninger.

Foreningen har ikke tidligere foretaget systematisk opgørelse af de markedsafledte handelsomkostninger, hvorfor en tilpasning af sammenligningstal for 2008 ikke er mulig.

Renter og udbytter

Renteindtægter består af indtjente renter af obligationer, indestående i depotbank m.v.

Renter og udbytter af finansielle instrumenter i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens valutakurs.

Periodiserede renter i fremmed valuta omregnes til den officielt noterede valutakurs pr. balancedagen.

Aktieudbytter (brutto) indtægtsføres på tidspunktet for udbyttets vedtagelse på det udbyttebetalende selskabs generalforsamling

Kursgevinster og -tab

I resultatopgørelsen medtages såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab på valutakonti, obligationer, kapitalandele og afledte finansielle instrumenter m.v.

De realiserede kursreguleringer opgøres som forskellen mellem salgsværdien og kursværdien primo eller anskaffelsværdien, såfremt det er anskaffet i regnskabsåret.

De urealiserede kursreguleringer opgøres som forskellen mellem kursværdien ultimo året og kursværdien primo eller anskaffelsværdien, såfremt det er anskaffet i regnskabsåret.

Handelsomkostninger

Handelsomkostninger opgøres som de samlede omkostninger til kurtag, afvikling m.v. ved handel med finansielle instrumenter i forbindelse med porteføljeplejen.

I en note til regnskabet er specificeret de direkte og de markedsafledte handelsomkostninger samt den del af handelsomkostningerne, som er dækket af emissionstillæg og indløsningsfradrag.

De faktiske afholdte handelsomkostninger består af de registrerede kurtag og afviklingsomkostninger m.v. De markedsafledte handelsomkostninger er beregnet på baggrund af et skøn over spreads i markederne for de relevante finansielle instrumenter.

Et skøn for de samlede handelsomkostninger indgår som en del af emissionstillægget og indløsningsfradraget og fremgår af foreningens prospekt. I forbindelse med emission og indløsning opkræves henholdsvis dette tillæg eller fradrag til dækning af handelsomkostninger i forbindelse med de afledte værdipapirhandler.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger for foreningen, der ikke umiddelbart kan henføres til den enkelte afdeling, vil i tilfælde af flere afdelinger blive fordelt i forhold til de enkelte afdelingers formue.

Skat

I regnskabsposten "Skat" indgår betalt netto rente- og udbytteskat, der ikke kan tilbagesøges.

Likvide midler

Indestående i fremmed valuta optages til officielle valutakurser pr. balancedagen.

Finansielle instrumenter og afledte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter og afledte finansielle instrumenter, der er genstand for offentlig kursnotering, værdiansættes til officielt noterede børs- og valutakurser pr. balancedagen.

Udtrukne obligationer optages til udtrækningsværdien. Unoterede finansielle instrumenter værdiansættes til skønnet dagsværdi.

Afledte finansielle instrumenter, der ikke er genstand for offentlig kursnotering, ansættes til en beregnet handelsværdi på baggrund af de underliggende instrumenters officielt noterede kurser/handelsværdier.

Afledte finansielle instrumenter opgøres som bruttopositioner. Det betyder, at afledte finansielle instrumenter vil fremgå af såvel aktiv- som passivside.

Andre aktiver

Ved køb eller salg af finansielle instrumenter indgår henholdsvis udgår disse af beholdningen på handelstidspunktet.

Mellemværende vedrørende handelsafvikling består af værdien ved salg af finansielle instrumenter samt emissioner, som er foretaget før balancedagen, og hvor afregning foretages efter balancedagen.

Anden gæld

Mellemværende vedrørende handelsafvikling består af værdien ved salg af finansielle instrumenter samt indløsninger, som er foretaget før balancedagen, og hvor afregning foretages efter balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens officielt noterede valutakurser. Balancen omregnes til slutdagens valutakurs.

Fem års nøgletal

I rapporten indgår følgende nøgletal for de seneste fem år:

- Årets nettoresultat
- Medlemmernes formue
- Indre værdi pr. andel
- Årets afkast i procent
- Administrationsomkostninger (pct.)

Nøgletallene er opgjort i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v. og er beregnet således:

Indre værdi pr. andel

$$\frac{\text{Medlemmernes formue}}{\text{Cirkulerende andele ultimo året}}$$

Afkast i procent

$$\left(\frac{\text{Indre værdi ultimo året}}{\text{Indre værdi primo året}} - 1 \right) \times 100$$

Omkostningsprocent

$$\frac{\text{Administrationsomkostninger}}{\text{Medlemmernes gennemsnitlige formue opgjort som et simpelt gennemsnit af formuens værdi ved udgangen af hver måned i regnskabsåret}} \times 100$$

Standardafvigelse

Standardafvigelsen er et mål for de historiske udsving i afkastene. Jo højere tallet er, jo større udsving i afkastene fra periode til periode. Ifølge Finanstilsynets definition skal standardafvigelsen opgøres som afvigelsen på mer-afkastet. Dette nøgletal benævnes ofte "tracking error".

Standardafvigelsen opgøres siden afdelingens startdato, dog højst over de seneste 60 måneder.

Sharpe Ratio

Sharpe ratio er et matematisk udtryk for afkastet af en investering i forhold til risikoen. Sharpe ratio beregnes som det historiske afkast minus den risikofrie rente divideret med standardafvigelsen. Jo højere tallet er, jo bedre har investeringen været i forhold til risikoen.

Sharpe ratio opgøres siden afdelingens startdato, dog højst over de seneste 60 måneder.

Standardafvigelse og Sharpe ratio opgøres tillige for afdelingens benchmark.

ÅOP (Årlige omkostninger i procent)

ÅOP beregnes som summen af administrationsomkostningerne og handelsomkostningerne ved løbende drift i procent af den gennemsnitlige formue tillagt en syvendedel af summen af det maksimale emissionstillæg og maksimale indlæsningsfradrag ultimo året opgjort i procent.

Hoved- og nøgletal

Tabel 4: Fem års hoved og nøgletal

Nordic Real Estate	2009	2008	2007	2006	2005
Afdelingens nettoresultat (tkr.)	9.374	-22.262	-10.667	16.638	9.032
Medlemmernes formue (tkr.)	26.636	19.888	45.923	61.444	32.665
Cirkulerende mængde (tkr.)	32.428	35.309	31.333	32.252	23.020
Indre værdi pr. andel (kr.)	82,140	56,330	147,060	190,520	142,090
Udlodning i pct. af nom. værdi	1,00	2,00	24,00	10,50	8,50
Årets afkast i pct.	50,26	-53,81	-17,67	34,30	9,50
Omsætningshastighed (antal x pr. år)	0,21	0,59	0,48	0,34	0,10
Administrationsomkostninger (pct.)	2,43	3,14	1,95	2,40	1,60
ÅOP	3,15	4,42	2,75		
Standardafvigelse (pct.)	29,12				
Sharpe ratio	-0,07				
Benchmark afkast (pct.) ¹⁾	37,32				
Benchmark standardafvigelse (pct.)	27,52				
Benchmark Sharpe ratio	0,14				

¹⁾Afdelingens benchmark er BPT Nordic Index. Bestyrelsen har besluttet, at dette indeks fra 2010 kun skal fungere som "referenceindeks", idet flere selskabet i indekset vægter mere end 10 pct. Der er ikke udpeget et andet benchmark for afdelingen.