

2

0

Investeringsforeningen BPT Invest
Årsrapport 2008

0

8

Indhold

Hjemstedsadresse (indtil den 1. februar 2009) Investeringsforeningen BPT Invest c/o BI Management A/S DK-2100 København Ø Denmark Tel. +45 77 30 90 00 Fax +45 33 41 90 00 www.bptnordic.com	Ledelsesberetning	3
	Bestyrelse og Direktion	4
	Ledelsens påtegning	5
	Revisionspåtegning	6
	Anvendt regnskabspraksis	7
	Afdeling BPT Nordic Real Estate	10
	Børsmeddelelse og Finanskalender	14
Hjemstedsadresse (efter den 1. februar 2009) Investeringsforeningen BPT Invest c/o Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S Landemærket 10 1119 København K Denmark Tel. +45 70 13 13 26 Fax +45 70 13 13 27		
CVR-nr 28 30 61 56		
Bestyrelse Teddy Jacobsen, formand Jørgen Giversen, Troels Gunnergaard		
Direktion (indtil den 1. februar 2009) BI Management A/S		
Direktion (efter den 1. februar 2009) Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S		
Investeringsrådgiver Bestyrelsesformand Teddy Jacobsen		
Revisor KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab		
Depotbank Skandinaviska Enskilda Banken A/S		

Ledelsesberetning

Bestyrelsen har idag godkendt regnskabet for 2008 for Investeringsforeningen BPT Invest. Til sammenligning er i parentes vist regnskabstal for 2007.

Generalforsamlingen godkendte, at foreningen ændrede navn og vedtægter til Investeringsforeningen BPT Invest med en afdeling, BPT Nordic Real Estate (tidligere navn var BPT Nordic).

Investeringsuniverset blev samtidigt ændret til at omfatte ejendoms- og ejendomsrelaterede selskaber noteret eller handlet på børser eller markeder beliggende i Danmark, Sverige, Norge eller Finland. Den hidtidige indexering mod BPT Nordic Index er ophørt - BPT Nordic Index er dog fortsat benchmark for porteføljen.

Der er indgået 2 distributionsaftaler i løbet af året, men på grund af den økonomiske krise er der ikke aktivt arbejdet på at markedsføre afdelingen fra distributørernes side.

Bestyrelsesformanden har, i sin egenskab som formand, midlertidigt overtaget rådgivningen af foreningen fra tidligere rådgiver BPT Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, idet denne har valgt at lukke fondsmæglerselskabet. Der arbejdes på en anden løsning med en afklaring i starten af 2009.

Afkast

2008 blev et historisk dårligt år for investeringer i børsnoterede ejendomsselskaber og BPT Nordic Real Estate faldt med 53,8 procent. Til sammenligning faldt afdelingens benchmark BPT Nordic Index med 54,2 procent og Bloomberg Europæiske ejendomsindex med hele 66,0 procent.

Afkastet blev langt dårligere end forventet sidste år på grund af den stadig forværrede finanskriser, der har medført en verdensomspændende recession. Finanskrisen har medført en betydelig reduktion og i mange tilfælde et stop for lånemulighederne hos bankerne, hvilket har ramt ejendomsbranchen særdeles hårdt, da de fleste ejendomsselskaber har en forholdsvis høj gearing. Dette har sammen med bankernes pres på nogle aktieejere medført det kraftige fald i ejendoms- og ejendomsrelaterede aktier. Den absolutte performance er yderligere hårdt ramt af udviklingen på valutakurserne, idet de svenske og norske kroner er faldet betydeligt overfor danske kroner.

Risici

Der er risiko ved at investere i aktier. Der kan ske relativt store udsving i nettoværdien af foreningsandelene blandt andet som følge af selskabsspecifikke, politiske, markedsmæssige og generelle økonomiske forhold samt såkaldt eventrisiko (eksempelvis terrorangreb, krig eller naturkatastrofer).

Foreningen anvender betydelige ressourcer på at sikre den mest korrekte prisfastsættelse på de aktier, obligationer og andre

instrumenter, som indgår i foreningens porteføljer. De store kursudsving i 2008 betød at denne indsats blev forstærket med øget overvågning, flere kontroller og indhentning af priser fra flere leverandører.

De store kursudsving i 2008 samt manglende likviditet på visse dele af værdipapirmarkederne har betydet, at det for en række værdipapirers vedkommende har været nødvendigt at anvende alternative priskilder, idet senest handlede børskurs ikke er vurderet retvisende i forhold til udviklingen i markedet. Foreningens investeringsforvaltningsselskab har derfor i disse tilfælde anvendt priser beregnet ud fra modeller.

Afdelingens hoved- og nøgletal fremgår af side 13.

Forventninger til fremtiden

Centralbanker og regeringer verden over har lanceret redningspakker og lempet pengepolitikken, men hidtil har virkningen været begrænset, idet mistilliden i det finansielle system fortsat er meget høj.

Usikkerheden for 2009 er således særdeles stor og forventningerne er meget usikre. De nordiske økonomier var i relativ god balance med overskud på betalingsbalancens løbende poster og de offentlige budgetter i 2008. Det må dog forventes at 2009 vil svække overskuddene og i visse tilfælde medføre mindre underskud. Der var i løbet af sidste del af 2008 meget få transaktioner i de nordiske ejendomsmarkeder, så det er vanskeligt at kende det aktuelle prisniveau på ejendomme. Bankerne er under stort pres for at nedbringe balancerne og antallet af tvangsauktioner er stærkt stigende, så udbuddet forventes at blive stort og dette vil medføre et fald i priserne. På den anden side er renteniveauet faldende og selskaber med fokus på cash flow og en stærk balance forventes at få gode muligheder for at opkøbe ejendomme til et langsigtet attraktivt afkast.

Bestyrelse og direktion

Bestyrelse & direktion

Vi kan oplyse følgende om bestyrelses- og direktionsmedlemmerne:

Bestyrelse

Teddy Jacobsen, Formand

Bestyrelsesformand for:

Selene Finans Danmark A/S, Lånlet A/S, Nordisk Finans Leasing A/S, Nordisk Finans A/S, DSJ Malergruppe A/S, Capee Holding Danmark A/S, Foreningen Capinordic Europæiske Ejendomme F.M.B.A.

Bestyrelsesmedlem for:

Kataka A/S, Stemcare A/S, C.C. Holding 2000 A/S, KPC Holding A/S, Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet Aktieselskab, Gissselfeld Kloster, Fonden af 1. december 1997, KPC-BYG A/S, Copygene A/S

Direktør for:

C.C. Holding 2000 A/S, Komplementarselskabet Prøvestenen A/S, Udviklingselskabet Prøvestenen P/S

Jørgen Giversen, Næstformand

Bestyrelsesmedlem for:

Fonden Tordenskiold i Frederikshavn

Troels Gunnergaard

Bestyrelsesmedlem for:

Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet Aktieselskab, Ejendomsselskabet Ørestad Syd A/S

Direktion

(indtil den 1. februar 2009)

BI Management A/S

Christina Larsen, Direktør

Formand for bestyrelsen for:

Fåmandsforeningen JØP Global Basis f.m.b.a.

Næstformand for:

Investeringselskabet af 3/3-2000 A/S

Medlem af bestyrelsen for:

InvesteringsForeningsRådet

Direktør for:

BI Management A/S

(fra den 1. februar 2009)

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S

Niels Jørgen Larsen, Direktør

Direktør for:

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Investeringsforeningen BPT Nordic for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Lov om investeringsforeninger og specialforeninger og andre kollektive investeringsordninger m.v. og gældende bekendtgørelser samt Københavns Fondsbørs regnskabskrav.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten, efter vor opfattelse, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2009.

Bestyrelse:

Teddy Jacobsen, Formand

Jørgen Giversen, Næstformand

Troels Gunnergaard

Direktion:

BI Management A/S

(indtil 1. februar 2009)

Christina Larsen

Direktør

Investeringsforvaltningsselskabet SEB invest A/S

(efter 1. februar 2009)

Niels Jørgen Larsen

Direktør

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Investeringsforeningen BPT Invest

Vi har revideret årsrapporten for Investeringsforeningen BPT Invest for regnskabsåret 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede 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 en årsrapport, der giver et retvisende billede 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. 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 årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 2008 i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v.

København, den 27. marts 2009.

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Bender

Statsautoriseret revisor

Helle Gundersen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringsforeningen BPT Invest er udarbejdet i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v. og bekendtgørelse om finansielle årsrapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2007.

Rapporteringsvaluta

Rapporteringsvaluta er danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når den enkelte afdeling som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som kursgevinster og -tab.

Resultatopgørelse

Renter og udbytter

Renteindtægter består af årets indtjente renter af indestående i depotbank samt nettoindtægter af aktieudlån m.v.

Aktieudbytter indtægtsføres på tidspunktet for udbyttets vedtagelse på det udbyttebetalende selskabs generalforsamling.

Kursgevinster og -tab

I resultatopgørelsen medtages såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og -tab på valutakonti og kapitalandele.

Realiserede kursgevinster og -tab på kapitalandele opgøres som forskellen mellem dagsværdien på salgstidspunktet fratrukket dagsværdien primo året eller dagsværdien på anskaffelsestidspunktet,

såfremt værdipapiret er anskaffet i regnskabsåret. Urealiserede kursgevinster og -tab opgøres som forskellen mellem dagsværdien ultimo året og dagsværdien primo året eller dagsværdien på anskaffelsestidspunktet, såfremt værdipapiret er anskaffet i regnskabsåret.

Handelsomkostninger

Handelsomkostninger opgøres som alle direkte omkostninger med videre ved handel med finansielle instrumenter.

Den del af handelsomkostningerne som er afholdt i forbindelse med køb og salg af finansielle instrumenter, og som er forårsaget af emission og indløsning, indregnes direkte i medlemmernes formue.

Administrationsomkostninger

Afdelings direkte omkostninger består af de omkostninger som direkte kan henføres til den enkelte afdeling. Andel af fælles omkostninger består af afdelingernes andel af de af BI Management A/S afholdte omkostninger. Fordelingen foretages i overensstemmelse med managementaftale med BI Management A/S beregnet som en procentdel af den enkelte afdelings månedligt opgjorte formue.

Skat

Skat består af tilbageholdt udbytteskat som ikke kan refunderes.

Udlodning

De udloddende afdelinger foretager hvert år en udlodning i overensstemmelse med foreningens vedtægter, der blandt andet opfylder de i ligningslovens § 16 C anførte krav til minimumsudlodning.

Afdelingerne skal derfor ikke betale skat, men skattepligten påhviler modtageren af udlodningen.

Minimumsudlodningen opgøres på grundlag af de i regnskabsåret:

- Indtjente renter og udbytter
- Realiserede nettokursgevinster på valutakonti
- Realiserede nettokursgevinster på aktier ejet i mindre end tre år
- Afholdte administrationsomkostninger

Udlodningsprocenten beregnes som den opgjorte udlodning (rådhedsbeløb) i procent af afdelingens cirkulerende andele på balancedagen. Den beregnede udlodningsprocent nedrundes efter gældende regler til nærmeste kvarte procent eller til nul, hvis den beregnede udlodningsprocent er mindre end en. Et overskydende positivt beløb til rådighed for udlodning overføres til udlodning næste år.

Udlodningsregulering fra årets emissioner og indløsninger indgår i de respektive udloddende afdelingers resultat til udlodning og beregnes

således, at udlodningsprocenten er af samme størrelse før og efter emission/indløsning.

Udlodningsreguleringen vedrørende årets emissioner tillægges rådighedsbeløbet, mens reguleringen vedrørende årets indløsninger fratrækkes rådighedsbeløbet.

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under medlemmernes formue. Forskellen mellem det regnskabsmæssige resultat og det skattemæssigt opgjorte udlodningsbeløb tillægges/fradrages den pågældende afdelings formue.

Balancen

Likvide midler

Likvide midler i fremmed valuta måles til officielt noterede valutakurser på balancedagen.

Kapitalandele

Kapitalandele måles til dagsværdi. På noterede aktier fastsættes dagsværdien som lukkekursen på balancedagen eller en anden officiel kurs, der må antages at svare her til. Hvis denne kurs ikke afspejler dagsværdien fastlægges værdien på grundlag af værdiansættelsesteknikker, der har til formål at fastlægge den transaktionspris som ville fremkomme mellem uafhængige parter på måletidspunktet.

Unoterede kapitalandele måles til dagsværdi fastsat efter almindelige anerkendte metoder.

Kapitalandele i fremmed valuta omregnes til officielt noterede valutakurser på balancedagen.

I værdipapirspecifikationen er den faktiske dagsværdi af de enkelte beholdninger angivet. Børskurser og valutakurser er alene oplyst med 2 decimaler.

Andre aktiver

Andre aktiver måles til dagsværdi. Mellemværende vedrørende handelsafvikling består af værdien ved salg af værdipapirer samt emissioner, som er foretaget før balancedagen, og hvor afregning foretages efter balancedagen.

Tilgodehavende rente, udbytte m.m. består af periodiserede renter på likvider samt udbytter deklareret før balancedagen med afregning efter balancedagen.

Anden gæld

Anden gæld måles til dagsværdi. Mellemværende vedrørende

handelsafvikling består af værdien ved køb af værdipapirer samt indløsninger, som er foretaget før balancedagen, og hvor afregning foretages efter balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til rapporteringsvaluta efter transaktionsdagens officielt noterede valutakurser.

Balancen omregnes til statusdagens valutakurs.

Hoved- og nøgletal

Årsrapporten indeholder en række nøgletal under de enkelte afdelinger. Nøgletallene er opgjort i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse og retningslinier fra InvesteringsForeningsRådet.

Indre værdi

Medlemmernes formue delt med cirkulerende andele på balancedagen.

Udlodning i procent

Udlodning til medlemmerne i procent af cirkulerende andele på balancedagen.

Omkostningsprocent

Administrationsomkostningerne i procent af afdelingens gennemsnitlige månedlige opgjorte formuer.

Årets afkast i procent

Beregnes som:

$$\frac{(((\text{Indre værdi ultimo året} + \text{geninvesteret udlodning}) / \text{Indre værdi primo året}) - 1) * 100}{}$$

Hvor geninvesteret udlodning opgøres således: Udlodning x indre værdi ultimo året / indre værdi efter udlodning.

Værdipapiromsætning, brutto og netto

Værdipapiromsætning, brutto, er opgjort som det samlede provenu ved køb og salg af værdipapirer fratrukket handelsomkostninger.

Værdipapiromsætning, netto, er opgjort som værdipapiromsætningen, brutto, fratrukket handel i forbindelse med emissioner og indløsninger.

Omsætningshastighed

Omsætningshastigheden afspejler, hvor mange gange om året beholdningen omsættes. Den beregnes som værdipapiromsætningen opgjort til nettoværdi i forhold til den gennemsnitlige formue, opgjort efter samme principper som ved beregning af omkostningsprocenten. Anvendelsen af netttotal medfører, at det alene er handlen i forbindelse med den løbende porteføljepleje, der måles.

ÅOP (Årlige omkostninger i procent)

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

Sharpe Ratio

Sharpe Ratio måler afkastet af en investering i forhold til risikoen. Risikoen måles på baggrund af den historiske volatilitet (standardafvigelsen). Sharpe Ratio måler således et risikojusteret merafkast. Jo højere Sharpe Ratio, jo bedre har investeringen været, såfremt porteføljens merafkast er positivt. Sharpe Ratio beregnes som det historiske afkast minus den risikofrie rente (merafkast) divideret med standardafvigelsen på merafkastet. Sharpe Ratio beregnes så vidt muligt på basis af fem års observationer, dog som minimum på basis af 36 måneders observationer.

Benchmark

En afdelings afkast sammenlignes oftest med afkastet på et anerkendt sammenligningsindeks (benchmark).

BPT Nordic

Investeringsprofil

Afdelingen investerer i aktier i ejendoms- og ejendoms relaterede selskaber noteret eller handlet på børser eller markeder beliggende i de nordiske lande. Afdelingen kan også placere likvide midler i henhold til lovgivningen, samt anvende afledte finansielle instrumenter på dækket basis og udføre værdipapirudlån til risikoafdækning som et led i formueplejen iht. lovgivning og bekendtgørelser.

Afdelingen er bevisudstedende og udloddende.

Benchmark

Afdelingen har pr. 9. juni 2008 fået tilknyttet BPT Nordic Index som benchmark

Afdelingens afkast

Afdeling Nordic Real Estate faldt i 2008 med -53,81 procent. Da sammenligningsindekset i samme periode faldt med -54,17 procent, var der en svag positiv performance på 0,36 procent point.

Sammenligningsindekset består kun af 14 aktier, som er de mest velkonsoliderede i de respektive nordiske lande. De største aktier; Castellum, Hufvudstaden, og Jeudan vægter over 10% hver, og skal være undervægtede i porteføljen på grund af de lovmæssige krav afdelingen er underlagt. Disse 3 aktier har været blandt de bedst performende aktier i det nordiske ejendomsmarked i 2008.

På trods af dette har afdelingen opnået et positivt merafkast, som delvis skyldes kontantandelen. Positiv performance kom derudover fra undervægtene i Nordicom og Sjælsø, som faldt hhv. 92% og 85%.

Baggrunden for disse store fald er, for Nordicoms vedkommende, den svage balance samt et negativt cashflow fra driften.

Udviklingselskabet Sjælsø vil se en faldende ordreindgang. Der blev også investeret i Atrium Ljungberg, som leverede årets eneste positive afkast blandt børsnoterede ejendomsselskaber med en stigning på ca. 1%. Selskabet er meget velkonsolideret.

Negativ performance kom fra en kraftig undervægt i Kungsleden, som i december annoncerede, at de solgte 54% af deres ejendomsinvesteringer til et J/V selskab ejet 50/50% af AP3 og Kungsleden til en yield på 6,3%. Dette fik kursen på Kungsleden til at stige, idet egenkapitalandelen blev forøget samtidig med, at frygten for kraftige nedskrivninger i porteføljen blev reduceret.

2008 var et usædvanligt hårdt år. Efter kraftige rentestigninger pga. en tiltagende inflation og fortsat stigende råvarepriser og en deraf følgende forværring af virksomhedernes cashflow frøs låne markederne til i 2. halvår. På Island blev alle de store banker med undtagelse af investeringsbanken Straumur nationaliseret, og Island har nu voldsomme problemer. I Danmark blev Roskilde Bank overtaget af staten, EBH bank krakkede og Carnegie i Sverige blev overtaget af Riksbanken. Der blev lanceret adskillige bankpakker, hjælpepakker, skattepakker, rentenedsættelser m.m., men virkningen af disse på den økonomiske udvikling vil tage tid. Sidst på året kom en lille smule optimisme tilbage i ejendomsmarkedet specielt i Sverige grundet den kraftige rentenedsættelse fra 3,75% til 2,00% af

pengemarkedsrenten. Endvidere gennemførte Kungsleden ovennævnte transaktion.

Den markedsmæssige risiko i porteføljen kommer fra den økonomiske udvikling og kreditkrisen. Såfremt den økonomiske nedgang og kreditkrisen forværres eller er længerevarende, er der en stor risiko for forøget tomgang og lavere lejeindtægter. Derudover vil porteføljen blive påvirket af et eventuelt fald i de norske og svenske kroner samt en ny frygt for holdbarheden af den faste danske valutakurs. Selskabsmæssigt er refinansiering og cash flow de største risici, men også ejerforholdene i de enkelte selskaber kan i visse tilfælde påvirke aktiekursen kraftigt.

Formueudvikling

Formuen udgjorde 19.888 tusinde kroner ultimo 2008 mod 45.923 tusinde kroner ultimo 2007. I regnskabsåret er der foretaget nettoemissioner for i alt 3.747 tusinde kroner. Nettovæksten i formuen var på -26.035 tusinde kroner.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som påvirker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Efter de store fald i 2007 og 2008 er de kommercielle ejendomsselskaber med et godt cash flow og en stærk balance blevet attraktivt prisfestsatte. Kursudviklingen på disse selskaber vil afhænge meget af dybden af den økonomiske recession og den deraf følgende stigning i tomgang og lavere lejeindtægter, hvilket kan medføre forøgede negative kursreguleringer på ejendomme. På den anden side er et lavere renteniveau og gode opkøbsmuligheder positive for selskaberne. Såfremt der kommer en forventning i markedet om, at redningspakkerne og rentesættelser virker, kan selskaberne i porteføljen stige ganske betydeligt.

Formue fordelt på lande	31.12.2008	31.12.2007
Sverige	64%	41%
Finland	14%	20%
Danmark	9%	29%
Norge	9%	9%
Andre	4%	1%

Fem største poster

Papir	Procent af formuen
Castellum AB	10,07%
Fabege AB	8,19%
Klovern AB	8,06%
Jeudan A/S	8,03%
Atrium Ljungberg AB	6,17%

Resultatopgørelse

	2008 (t.kr.)	2007 (t.kr.)
Renter og udbytter		
1 Renteindtægter	62	49
2 Udbytter	1.762	3.542
I alt renter og udbytter	1.824	3.591
Kursgevinster og -tab		
Kapitalandele	-22.582	-12.484
Valutakonti	-1	-2
Øvrige aktiver/passiver	-3	-5
3 Handelsomkostninger	280	248
I alt kursgevinster og -tab	-22.866	-12.739
I alt indtægter		
	-21.042	-9.148
4 Administrationsomkostninger	979	1.113
Resultat før skat		
	-22.021	-10.261
5 Skat	241	406
Årets nettoresultat		
	-22.262	-10.667

Balance pr. 31. december

	2008 (t.kr.)	2007 (t.kr.)
Aktiver		
Likvide midler		
Indestående i depotselskab	929	488
6 I alt likvide midler	929	488
Kapitalandele		
Not. aktier, danske selskaber	1.735	13.463
Not. aktier, udenlandske selskaber	17.288	32.180
6 I alt kapitalandele	19.023	45.643
Andre Aktiver		
Andre tilgodehavender	0	60
I alt andre aktiver	0	60
Aktiver i alt		
	19.952	46.191
Passiver		
7 Medlemmernes formue	19.888	45.923
Anden gæld		
Skyldige omkostninger	64	268
I alt anden gæld	64	268
Passiver i alt		
	19.952	46.191
8 Til rådighed for udlodning		

Noter

				2008 (t.kr.)	2007 (t.kr.)	
1 Renteindtægter						
Indestående i pengeinstitutter				62	48	
Øvrige indtægter				0	1	
I alt renteindtægter				62	49	
2 Udbytter						
Noterede aktier fra danske selskaber				233	116	
Noterede aktier fra udenlandske selskaber				1.529	3.426	
I alt udbytter				1.762	3.542	
3 Handelsomkostninger						
Bruttohandelsomkostninger				300	266	
Dækket af emissions- og indløsningsindtægter				-20	-18	
I alt handelsomkostninger				280	248	
4 Administrationsomkostninger						
				2008 (t.kr.)	2007 (t.kr.)	
	direkte	fælles	I alt	direkte	fælles	I alt
Honorar til bestyrelse m.v.	86	0	86	155	0	155
Løn til direktion	0	5	5	0	6	6
Løn til personale	0	101	101	0	127	127
Revisionshonorar	55	0	55	55	0	55
Husleje	0	15	15	0	16	16
Kontorhold m.v.	0	2	2	0	1	1
IT-omkostninger	0	122	122	0	107	107
Markedsføringsomkostninger	0	3	3	0	6	6
Gebyrer til depotselskab	169	0	169	191	0	191
Andre omk. i forb. med formueplejen	0	192	192	106	95	201
Øvrige omkostninger	0	229	229	130	118	248
I alt administrationsomkostninger	310	669	979	637	476	1.113
5 Skat						
				2008 (t.kr.)	2007 (t.kr.)	
Ikke refunderbar skat				241	406	
I alt skat				241	406	
6 Finansielle Instrumenter						
				2008	2007	
Børsnoterede finansielle instrumenter				95,34%	98,94%	
Øvrige finansielle instrumenter				4,66%	1,06%	

Specifikation af børsnoterede værdipapirer kan rekvireres ved at rette henvendelse til Investeringsforvaltningsselskabet. Formuefordeling er angivet i forbindelse med foreningens/afdelingens beretning.

7 Medlemmernes formue	2008		2007	
	Cirk. Beviser	Formueværdi (t.kr.)	Cirk. Beviser	Formueværdi (t.kr.)
Formue primo	31.333	45.923	32.252	61.444
Udlodning fra sidste år vedrørende cirkulerende beviser		7.520		3.386
Ændring i udbetalt udlodning p.g.a. emission/indløsning		0		19
Emissioner i året	4.726	4.390	225	376
Indløsninger i året	750	643	1.144	1.863
Udlodningsregulering		-147		186
Overført udlodning fra sidste år		-53		-59
Overført udlodning til næste år		61		53
Foreslået udlodning		706		7.520
Overført fra resultatopgørelsen		-22.829		-18.367
Formue ultimo	35.309	19.888	31.333	45.923

8 Til rådighed for udlodning	2008	2007
	(t.kr.)	(t.kr.)
Renter og udbytter	1.824	3.591
Ikke refunderbar skat	241	406
Kursgevinster til udlodning	-37	5.628
Administrationsomkostninger	979	1.113
Udlodningsregulering ved emission/indløsning	147	-186
Udlodning overført fra sidste år (+/-)	53	59
Til rådighed for udlodning, brutto	767	7.573
I alt rådighed for udlodning	767	7.573
Heraf foreslået udlodning	706	7.520
Heraf foreslået overført til udlodning næste år	61	53

Hoved- og nøgletal

	2008	2007	2006	2005
Årets nettoresultat	-22.262	-10.667	16.638	9.032
Medlemmernes formue ultimo (t.kr.)	19.888	45.923	61.444	32.665
Cirkulerende andele (stk.)	353.090	313.330	322.520	230.198
Indre værdi	56,33	146,56	190,52	141,90
Udlodning (%)	2,00	24,00	10,50	8,50
Omkostningsprocent	3,14	1,95	2,40	1,60
Årets afkast (%)	-53,81	-17,67	34,30	9,50
Kursværdi af køb af værdipapirer (t.kr.)	22.838	28.061	24.180	26.746
Kursværdi af salg af værdipapirer (t.kr.)	26.452	31.015	11.464	2.722
Værdipapiromsætning, brutto (t.kr.)	49.290	59.076	35.644	29.469
Værdipapiromsætning, netto (t.kr.)	36.709	54.947	17.162	5.445
Omsætningshastighed	0,59	0,48	0,34	0,10
ÅOP	4,42	2,75	-	-
Sharpe Ratio	-0,91	-	-	-
Benchmark:				
Benchmark afkast (%)	-54,17	-	-	-
Benchmark Sharpe Ratio	-2,50	-	-	-

2005: Regnskabsperioden omfatter 12 1/2 måned

Børsmeddelelser og finanskalender

Nedenstående er en liste over de børsmeddelelser, der blev sendt af Investeringsforeningen BPT Invest i 2008 samt børsmeddelelser og finanskalender for 2009

Børsmeddelelser i 2008

07.03.08

Rettelse til Finanskalender 2008

12.03.08

Årsrapport 2007

18.03.08

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

09.04.08

Forløb af ordinær generalforsamling

15.04.08

Prospektopdatering

26.05.08

Prospektopdatering

01.09.08

Halvårsrapport 2008

10.11.08

Finanskalender 2009

Børsmeddelelser i 2009

05.01.09

Skift af investeringsforvaltningsselskab

Finanskalender 2009

27.03.09 Årsrapport 2008

21.04.09 Generalforsamling

26.08.09 Halvårsrapport 2009