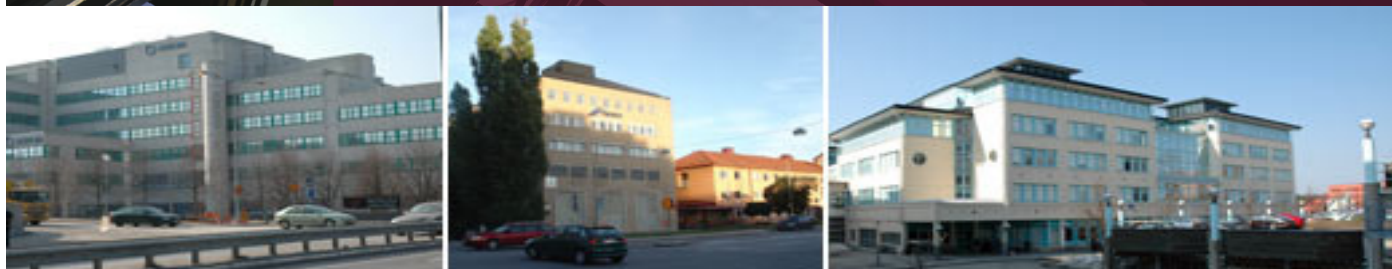


Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S

Delårsrapport for koncernen for perioden 1. januar - 30. juni 2009



Indberettet til NASDAQ OMX Copenhagen den 31. august 2009.

Resume:

Koncernen fik et resultat før skat på tDKK -19.592 mod tDKK 33.898 i sammenligningsperioden 1. halvår 2008. Årsagen til faldet skyldes primært en negativ værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto mod en positiv værdiregulering i sammenligningsperioden.

Nettoomsætningen for det første halvår udgør tDKK 87.270, hvilket svarer til et fald på 12 % sammenholdt med første halvår 2008. Den faldende omsætning skyldes hovedsageligt en lavere valutaomregningskurs.

Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og skat udgør tDKK 16.857 mod tDKK 9.856 i sammenligningsperioden 1. halvår 2008.

Egenkapitalen pr. 30. juni 2009 udgør tDKK -122.760.

Koncernen ejer 11 ejendomme i og omkring Stockholm indeholdende i alt 155,000 kvm.

Investeringsejendommenes værdi pr. 30. juni 2009 udgør tDKK 1.781.667. For 1. halvår 2009 er der foretaget negative værdireguleringer af investeringsejendomme med 6 % svarende til tDKK 113.342.

Koncernen har ikke købt eller solgt ejendomme i samme periode.

Bestyrelsen betragter det opnåede resultat som ikke tilfredsstillende.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til Company Secretary Klaus T. W. Lund på telefon +45 3378 4000.

Fondsbørsmeddelelse nr. 41
Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S

Trekronergade 92
2500 Valby
T (+45) 3378 4000
F (+45) 3378 4001

info@landicproperty.com
www.landicproperty.com

CVR. nr. 2913 6130

LANDIC
PROPERTY



Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S

Delårsrapport for koncernen
for perioden
1. januar - 30. juni 2009

Fondsbørsmeddelelse nr. 41
Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S

Trekronergade 92
2500 Valby
T (+45) 3378 4000
F (+45) 3378 4001

info@landicproperty.com
www.landicproperty.com

CVR. nr. 2913 6130

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	2
Nøgletal for koncernen	4
Perioderegnskab for koncernen	
Balance	5
Totalindkomstopgørelse	7
Egenkapital opgørelse	8
Pengestrømsopgørelse	9
Noter til perioderegnskab	10

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for koncernen Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S for perioden 1. januar - 30. juni 2009.

Delårsrapporten, som er urevideret, aflægges i overensstemmelse med IAS 34, "Præsentation af delårsregnskaber", som er godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2009.

Vi anser ledelsesberetningen for at give et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed samt en retvisende beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 31. august 2009

Direktion

Klaus T. W. Lund

Bestyrelse

Gunnar Petersen
(formand)

Klaus T.W. Lund

Thomas Faarborg

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabets formål er, via kapitalandele i andre selskaber, at eje og drive udlejningsvirksomhed med en svensk ejendomsportefølje på i alt 11 ejendomme samt at fremskaffe fornøden finansiering til koncernens virksomhed.

Koncernstruktur

Koncernen består af moderselskabet Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S og dennes datterselskab Landic Property Bonds VII AB og dennes 10 datterselskaber.

Økonomisk udvikling

Koncernen fik et resultat før skat på tDKK -19.592 mod tDKK 33.898 i sammenligningsperioden 1. halvår 2008. Årsagen til faldet skyldes primært en negativ værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto mod en positiv værdiregulering i sammenligningsperioden.

Nettoomsætningen for det første halvår udgør tDKK 87.270, hvilket svarer til et fald på 12 % sammenholdt med første halvår 2008. Den faldende omsætning skyldes hovedsageligt en lave re valutaomregningskurs.

Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og skat udgør tDKK 16.857 mod tDKK 9.856 i sammenligningsperioden 1. halvår 2008.

Egenkapitalen pr. 30. juni 2009 udgør tDKK -122.760.

Koncernen ejer 11 ejendomme i og omkring Stockholm indeholdende i alt 155,000 kvm.

Investeringsejendommenes værdi pr. 30. juni 2009 udgør tDKK 1.781.667. For 1. halvår 2009 er der foretaget negative værdireguleringer af investeringsejendomme med 6 % svarende til tDKK 113.342. I afsnittet "væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater" (note 2), er der redegjort for, hvilke forhold der har væsentlig indvirkning på værdifastsættelsen.

Der har i perioden været afholdt tDKK 1.091 i investeringer på ejendommene. Koncernen har ikke købt eller solgt ejendomme i samme periode.

Bestyrelsen betragter det opnåede resultat som ikke tilfredsstillende.

Risici

Der henvises til beskrivelse af risikofaktorer i note 3, og hvor leje-, rente- og pris risikofaktorer er beskrevet.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter statusdagen

Driften efter regnskabsperiodens udløb er forløbet tilfredsstillende. Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet begivenheder, der kan have væsentlig indflydelse på selskabets drift eller økonomiske stilling.

Nøgletal for koncernen

	1.1.09 - 30.6.09	1.1.08 - 30.6.08
	DKK 1.000	DKK 1.000
	6 mdr.	6 mdr.
Nettoomsætning	87.270	99.019
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	-36.449	24.042
Resultat før finansielle poster	25.864	94.683
Resultat før skat	-19.592	33.898
Periodens resultat	-18.056	25.026
Periodens totalindkomst	-19.973	24.773
Aktiver i alt	1.833.341	2.500.698
Egenkapital	-122.760	105.848
Egenkapitalens forrentning efter skat	-	53,6%
Soliditet	-6,7%	4,2%
Indre værdi, DKK	-2,56	2,21
Resultat pr. aktie, DKK	-0,75	1,04
Aktieudbytte	0%	0%

Balance for koncernen

	<u>30.06.09</u> DKK 1.000	<u>31.12.08</u> DKK 1.000	<u>30.06.08</u> DKK 1.000
Aktiver			
Investeringsejendomme	1.781.667	1.871.502	2.347.380
Materielle anlægsaktiver	<u>1.781.667</u>	<u>1.871.502</u>	<u>2.347.380</u>
Finansielle instrumenter	0	0	87.917
Udskudt skatteaktiv	26.382	24.345	0
Finansielle anlægsaktiver	<u>26.382</u>	<u>24.345</u>	<u>87.917</u>
Anlægsaktiver	<u>1.808.049</u>	<u>1.895.847</u>	<u>2.435.297</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra lejere	1.079	1.255	7.976
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.086
Andre tilgodehavender	2.322	6.559	12.756
Periodeafgrænsningsposter	2.090	4.421	2.344
Tilgodehavender	<u>5.491</u>	<u>12.235</u>	<u>24.162</u>
Likvide beholdninger	<u>19.802</u>	<u>50.944</u>	<u>41.239</u>
Omsætningsaktiver	<u>25.292</u>	<u>63.179</u>	<u>65.401</u>
Aktiver	<u>1.833.341</u>	<u>1.959.026</u>	<u>2.500.698</u>

Balance for koncernen

	30.06.09	31.12.08	30.06.08
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital og passiver			
Aktiekapital	48.000	48.000	48.000
Overført resultat	-170.760	-150.787	57.848
Egenkapital	<u>-122.760</u>	<u>-102.787</u>	<u>105.848</u>
Langfristet gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	0	0	1.545.941
Obligationsgæld	0	0	459.150
Bankgæld	0	0	111.825
Seller notes	12.952	34.745	102.375
Udskudt skat	0	0	21.968
Finansielle instrumenter	40.374	16.910	0
Langfristet gældsforpligtelser	<u>53.326</u>	<u>51.655</u>	<u>2.241.259</u>
Kortfristet gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	1.717.456	1.825.715	0
Bankgæld	84.021	83.009	0
Prioritetsgæld	0	0	43.255
Varekreditorer	2.034	3.261	6.641
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.981	14.483	14.499
Forudbetalt husleje	9.482	46.280	37.268
Anden gæld	74.799	37.410	51.928
Kortfristet gældsforpligtelser	<u>1.902.775</u>	<u>2.010.158</u>	<u>153.591</u>
Gældsforpligtelser	<u>1.956.101</u>	<u>2.061.813</u>	<u>2.394.850</u>
Egenkapital og passiver	<u>1.833.341</u>	<u>1.959.026</u>	<u>2.500.698</u>

Totalindkomstopgørelse for koncernen

	1.1.09 - 30.6.09	1.1.08 - 30.6.08
	DKK 1.000	DKK 1.000
	6 mdr.	6 mdr.
Nettoomsætning	87.270	99.019
Produktionsomkostninger	-21.472	-21.542
Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivatives, netto	<u>-36.449</u>	<u>24.042</u>
Bruttoresultat	29.349	101.519
Salgs- og administrationsomkostninger	<u>-3.485</u>	<u>-6.836</u>
Resultat før finansielle poster	25.864	94.683
Finansielle indtægter	7.354	1.991
Finansielle udgifter	<u>-52.810</u>	<u>-62.776</u>
Resultat før skat	-19.592	33.898
Skat af periodens resultat	<u>1.536</u>	<u>-8.872</u>
Periodens resultat	<u>-18.056</u>	<u>25.026</u>
Valutakursregulering af udenlandske datterselskabsaktier	<u>-1.917</u>	<u>-253</u>
Anden totalindkomst	<u>-1.917</u>	<u>-253</u>
Periodens totalindkomst	<u>-19.973</u>	<u>24.773</u>
Resultat pr. aktie, DKK	<u>-0,75</u>	<u>1,04</u>

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2009	48.000	-150.787	-102.787
Periodens totalindkomst	0	-19.973	-19.973
Egenkapital 30. juni 2009	<u>48.000</u>	<u>-170.760</u>	<u>-122.760</u>
Egenkapital 1. januar 2008	48.000	33.075	81.075
Periodens totalindkomst	0	24.773	24.773
Egenkapital 30. juni 2008	<u>48.000</u>	<u>57.848</u>	<u>105.848</u>

Pengestrømsopgørelse for koncernen

	1.1.09 - 30.6.09	1.1.08 - 30.6.08
	6 mdr.	6 mdr.
	DKK 1.000	DKK 1.000
Årets resultat før skat	-19.592	33.898
Reguleringer	82.151	62.344
Ændringer i driftskapital	<u>-36.424</u>	<u>-4.341</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	26.135	91.901
Renteindbetalinger og lignende	36	1.991
Renteudgifter og lignende	<u>-29.044</u>	<u>-63.241</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.873	30.651
Investeringer i ejendomme og inventar	<u>-1.091</u>	<u>-6.993</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.091	-6.993
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	<u>-27.179</u>	<u>-34.455</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-27.179	-34.455
Ændringer i likvider	-31.143	-10.797
Likvider ved årets begyndelse	<u>50.944</u>	<u>52.036</u>
Likvider ved periodens slutning	<u>19.801</u>	<u>41.239</u>

Liste over noter

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater
3. Finansielle risici

1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2009 for Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S, der omfatter perioderegnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS), som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for delårsrapporter for regnskabsklasse D, der har obligationer til notering på børsen og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Delårsrapporten aflægges i tusind danske kroner (DKK), der er præsentationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

Delårsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S samt dattervirksomheder, hvori Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

Noter

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag tillagt de omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill testes årligt for værdiforringelse.

Første værdiforringelsestest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for værdiforringelsestest.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier og den opgjorte kostpris for virksomheden. Hvis dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser efter revurderingen fortsat overstiger kostprisen, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, akkumulerede valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Salgssummen måles til dagsværdien af det modtagne vederlag.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Direkte henførbare omkostninger, der er forbundet med købet eller udstedelsen af det enkelte finansielle instrument (transaktionsomkostninger) tillægges dagsværdien ved første indregning, medmindre det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse måles til dagsværdi med indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto".

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udviklings- og investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene.

Værdireguleringer investeringsejendomme og gæld, netto

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld og afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdireguleringer investeringsejendomme og gæld, netto".

Salgs- og administrationsomkostninger

I salgs- og administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, afholdte transaktionsomkostninger ved låneoptagelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelse, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på gældsforpligtelser, bortset fra dagsværdiregulering af gæld og afledte finansielle instrumenter tilhørende investeringsejendomme.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet. Dette vil typisk sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning af Landic Property hf-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud refusion for det skattemæssige underskud, som er udnyttet i sambeskatningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuel skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager administrationsselskabet hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden af have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte

Noter

skat realiseres. Det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat i en overskuelig fremtid.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende pr. ejendomsportefølje til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom eller for porteføljer af ejendomme med samme karakteristika, såfremt det er muligt.

Fastsættelsen af afkastkravet sker på grundlag af vurderinger fra uafhængige mægler- og vurderingsfirmaer i de lande, hvori ejendommene er beliggende. Ekstern vurdering foretages en gang årligt i forbindelse med årsafslutningen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under produktionsomkostninger.

Bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme, måles til kostpris.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer investeringsejendomme og gæld, netto". Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres på "Reserve for dagsværdiregulering" under egenkapitalen.

Noter

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende udviklingsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles disse finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter, obligationsgæld og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme og gæld, netto". Regulering af prioritetsgæld, der er en nedskrivning, bindes under egenkapitalen på "Reserve for dagsværdiregulering".

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter bankgæld, leverandørgæld og anden gæld til offentlige myndigheder mv.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko fratrukket eventuelle kassekreditter, der indgår som en integreret del af likviditetsstyringen.

Noter

Segmentoplysninger

Koncernens forretningsmæssige segment er udlejning af erhvervslejemål og koncernens geografiske segment er Sverige.

Koncernens resultatopgørelse og balance afspejler i væsentlig grad begge segmenter, hvorfor der ikke givet yderligere segmentoplysninger udover, hvad der kan læses i resultatopgørelsen og balance.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2005".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalforrentning (efter skat)	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditet	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Indre værdi, ultimo	$\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}{\text{Aktiekapital ultimo}}$
Resultat pr. aktie, kr.	$\frac{\text{Resultat efter skat og minoritetsinteresser}}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$
Aktieudbytte	Moderselskabets udbytteprocent

I delårsrapporten er egenkapitalforrentning samt resultat pr. aktie omregnet til helår.

2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater

Udarbejdelse af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme ved udarbejdelsen af den sammendragne delårsrapport som ved udarbejdelsen af årsrapporten pr. 31. december 2008.

Værdiansættelse af ejendomme

I overensstemmelse med koncernens regnskabsprincipper, som er uændret i forhold til årsrapporten for 2008, værdiansættes investeringsejendomme til handelsværdi.

Værdiansættelse af ejendommene pr. 30. juni 2009 er udarbejdet internt. Værdiansættelsen af ejendomsportefølge er foretaget med udgangspunkt i værdireguleringen af sammenlignelige ejendomme samt ved at se på generelle trends i markedet, herunder ændringer i lejeniveau, tomgang, markedets afkastkrav samt øvrig relevant information, som påvirker værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Noter

Værdiansættelse af obligationer

For at kunne anvende den officielle kurs på markedet for ejendomsobligationer skal kurserne repræsentere faktiske markedstransaktioner, som jævnligt finder sted mellem kvalificerede, villige, indbyrdes uafhængige parter. Som følge af den nuværende finanskriser med meget få markedstransaktioner er det vurderet, at kurserne på markedet for ejendomsobligationer ikke længere afspejler obligationernes og dermed obligationsgældens fair-value.

Obligationsgælden er som følge heraf målt ud fra obligationernes sikkerhed i ejendomsporteføljerne via den eksisterende pantsikring. Obligationsgælden er således målt til ejendommenes fair-value fratrukket foranstående pant dog som udgangspunkt maksimalt til kurs 100.

3. Finansielle risici

Koncernens aktiviteter er underlagt forskellige finansielle og markedsmæssige risici herunder pris- og renterisici.

Risikostyringen varetages af bestyrelsen som identificerer og evaluerer de finansielle risici i tæt samarbejde med koncernens operationelle enheder.

Pris risici

Koncernen er eksponeret overfor ændringer i ejendomspriser og ejendomsudlejning.

Pengestrømme og rente risici

Koncernens hovedeksponering ved ændringer i renteniveauet er ved optagelse af lån i forbindelse med finansiering af ejendomsinvesteringer. Forudsat der er sammenhæng mellem renteniveauet og Yields (på sigt) vil en stigning i renteniveauet indebære en lavere markedsværdi på gælden og en lavere værdi på ejendommen.

Koncernens pengestrømme og effektive renterisiko bliver periodisk gennemgået af ledelsen. Pengestrømmene og den effektive renterisiko bliver hvert kvartal gennemgået af selskabets bestyrelse.

Prioritetsgælden er underlagt en fast rente på 4,4 - 6 % og med en årlig tilbagebetaling på cirka tDKK 43.500.

Obligationsgælden er underlagt en fast rente på 7 % og med en tilbagebetaling på tDKK 70.000 i år 2012 og med en tilbagebetaling på tDKK 512.500 i år 2015.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen defineres som risikoen for, at koncernen ikke vil kunne betale sine forpligtelser, når disse forfalder til betaling. Koncernen forsøger at håndtere likviditeten, således at sikre, så længe det er muligt, at der altid vil være tilstrækkelig med likviditet til at betale sine kreditorer, når disse forfalder til betaling i både normale og pressede situationer, uden at det medfører uacceptable tab og med risiko for at ødelægge selskabets image.

Koncernens mål er at opretholde en balance mellem sammensætning af kapital og fleksibilitet gennem brug af kassekreditter, bank lån, obligationslån og prioritetsgæld.

Koncernens politik er at optage langfristet lån for at reducere denne risiko. Målet er på sigt at udjævne forfaldstidspunkterne og at minimere eksponeringer af refinansieringsbetingelserne på et hvert givent tidspunkt. Derudover og i forbindelse med reduktion af refinansieringsrisikoen, består koncernens kapitalberedskab hovedsageligt af banklån i anerkendte banker. Sekundært har koncernen optaget obligationer på Nasdaq OMX Copenhagen.

Kreditrisici

Flere kontrakter er underlagt finansielle risici, som er naturlige indenfor branchen. Disse risici relaterer sig til betingelser omkring egenkapitalens forrentning, rentedækning, service dækning, loan to value, salg og andre ændringer af aktiverne, ændringer i ejerforhold og/eller kontrol over selskabet med mere. Misligholdelse af betingelserne kan medføre acceleration af tilbagebetaling på lånene og/eller teknisk misligholdelse kan endvidere kræve forbud mod udbetaling af udbytte samt krav om genforhandling af kontrakten.