

# LANDIC PROPERTY BONDS VI (SVERIGE) A/S

## Årsrapport for 2009



*Indberettet til NASDAQ OMX Copenhagen den 31. marts 2010*

### **Resume:**

#### **Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S's regnskabsmæssige resultat for 2009**

Koncernens resultatopgørelse udviser et underskud efter skat på DKK 21,9 mio., (2008: DKK 176,2 mio.) og koncernens balance udviser en egenkapital pr. 31. december 2009 på DKK 0 mio. (2008: DKK 25,2 mio.).

I perioden har der været brugt betydelige ressourcer på en rekonstruktion af selskabet, herunder afhændelse af ejendommene.

Periodens resultat er påvirket af den lavere værdi på selskabets ejendomme som er optaget til netto-realiseringsværdi (DKK -232,5 mio.) som dog delvist er opvejet af indtægt ved netto nedskrivning på gælden til realiseringsværdi (DKK +155,2 mio.) svarende til en samlet netto nedskrivning på DKK -77,3 mio. (2008: DKK -240,2 mio.). Den aktuelle styrkelse af den svenske krone i forhold til den danske krone har påvirket regnskabet positivt.

Resultat før værdireguleringer, realiseret gevinst ved salg af ejendom og skat udgør DKK 45,8 mio., hvilket er bedre end forventet (2008: DKK -15,8 mio.).

I regnskabsperioden er der planmæssigt indgået lejeindtægter fra ejendommene.

Ledelsen vurderer resultatet som utilfredsstillende.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til bestyrelsesmedlem Klaus T. W. Lund på telefon + 45 8833 4800.

**LANDIC**  
PROPERTY

Fondsbørsmeddelelse nr. 60  
Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S  
Trekronergade 92  
2500 Valby

T (+45) 8833 4800  
F (+45) 8833 4810

CVR nr. 28710240

# Indholdsfortegnelse

---

	Side
Oplysninger om selskabet	2
Hoved- og nøgletal for koncernen	3
Ledelsesberetning	4
Aktionærinformation	8
Ledelsespåtegning	10
Den uafhængige revisors påtegning	11
Totalindkomstopgørelse 1. januar – 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse 31. december	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	17
Noter	18

## Oplysninger om selskabet

---

Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S  
c/o Atlas Management ApS  
Trekronergade 92  
2500 Valby

Telefon: 8833 4800  
Telefax: 8833 4810

CVR-nr.: 28 71 02 40  
Stiftet: 24. maj 2005  
Hjemsted: København

### **Bestyrelse**

Hans Christian Melgaard (formand)  
Klaus T. W. Lund

### **Direktion**

Klaus T. W. Lund

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2010.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2006/07</b>	<b>2005/06</b>
	<b>12 mdr.</b>	<b>12 mdr.</b>	<b>15 mdr.</b>	<b>16 mdr.</b>
	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>
<b>Nettoomsætning</b>	<b>197.130</b>	<b>218.800</b>	<b>275.408</b>	<b>263.570</b>
Andre eksterne omkostninger	-74.523	-83.001	-107.319	-95.007
Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto	-77.289	-240.249	129.282	52.809
Realiseret fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	12.634	0	4.622	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>57.953</b>	<b>-104.450</b>	<b>301.993</b>	<b>221.372</b>
Administrationsomkostninger	-8.819	-3.668	-5.101	-5.889
Finansielle poster, netto	-68.006	-147.926	-130.755	-121.500
Resultat før skat	-18.872	-256.044	166.137	93.983
Skat af årets resultat	-3.062	79.842	-50.577	-31.692
<b>Årets resultat</b>	<b>-21.935</b>	<b>-176.202</b>	<b>115.560</b>	<b>62.291</b>
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>-25.187</b>	<b>-188.823</b>	<b>109.985</b>	
Anlægsaktiver	0	1.804.625 *)	2.349.692	2.239.453
Omsætningsaktiver	1.773.243	65.857	80.061	74.155
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.773.243</b>	<b>1.870.482</b>	<b>2.429.753</b>	<b>2.313.608</b>
Aktiekapital	41.500	41.500	41.500	41.500
Egenkapital	0	25.188	214.010	104.025
Gældsforpligtelser	1.773.243	1.845.294	2.215.743	2.209.583
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.773.243</b>	<b>1.870.482</b>	<b>2.429.753</b>	<b>2.313.608</b>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	41.233	39.509	45.032	112.385
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	37.648	-14.585	-18.901	-2.184.321
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-37.424	-27.072	-34.062	2.140.980
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>41.456</b>	<b>-2.148</b>	<b>-7.931</b>	<b>69.044</b>
<b>Nøgletal</b>				
Egenkapitalforrentning (efter skat)	-174,2%	-147,3%	58,1%	64,2%
Soliditet	0,0%	1,3%	8,8%	4,5%
Indre værdi	0,0	0,6	5,2	2,5
Aktieudbytte	0%	0%	0%	0%
<b>Antal ansatte ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytiskerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2005". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Hoved og nøgletal for 2005/06 er beregnet i henhold til årsregnskabsloven. Overgangen til IFRS har ikke medført ændringer i indregning og måling.

\*) Anlægsaktiver er i balancen reklassificeret til omsætningsaktiver, idet de er bestemt for salg pr. 31. december 2009. Sammenligningstallene i balancen for 2008 er tilpasset den ændrede præsentation.

# Ledelsesberetning

## Idegrundlag

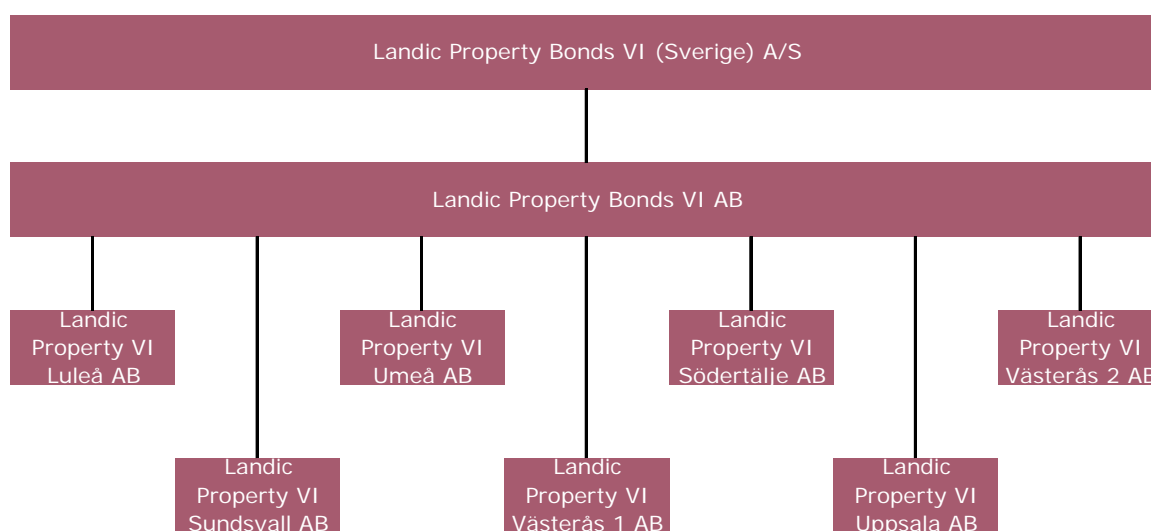
Selskabets blev etableret med det formål, via kapitalandele i andre selskaber, at eje og drive udlejningsvirksomhed med en svensk ejendomsportefølje på i alt 44 ejendomme samt at fremskaffe fornøden finansiering til koncernens virksomhed.

## Økonomisk målsætning

Målsætningen var at opnå et årligt driftsafkast før renter på ca. 7,5 % af ejendommenes oprindelige anskaffelsesværdi. Jævnfør nedenfor er selskabets drift under afvikling.

## Koncernstruktur

Koncernen består pr. 31. december 2009 af følgende selskaber (100 % ejerandel):



## Aktiviteter

I koncernen er der 9 selskaber, der ejer i alt 44 ejendomme, som hovedsageligt består af en erhvervsportefølje.

Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S fungerer udelukkende som moderselskab for Landic Property VI AB.

Landic Property VI AB ejer - og fungerer som moderselskab for - de underliggende ejendomsselskaber i koncernen.

## Kapitalberedskab og likviditet

Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S har udstedt ejendomsobligationer for i alt DKK 323 mio, som efter regulering til forventet nettorealiseringsværdi er indregnet i balancen med DKK 228 mio.

## Ledelsesberetning

---

Herudover har Landic Property VI AB optaget lån i Hypo Real Estate International Bank for oprindelig SEK 2.162 mio. (seniorlån), som efter afdrag og omregning til statusdagens kurs er indregnet i balancen med DKK 1.428 mio., eksklusiv periodiserede renter. Endvidere har Landic Property Bonds VI A/S oprettet en kassekredit i et dansk kreditinstitut på i alt SEK 100 mio., hvoraf der er trukket DKK 26 mio. samt optaget lån gennem sælgerfinansiering på ca. SEK 40 mio.. Kassekreditte er i 2009 overtaget af en kautionist. Kassekreditte og sælgerfinansieringen er pr. 31. december 2009 indregnet til forventet nettorealiseringsværdi i balancen med henholdsvis DKK 14,7 mio. og DKK 15,9 mio. Obligationslånet og lånet i Hypo Real Estate International Bank har pant i ejendommene. Provenuet fra obligationslånet er udlånt til datterselskaberne til finansiering af ejendommene.

I 2009 er ikke alle covenants i relation til bestemmelserne i seniorlåneaftalen overholdt. Som følge af fald i ejendommenes markedsværdi, jfr. seneste vurdering, er der brud på Loan to value bestemmelsen. Senior långiver har derfor meddelt restriktioner mod bl.a. koncernens betaling af renter til obligationshaverne med forfald 5. juli 2009. Som beskrevet senere under begivenheder efter balancedagen er ejendommene solgt med closing den 3. marts 2010.

På baggrund af ovennævnte er årsrapporten 2009 ikke aflagt under forudsætning af going concern. Dette betyder blandt andet at værdierne er optaget til nettorealiseringsværdier.

### Perioden i hovedtræk

Koncernens resultatopgørelse udviser et underskud efter skat på DKK 21,9 mio. , (2008: DKK 176,2 mio.) og koncernens balance udviser en egenkapital pr. 31. december 2009 på DKK 0 mio. (2008: DKK 25,2 mio.).

Den verserende krise i den internationale finansielle sektor og frygt for recession har medført en større forsigtighed og en væsentlig tilbageholdenhed indenfor stort set alle brancher i Sverige.

I perioden har der været brugt betydelige ressourcer på en rekonstruktion af selskabet, herunder afhændelse af ejendommene.

Periodens resultat er påvirket af den lavere værdi på selskabets ejendomme som er optaget til nettorealiseringsværdi (DKK -232,5 mio.) som dog delvist er opvejet af indtægt ved netto nedskrivning på gælden til realiseringsværdi (DKK +155,2 mio.) svarende til en samlet netto nedskrivning på DKK -77,3 mio. (2008: DKK -240,2 mio.) .Den aktuelle styrkelse af den svenske krone i forhold til den danske krone har påvirket regnskabet positivt.

Resultat før værdireguleringer, realiseret gevinst ved salg af ejendom og skat udgør DKK 45,8 mio., hvilket er bedre end forventet (2008: DKK -15,8 mio.).

I regnskabsperioden er der planmæssigt indgået lejeindtægter fra ejendommene.

Regnskabsperioden udgør 12 måneder.

Ledelsen vurderer resultatet som utilfredsstillende.

# Ledelsesberetning

---

## Risikofaktorer

Selskabets ledelse vil løbende overvåge de risici, som koncernen står overfor, og søge at sikre en afdækning heraf, under hensyntagen til selskabets overordnede målsætning omkring driftsafkast. Nedenfor opridses en række af de risikofaktorer, som selskabets ledelse vurderer, kan have særlig betydning og ledelsens aktuelle vurdering af den konkrete risiko:

### Eksterne risikofaktorer:

#### *Investeringsejendomme og obligationsgæld:*

Den globale finanskrisen har i 2009 haft stor negativ indflydelse på bl.a. markedet for investeringsejendomme og ejendomsobligationer med ingen eller meget få handler i markedet og faldende priser. Dette har vanskeliggjort fastsættelsen af værdierne på selskabets investeringsejendomme og obligationsgæld i nærværende årsrapport. Der henvises til afsnit i note 2, hvor værdifastsættelsen af investeringsejendomme og ejendomsobligationer er nærmere beskrevet. Som følge af de usikre og negativt markeder må de indregnede værdier på investeringsejendommene og ejendomsobligationerne betragtes som værende behæftet med usikkerhed.

*Lejeindtægter:* Der er identificeret 2 usikkerheder, som kan påvirke lejeindtægterne væsentligt. For det første ledigheden i ejendomsporteføljen og for det andet udviklingen i lejeindtægtsniveauet. Usikkerhed vedrørende ledighed vurderes at være fortsat lav. Lejeindtægtsniveauet afhænger af prisindeksreguleringen, og usikkerheden vurderes på sigt fortsat at være lav.

*Finansieringsrisiko og kapitalberedskab:* Den aktuelle finanskrisen indebærer, at der er øget usikkerhed knyttet til selskabets finansieringsrisiko. Ledelsen vurderer dog, at det er muligt at sikre koncernens og moderselskabets kapitalberedskab og likviditet.

*Renteniveauet:* Koncernens prioritetsgæld er knyttet til en variabel rente. Selskabet har indgået en aftale om rentesikring via finansielt instrument i form af en renteswap. Ved et stigende renteniveau er renterisiko derved minimeret.

Aktuelt er renteniveau i Sverige faldet markant, hvorfor markedsværdi af renteswap er reduceret væsentligt og heraf påvirker regnskabet negativt.

*Valutakurs:* Da koncernens indtægter er i svenske kroner vil en svækkelse af den svenske krone i forhold til den danske betyde en mindre indtægt til at betale renter på obligationsgælden, der er optaget i danske kroner.

### Interne risikofaktorer:

Lejer betaler alle vedligeholdelsesomkostninger, indvendige som udvendige. En eventuel manglende løbende vedligeholdelse kan forringe koncernens investeringsejendomme, idet lejeniveauet kan falde i en eventuel genudlejningssituation.

Der er i koncernens langtidsbudget afsat midler til en løbende vedligeholdelse, som efter bestyrelsens skøn er tilstrækkelige til at kunne opretholde det budgetterede lejeniveau.

# Ledelsesberetning

---

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet igangsatte inden balancedagen en struktureret salgsproces via den svenske erhvervsmægler Catella Corporate Finance AB. Efter balancedagen indgik selskabet en betinget salgsaftale med den højstbydende. Idet proventet af salget ikke fuldt ud ville dække obligationsejerne, indkaldtes obligationsejerne til obligationsejermøde den 9. februar 2010.

På Obligationsejermødet accepterede obligationsejerne et salg og en hermed forbunden førtidig indfrielse af obligationsserierne. Det blev stillet obligationsejerne i udsigt, at salget ville medføre et provenu på i alt 74% af obligationernes hovedstol. Heraf forventedes 71% udbetalt umiddelbart efter overdragelsen af porteføljen til køber (closing) den 3. marts 2010 (Up-front fee). De resterende 3% henstår på en deponeringskonto og udgør købers eneste sikkerhed for en eventuel regulering af salgssummen (Reguleringsbeløbet). Obligationsejerne har accepteret, at proventet udgør en endelig indfrielse af obligationerne og har dermed afskrevet den resterende hovedstol og deres krav på renter.

Den 3. marts 2010 gennemførtes overdragelsen af porteføljen til køber og selskabet opgjorde Up-front feet til obligationsejerne mDKK 223 svarende til 72,3% af obligationernes nominelle hovedstol, hvilket beløb overførtes til obligationsejerne den 12. marts 2010. Reguleringsbeløbet udgør en kontant deponering på 15 mSEK. Når salgssummen er endeligt opgjort vil 80,6% af Reguleringsbeløbet blive udbetalt til obligationsejerne til endelig indfrielse, der herefter vil blive afnoteret. 80,6% af 15 mSEK svarer omtrentligt til 2,8% af obligationernes nominelle hovedstol baseret på en kurs SEK/DKK på 0,76.

På baggrund begivenhederne efter balancedagen, er årsrapporten 2009 ikke aflagt under forudsætning af going concern. Dette betyder blandt andet at værdierne er optaget til nettorealisationsværdier.

## Revisionsudvalg

Bestyrelsen kan nedsætte udvalg i relation til særlige opgaver, men har ikke hidtil fundet anledning til at etablere egentlige faste udvalg eller komitéer. Den samlede bestyrelse udøver således revisionsudvalgets funktioner.

## Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Selskabet har som følge af selskabets aktivitet – udlejning af fast ejendom – ingen specifikke nedskrevne politikker for samfundsansvar.

## Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse dækker regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2009.

## Regnskabsafslæggelsesprocessen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsafslæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsafslæggelsen. Koncernens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig, men ikke absolut, sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsafslæggelsen undgås.

## Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer mindst én gang årligt koncernens organisationsstruktur, risikoen for besvigelser, samt tilstedeværelsen af interne regler og retningslinjer.

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender overordnede politikker, procedurer og kontroller på væsentlige områder i forbindelse med regnskabsafslæggelsesprocessen. Centrale dele af koncernens daglige processer og kontroller i forbindelse med regnskabsafslæggelsen varetages af følgende uafhængige rådgivere:



# Ledelsesberetning

---

ISS Facility Services AB (the "Property Manager")  
Newsec Asset Management AB (the "Asset Manager")  
Atlas Management ApS (Selskabsadministrator)

Bestyrelsen har fastlagt politikker, manualer, procedurer mv. for de væsentlige områder inden for regnskabsafleggelsen, der er outsourcet til eksterne rådgivere. Overholdelse heraf overvåges løbende, ligesom bestyrelsen kontrollerer at de eksterne rådgivere har de nødvendige kvalifikationer og viden om koncernens ejendomme.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsafleggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen.

## Risikovurdering

Bestyrelsen foretager mindst én gang årligt en overordnet vurdering af risici i forbindelse med regnskabsafleggesprocessen. Den interne kontrol af regnskabsafleggelsen er et af de områder, som vurderes i den forbindelse.

Bestyrelsen tager som led i risikovurderingen stilling til risikoen for besvigelser og de foranstaltninger, der skal træffes, med henblik på at reducere og/eller eliminere sådanne risici. I den forbindelse drøftes ledelsens eventuelle incitament/motiv til regnskabsmanipulation eller anden besvigelse.

Risikoområder med stor betydning for Property Bonds VI A/S gennemgås og vurderes af bestyrelsen på grundlag af redegørelser fra selskabets Asset Manager og Administrator. Gennemgangen forløber efter en plan således at alle risikoområder af stor betydning behandles mindst en gang om året.

## Revision

Til varetagelse af aktionærernes og offentlighedens interesser vælges på den årlige ordinære generalforsamling et statsautoriseret revisionsfirma efter bestyrelsens indstilling. Revisorerne aflægger rapport til den samlede bestyrelse mindst én gang om året og derudover umiddelbart efter konstatering af eventuelle forhold, som bestyrelsen bør forholde sig til. Revisorerne deltager i bestyrelsesmøder i forbindelse med aflæggelse af rapporter til bestyrelsen.

Forud for indstilling til valg på generalforsamlingen foretager bestyrelsen i samråd med direktionen en vurdering af revisors uafhængighed, kompetencer mv.

# Aktionærinformation

## Aktiekapital

Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S har en aktiekapital på i alt 41.500.000 kr. fordelt på 41.500.000 stk. aktier á nominelt 1 kr.

## Udbytte

Hele periodens resultat skal overføres til selskabets konsolidering i overensstemmelse med betingelserne i obligationsprospektet.

## Aktionærsammensætning pr. 31. december 2009:

	Antal aktier	% af kapital
Keops Properties A/S under konkurs	33.200.000	80,00%
Keops Properties II A/S, under konkurs	8.300.000	20,00%
I alt	<u>41.500.000</u>	<u>100,00%</u>

## Politik vedrørende egne aktier

Selskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

## Aktie- og udbyttensøgletal

Se hoved- og nøgletal.

## Fondsbørsmeddelelser i perioden 1. januar 2009 – 31. marts 2010

Nr.	Dato	Emne
31	31. januar 2009	Finanskalender
32	31. marts 2009	Årsregnskabsmeddelelse. Forsinkelse.
33	2. april 2009	Årsrapport for 2008
34	16. april 2009	Betalingsstandsning i Landic Property hf koncernen
35	30. april 2009	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
36	30. april 2009	Referat fra ordinær generalforsamling
37	20. maj 2009	Erklæring fra Special Servicer
38	4. juni 2009	"Acceleration notice" fra Senior Långiverne
39	15. juni 2009	Konkursdekret afsagt for Landic Property A/S m.fl.
40	26. juni 2009	Manglende betaling af obligationsrenter
41	17. juli 2009	Meddelelse fra aktionæerne om betalingsstandsning
42	31. august 2009	Referat af ekstraordinær generalforsamling
43	31. august 2009	Delårsrapport for perioden 1. januar – 30. juni 2009
44	4. september 2009	Indkaldelse til Obligationsejermøde
45	17. september 2009	Obligationsejermøde. Beslutningsforslag samt restruktureringsforslag
46	22. september 2009	Obligationsejermøde. Redegørelse fra Udsteder.
47	23. september 2009	Obligationsejermøde. Executive Summary.
48	30. september 2009	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
49	30. september 2009	Referat fra ekstraordinær generalforsamling
50	21. oktober 2009	Meddelelse fra udsteder om salgsproces og forventet dato for Obligationsejermøde
51	4. december 2009	Udskyldelse af Obligationsejermøde og udtræden af bestyrelsen
52	8. januar 2010	Meddelelse fra aktionæerne om indlevering af konkursbegæring
53	14. januar 2010	Betinget salg og dato for Obligationsejermøde
54	25. januar 2010	Købers finansiering er bevilget
55	27. januar 2010	Obligationsejermøde. Dagsorden og bilag
56	3. februar 2010	Finanskalender
57	3. februar 2010	Obligationsejermøde. Begrundet anbefaling fra Special Servicer
58	9. februar 2010	Obligationsejermøde. Executive summary
59	3. marts 2010	Endelig gennemførelse af salg af Datterselskaberne i Landic Property VI

## Aktionærinformation (fortsat)

---

### Finanskalender for 2010:

Nr.	Dato	Emne
	31. marts 2010	Årsrapport meddelelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009
	30. april 2010	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2009
	31. august 2010	Årsrapport meddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2010

### Oplysninger om udstedte obligationer

Selskabet har udstedt følgende obligationer, der er noteret på NASDAQ OMX København:

7,0% Obligationslån, 60.000.000 kr., løbetid 2005-2012, fondskode DK0030005400

7,0% Obligationslån, 263.000.000 kr., løbetid 2005-2015, fondskode DK0030005590

Renter tilskrives en gang årligt den 5. juli, første gang 5. juli 2006. Lånebeløbene og rentesatserne er faste i hele løbetiden.

### Kontaktperson

Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktiemarkedet kan endvidere rettes til bestyrelsesmedlem Klaus T. W. Lund:

Telefon 8833 4800  
Telefax 8833 4810  
E-mail [ktl@atlasmanagement.dk](mailto:ktl@atlasmanagement.dk)

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for koncernen og Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2008.

Årsrapporten aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporten for selskaber der har børsnoterede obligationer. Årsrapporten er ikke aflagt under forudsætning af going concern. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er derfor sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2010

Direktion

Klaus T. W. Lund

Bestyrelse

Hans Christian Melgaard  
(formand)

Klaus T. W. Lund

# Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S

## Påtegning på koncernregnskab og årsregnskab

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende resultatopgørelse, opgørelse af totalindkomst, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som moderselskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

## Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for selskaber med børsnoterede obligationer. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske og internationale 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 koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, 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 virksomhedens 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

*Fortsættes*

## Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

---

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for selskaber med børsnoterede obligationer.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 31. marts 2010

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Anders O. Gjelstrup  
statsautoriseret revisor

René H. Christensen  
statsautoriseret revisor

## Totalindkomstopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2009 DKK 1.000 12 mdr.	2008 DKK 1.000 12 mdr.	2009 DKK 1.000 12 mdr.	2008 DKK 1.000 12 mdr.
<b>Nettoomsætning</b>	3	<b>197.130</b>	<b>218.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger		-74.523	-83.001	-1.338	-863
Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto	4	-77.289	-240.249	7.652	37.734
Realiseret gevinst ved salg af investeringsejendomme		12.634	0	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>57.953</b>	<b>-104.450</b>	<b>6.314</b>	<b>36.871</b>
Administrationsomkostninger	5	-8.819	-3.668	-1.256	-325
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>49.134</b>	<b>-108.118</b>	<b>5.058</b>	<b>36.546</b>
Finansielle indtægter	6	24.900	2.703	27.896	30.360
Finansielle udgifter	7	-92.907	-150.629	-57.971	-55.345
<b>Resultat før skat</b>		<b>-18.872</b>	<b>-256.044</b>	<b>-25.017</b>	<b>11.561</b>
Skat af årets resultat	8	-3.062	79.842	-171	-254
<b>Årets resultat</b>		<b>-21.935</b>	<b>-176.202</b>	<b>-25.188</b>	<b>11.307</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder		-3.252	-12.621	0	0
<b>Totalindkomst</b>		<b>-25.187</b>	<b>-188.823</b>	<b>-25.188</b>	<b>11.307</b>

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2009	2008	2009	2008
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>Aktiver</b>					
Aktiver bestemt for salg:					
Investeringsejendomme	9	1.650.152	1.802.114	0	0
Kapitalandele i dattervirksomhed	10	0	0	0	23.297
Udskudt skatteaktiv	14	0	2.512	0	0
Tilgodehavender hos lejere		124	611	0	0
Tilgodehavende hos dattervirksomheder	11	0	0	236.153	353.216
Andre tilgodehavender		22.728	9.738	0	0
Periodeafgrænsningsposter	16	3.782	3.732	0	100
Likvide beholdninger	13	96.458	51.775	8.057	9.653
<b>Aktiver bestemt for salg</b>		<b>1.773.243</b>	<b>1.870.482</b>	<b>244.210</b>	<b>386.266</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.773.243</b>	<b>1.870.482</b>	<b>244.210</b>	<b>386.266</b>



## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2009	2008	2009	2008
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>Egenkapital og forpligtelser</b>					
Aktiekapital		41.500	41.500	41.500	41.500
Overført resultat		-41.500	-16.312	-41.500	-16.312
<b>Egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>25.188</b>	<b>0</b>	<b>25.188</b>
Forpligtelser relateret til aktiver bestemt for salg:					
Prioritetsgæld	15	1.427.904	1.379.371	0	0
Obligationsgæld	15	228.304	323.000	228.304	323.000
Bankgæld	15	14.725	26.379	14.725	26.379
Sælgerfinansiering	15	15.902	27.216	0	0
Udskudt skat	14	0	0	0	0
Derivater	12	20.319	10.973	0	0
Varekreditorer		6.925	4.446	151	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		494	301	425	254
Periodeafgrænsningsposter	16	38.316	40.977	0	0
Anden gæld		20.355	32.631	605	11.445
<b>Forpligtelser relateret til aktiver bestemt for salg</b>		<b>1.773.243</b>	<b>1.845.294</b>	<b>244.210</b>	<b>361.078</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.773.243</b>	<b>1.845.294</b>	<b>244.210</b>	<b>361.078</b>
<b>Egenkapital og forpligtelser</b>		<b>1.773.243</b>	<b>1.870.482</b>	<b>244.210</b>	<b>386.266</b>

## Egenkapitalopgørelse 31. december

Moderselskabets aktiekapital udgør 41.500 t.kr., fordelt på aktier á 1 kr. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Egenkapitalen har udviklet sig således:

<b>Koncern:</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Total</b>
	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>
Egenkapital 1. januar 2008	41.500	172.510	214.010
Årets totalindkomst		-188.822	-188.822
Egenkapital 1. januar 2009	41.500	-16.312	25.188
Årets totalindkomst		-25.187	-25.187
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	<b>41.500</b>	<b>-41.500</b>	<b>0</b>

<b>Moderselskab:</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Total</b>
	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>
Egenkapital 1. januar 2008	41.500	-27.620	13.880
Årets totalindkomst		11.308	11.308
Egenkapital 1. januar 2009	41.500	-16.312	25.188
Årets totalindkomst		-25.188	-25.188
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	<b>41.500</b>	<b>-41.500</b>	<b>0</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2009	2008	2009	2008
		DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.
Årets resultat før skat		-18.872	-256.044	-25.017	11.561
Regulering for ikke-likvide driftsposter samt nettorenter	18	129.374	402.895	22.423	-1.486
Ændringer i driftskapital	19	-17.186	-11.556	945	-79
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>93.315</b>	<b>135.295</b>	<b>-1.649</b>	<b>9.996</b>
Renteindbetalinger og lignende		247	27.573	53	25.945
Renteudbetalinger og lignende		-52.329	-123.359	0	-35.005
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>41.233</b>	<b>39.509</b>	<b>-1.596</b>	<b>936</b>
Investeringer i ejendomme		-10.941	-14.585	0	0
Salg af ejendomme		48.589	0	0	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>37.648</b>	<b>-14.585</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter		0	9.666	0	9.666
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-37.424	-33.762	0	0
Ændring i gæld til tilknyttede selskaber		0	-2.976	0	-9.886
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-37.424</b>	<b>-27.072</b>	<b>0</b>	<b>-220</b>
<b>Ændringer i likvider</b>		<b>41.456</b>	<b>-2.148</b>	<b>-1.596</b>	<b>716</b>
Likvider ved årets begyndelse		51.775	61.113	9.653	8.937
Valutakursregulering		3.226	-7.190	0	0
<b>Likvider ved periodens slutning</b>		<b>96.458</b>	<b>51.775</b>	<b>8.057</b>	<b>9.653</b>

## Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater
3. Nettoomsætninger
4. Værdiregulering af investeringsejendom, gæld og derivater, netto
5. Administrationsomkostninger
6. Finansielle indtægter
7. Finansielle udgifter
8. Skat af årets resultat
9. Investeringsejendomme
10. Kapitalandel i dattervirksomhed
11. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder
12. Derivater
13. Likvide midler
14. Udskudt skat
15. Langfristet gældsforpligtelser
16. Periodeafgrænsningsposter
17. Andre forpligtelser
18. Regulering for ikke-likvide driftsposter
19. Ændring i driftskapital
20. Finansielle risici og finansielle instrumenter
21. Nærtstående parter
22. Bestyrelse og direktion

### 1. Anvendt regnskabspraksis

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2009 for Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS), som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for årsrapporter for regnskabsklasse D, der har obligationer til notering på børsen og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Årsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards (IFRS) udstedt af International Accounting Standards Board (IASB).

Årsrapporten aflægges i hele tusind danske kroner (DKK), der er præsenteringsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet. Som følge af afrunding kan summen af de enkelte poster afvige fra totalerne.

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres. Sammenligningstallene for balancen er tilpasset den ændrede klassifikation og opstilling, da det giver den bedste mulighed for at vurdere udviklingen i forhold til sidste år.

### Implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

Nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2009, er implementeret i årsrapporten for 2009. Den ændrede IA 40, *Investeringsejendomme*, kræver, at investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi. Kan dagsværdien ikke opgøres pålideligt, måles investeringsejendomme under opførelse til kostpris indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt eller investeringsejendommen er færdigopført. Tidligere skulle investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris. Den ændrede IAS 23 kræver at låneomkostninger skal indregnes i kostprisen for blandt andet investeringsejendomme. Måles investeringsejendomme til dagsværdi er dette dog ikke et krav. Da koncernen ikke har investeringsejendomme under opførelse eller udvikling har implementering af de ændrede standarder ingen effekt på koncernens eller moderselskabets resultat eller finansielle stilling.

Derudover har implementering af nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag medført krav om yderligere oplysninger i årsrapporten.

### Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, ikke indarbejdet i årsrapporten.

Koncernen vil implementere standarderne efterhånden, som disse bliver obligatoriske. Implementeringen af nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, forventes ikke at få betydning på koncernens eller moderselskabets resultat eller finansielle stilling..

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S samt dattervirksomheder, hvori Landic Property Bonds VI (Sverige) 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 VI 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.

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning i fremmed valuta

Ved indregning af udenlandske datterselskaber, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitskurs og balanceposterne til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved periodens begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser indregnes i anden kapitalindkomst.

Transaktioner i anden valuta end den enkelte virksomheds funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

### Derivater

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 indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto".

### Totalindkomstopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Værdireguleringer af investeringsejendomme og derivater, netto

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

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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

Moderselskabet er omfattet af de danske regler om tvungen 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.

Keops Properties A/S under konkurs er administrationsselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer i henholdsvis anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

### Aktuel skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Keops Properties A/S under konkurs som administrationsselskab 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 gældsmetode 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 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.

# Noter

---

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 jfr. dog nedenfor vedrørende måling pr. 31. december 2009. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

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 andre eksterne omkostninger.

Bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Kan dagsværdien ikke opgøres pålideligt, måles investeringsejendomme under opførelse til kostpris indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt eller investeringsejendommen er færdigopført.

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

Som følge af at koncernens aktiviteter afvikles i 2010 klassificeres alle investeringsejendomme pr. 31. december 2009 som bestemt for salg og måles til forventet nettorealiseringsværdi.

#### Kapitalandel i dattervirksomhed i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandel i dattervirksomhed måles til kostpris. Pr. 31. december 2009 måles kapitalandele i dattervirksomhed til forventet salgpris med fradrag af salgskostninger eller det provenu, som nedlukning af datterselskabet forventes at indbringe.

#### Tilgodehavender

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



# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles pr. 31. december 2009 til forventet nettorealiseringsværdi i forbindelse med afvikling af selskabets aktiviteter.

### 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, 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".

Som følge af afviklingen af aktiviteten i 2010 måles finansielle forpligtelser pr. 31. december 2009 til forventet indfrielsesbeløb.

### Andre finansielle forpligtelser

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

Andre finansielle forpligtelser måles ved første indregning til dagsværdi fratrukket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over låneperioden.

Som følge af afviklingen af aktiviteten i 2010 måles andre finansielle forpligtelser pr. 31. december 2009 til forventet indfrielsesbeløb.

### 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.

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Segmentoplysninger

Koncernen har ét driftssegment, som er udlejning af investeringsejendomme.

### 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	$\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}{\text{Aktiekapital ultimo}}$
Aktieudbytte	Moderselskabets udbytteprocent

## Noter

---

### **2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater**

Udarbejdelse af årsrapporter 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.

Som følge af at selskabets aktivitet ophører i 2010 måles koncernens aktiver og forpligtelser pr. 31. december 2009 til nettorealisationseværdier. Der er generelt knyttet en usikkerhed i målingen af nettorealisationseværdierne blandt andet som følge af valutakursforhold samt den endelige afvikling og overdragelse af ejendommene til køber og afvikling af gældsforpligtelser.

#### *Værdiansættelse af ejendomme*

Som følge af salget af ejendommene i 2010 er disse indregnet til den forventede salgpris fratrukket forventede salgsomkostninger.

#### *Værdiregulering af obligationer*

Som følge af salget af ejendommene i 2010 er obligationerne målt ud fra det forventede indfrielsesbeløb baseret på det forventede provenue fra afhændelse af koncernens ejendomme og andre aktiver fratrukket forventet betaling i forbindelse med afvikling af andre gældsforpligtelser.

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009 DKK 1.000 12 mdr.	2008 DKK 1.000 12 mdr.	2009 DKK 1.000 12 mdr.	2008 DKK 1.000 12 mdr.
<b>3 Nettoomsætning</b>				
Lejeindtægter, investeringsejendomme	186.660	204.285	0	0
Rabatter	-3.274	-2.530	0	0
Andre indtægter	13.744	17.045	0	0
	<b>197.130</b>	<b>218.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lejeindtægterne er fra Sverige. Der er en lejer der udgør mere end 10% af lejeindtægterne (DKK 42 mio.).				
<b>4 Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto</b>				
Regulering af investeringsejendomme	-232.464	-188.101	0	0
Regulering af obligationer og vedh. renter	138.450	37.734	138.450	37.734
Regulering af derivater	-7.970	-89.882	0	0
Regulering gæld i øvrigt	24.695	0	12.050	0
Regulering tilgodehavende dattervirksomheder	0	0	-142.848	0
Regulering af obligationer og derivater m.v.	<b>155.175</b>	<b>-52.148</b>	<b>7.652</b>	<b>37.734</b>
	<b>-77.289</b>	<b>-240.249</b>	<b>7.652</b>	<b>37.734</b>
<b>5 Administrationsomkostninger</b>				
<i>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:</i>				
Deloitte, ordinær revision	478	520	85	87
Deloitte, andre ydelser	63	0	15	0
	<b>540</b>	<b>520</b>	<b>100</b>	<b>87</b>
Moderselskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode.				
Der er ikke i regnskabsåret løb udbetalt vederlagt til bestyrelse eller direktion.				
<b>6 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, bank	247	1.765	53	137
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	0	938	26.620	25.808
Andre finansielle poster	292	0	0	0
Kapitalgevinster på kapital og investeringsejendomme	0	0	0	0
Kursreguleringer, urealiseret	24.362	0	1.223	4.415
	<b>24.900</b>	<b>2.703</b>	<b>27.896</b>	<b>30.360</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.
<b>7 Finansielle udgifter</b>				
Renteomkostninger kreditforeninger*	52.329	65.910	633	1.969
Renteomkostninger, obligationer*	22.610	22.610	22.610	22.610
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	69	0	68	341
Nedskrivning af kapitalandel i dattervirksomhed	0	0	23.297	17.103
Amortiseringstillæg, obligationer m.v.*	10.056	10.449	10.056	10.085
Kursreguleringer, realiseret og urealiseret	7.842	51.660	1.307	3.237
	<b>92.907</b>	<b>150.629</b>	<b>57.971</b>	<b>55.345</b>

\*Renteomkostninger vedrører finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi med indregning af dagsværdiregulering i resultatopgørelsen.

## 8 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-171	0	-171	-254
Udskudt skat af årets resultat	-2.891	79.191	0	0
Reguleringer til tidligere år		651	0	0
	<b>-3.062</b>	<b>79.842</b>	<b>-171</b>	<b>-254</b>
<i>Skat af periodens resultat kan forklares således:</i>				
Beregnet 25% skat af årets resultat	4.718	64.011	6.254	-2.890
Regulering til beregnet skat for udenlandske virksomheder	245	8.517	0	0
Skatteværdi af permanente afvigelser	-5.513	6.712	-6.425	2.636
Øvrige reguleringer	-2.512	602	0	0
	<b>-3.062</b>	<b>79.842</b>	<b>-171</b>	<b>-254</b>
Effektiv skatteprocent	<b>16%</b>	<b>-31%</b>	<b>1%</b>	<b>-2%</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>9 Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar	1.973.985	2.166.232	0	0
Overført fra værdireguleringer	0	106.690	0	0
Valutakursregulering	123.011	-313.371	0	0
Tilgang	10.941	14.434	0	0
Afgang	-30.518	0	0	0
Kostpris 31. december	<b>2.077.419</b>	<b>1.973.985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdiregulering 1. januar	-171.871	103.206	0	0
Overført til kostpris	0	-106.690	0	0
Valutakursregulering	-10.710	658	0	0
Afgang	5.092	0	0	0
Årets værdiregulering	-249.778	-169.045	0	0
Værdiregulering 31. december	<b>-427.267</b>	<b>-171.871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<b>1.650.152</b>	<b>1.802.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Afkastkrav	Købsår	m2	Regnskabsmæssig værdi 31.12.
År 2008: 44 ejendomme, Sverige	6,7%	2005	298.867	1.802.114

Årets regnskabsmæssige værdi på investeringsejendomme pr. 31. december 2009 svarer til salgsværdien af ejendommene i marts 2010 fratrukket forventede salgsomkostninger.

Ejendomsporteføljen består af ejendomme, der er beliggende i Västerås, Sundsvall, Luleå, Umeå, Skellefteå, Södertälje og Uppsala på i alt 298.867 m2, 68% kontorer, 9% parkering og lager, 6% butikker og 17% andet (boliger m.m.).

Der er ingen offentlig vurdering på ejendommen.

Til sikkerhed for koncernens prioritets- og obligationsforpligtelser er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 udgør tDKK 1.650.152 (2008: tDKK 1.802.114).

## Noter

### 10 Kapitalandel i dattervirksomhed

	Morderselskab	
	2009	2008
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	40.400	40.400
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<b>40.400</b>	<b>40.400</b>
Nedskrivning 1. januar	-17.103	0
Årets nedskrivning	-23.297	-17.103
Nedskrivning 31. december	<b>-40.400</b>	<b>-17.103</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<b>0</b>	<b>23.297</b>

	Hjem- sted	Ejer-andel	2009		2008	
			Resultat før skat	Egen- kapital	Resultat før skat	Egen- kapital
Landic Property Bonds VI AB	Sverige	100%	-23.297	0	-295.045	23.297

### 11 Tilgodehavende hos dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2009	2008
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	353.216	343.101
Korrektion til primo	-1.000	0
Årets til- og afgang	26.785	10.115
Nedskrivning til realisationsværdi	-142.848	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<b>236.153</b>	<b>353.216</b>

Tilgodehavende hos dattervirksomhed er optaget til forventet realisationsværdi i henhold til afviklingsplanerne.

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>12 Derivater</b>				
Kostpris 1. januar	1.637	148	0	0
Valutakursregulering	102	1.489	0	0
Kostpris 31. december	<b>1.739</b>	<b>1.637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivning 1. januar	-12.610	80.106	0	0
Valutakursregulering	-786	-12.552	0	0
Årets værdiregulering	-8.662	-80.164	0	0
Opskrivning 31. december	<b>-22.058</b>	<b>-12.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<b>-20.319</b>	<b>-10.973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Derivater er optaget til fair-value, hvilket svarer til realisationsværdi pr. 31/12-09 da der ikke forventes specielle omkostninger ved indfrielse.

### 13 Likvide midler

Likvide beholdninger tDKK 96.458 (2008: 51.775) er stillet til sikkerhed for koncernens prioritetsgæld, der pr. 31. december 2009 udgør tDKK 1.427.904 (2008: 1.397.371).



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>14 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar	2.512	-80.437	0	2
Valutakursreguleringer	379	11.089	0	0
Årets udskudte skat	-2.891	71.274	0	-2
Reguleringer til tidligere år	0	586	0	0
Øvrige regulering		0		
Udskudt skat 31. december	<b>0</b>	<b>2.512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Udskudt skat ultimo indgår i regnskabsposterne:</i>				
Omsætningsaktiver	0	2.512	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>2.512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Udskudt skat vedrører:</i>				
Investeringsejendomme	0	-92.015	0	0
Derivater	0	3.255	0	0
Skattemæssige underskud	0	91.272	0	0
	<b>0</b>	<b>2.512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skattemæssige underskud der forventes at kunne indeholdes i fremtidige overskud er indregnet som udskudt skatteaktiv.

## 15 Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser relateret til aktiver bestemt for salg fordeler sig således:

Lånetype	Effektiv rente	Koncern		Moderselskab	
		2009	2008	2009	2008
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Sælgerfinansiering, SEK	3,9%	15.902	27.216	0	0
Prioritetsgæld, SEK	3,9%	1.427.904	1.379.371	0	0
Bankgæld, DKK / SEK	3,9%	14.725	26.379	14.725	26.379
Obligationsgæld, DKK	7,0%	42.409	60.000	42.409	60.000
Obligationsgæld, DKK	7,0%	185.895	263.000	185.895	263.000
		<b>1.686.835</b>	<b>1.755.966</b>	<b>243.029</b>	<b>349.379</b>

Forpligtelsen er indregnet til forventet realisationsbeløb i henhold til afviklingsaftalen.

Koncernen har indgået en aftale om renteswap, som fastlåser renten for en samlet gæld i tSEK frem til gælden afregnes.

## Noter

### 16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

### 17 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af regnskabet og noterne.

	Koncern		Morderselskab	
	2009	2008	2009	2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>18 Reguleringer for ikke-likvide driftsposter samt nettorenter</b>				
Værdiregulering af investeringsejendomme	232.464	188.101	0	0
Værdiregulering af obligationer	-138.450	-37.734	-138.450	-37.734
Værdiregulering af derivater	7.970	89.881	0	0
Værdiregulering gæld i øvrigt	-24.695	0	-12.050	0
Værdiregulering tilgodehavende datterselskaber	0	0	142.848	0
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	-12.634	0	0	0
Finansielle indtægter	-24.900	20.849	-27.896	-30.360
Finansielle udgifter	92.907	127.076	57.971	55.345
Valutakursreguleringer	-3.287	14.722	0	11.263
	<u>129.374</u>	<u>402.895</u>	<u>22.423</u>	<u>-1.486</u>
<b>19 Ændringer i driftskapital</b>				
Ændring i tilgodehavender	-11.874	5.102	0	0
Ændring i forudbetalinger	177	-219	100	0
Ændring i gæld	-275	-9.340	845	21
Ændring i forudmodtaget indtægter	-5.215	-7.099	0	-100
	<u>-17.186</u>	<u>-11.556</u>	<u>945</u>	<u>-79</u>

# Noter

## 20 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Koncernens aktiviteter er underlagt forskellige finansielle og markedsmæssige risici herunder pris- og renterisici. Moderselskabets finansielle risici er begrænset til obligationsgæld og tilgodehavender i dattervirksomhed.

Som følge af at koncernens ejendomme er solgt marts 2010 er risikoen i det kommende år begrænset til risikoen for ændring i valutakursen som har betydning for det endelige indfrielsesprovenue efter indfrielse af gæld i SEK. Det kan konstateres, at valutakursen på SEK efter balancedagen har været inde i en positiv udvikling.

## 21 Nærstående parter

Koncernens nærstående parter består af selskabets aktionærer, Landic Property hf og dens dattervirksomheder. Andre nærstående parter omfatter Atlas Management ApS, hvor selskabets direktør og bestyrelsesmedlem er medlem af ledelsen.

Koncernen har i årets løb haft transaktioner med Landic Property A/S under konkurs, Landic Sweden AB under konkurs samt Atlas Management ApS.

Mellemværender mellem koncerninterne virksomheder samt renter heraf fremgår af balance og note 6 og 7.

Alle honorarer og mellemværender er for koncernen i regnskabsperioden afregnet på markedsmæssige vilkår, og har udgjort:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK 1.000</u>
	<u>12 mdr.</u>	<u>12 mdr.</u>
Koncern:		
Landic Property A/S under konkurs, administrationshonorar	446	862
Landic Sweden AB, management fees	1.080	1.932
Atlas Management ApS, administrationshonorar	446	0
	<u>1.972</u>	<u>2.794</u>
Moderselskab:		
Landic Property A/S, administrationshonorar	446	862
Atlas Management ApS, administrationshonorar	446	0
	<u>892</u>	<u>862</u>

## 22 Bestyrelse og direktion

Landic Property Bonds VI (Sverige) A/S' bestyrelse og direktion beklæder følgende ledelseshverv i andre danske skaber:

*Klaus Thorsten Wollesen*

Ledelsesmedlem i 19 datterselskaber i Landic Property hf koncernen.

*Hans Christian Melgaard*

Direktør og bestyrelsesmedlem i 5 datterselskaber i Landic Property hf koncernen.