

# Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S

## Delårsrapport for koncernen for perioden 1. januar - 30. juni 2010



Indberettet til NASDAQ OMX Copenhagen den 31. august 2010.

### **Resume:**

Koncernen fik et resultat før skat på tDKK 66.920 mod tDKK -19.592 i sammenligningsperioden 1. halvår 2009. Årsagen til stigningen skyldes primært en positiv værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto mod en negativ værdiregulering i sammenligningsperioden. Herudover har styrkelsen af den svenske krone bl.a. givet en stigning i urealiseret valutakursgevinst. Der har dog også i perioden været stigende omkostninger p.g.a. af øgede udgifter i forbindelse med vinteren og til rådgivere m.v. som følge af selskabets finansielle situation.

Nettoomsætningen for det første halvår udgør tDKK 95.422, hvilket svarer til en stigning på 9% sammenholdt med første halvår 2009. Den stigende omsætning skyldes hovedsageligt en styrkelse af den svenske krone dog delvis reduceret p.g.a. en stigende tomgang i ejendomme.

Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og skat udgør tDKK 49.639 mod tDKK 16.857 i sammenligningsperioden 1. halvår 2009. Stigningen skyldes hovedsageligt den ovenfor nævnte stigning i urealiseret valutakursgevinst.

Egenkapitalen pr. 30. juni 2010 udgør tDKK -977.733 sammenlignet med tDKK -962.978 pr. 31. december 2009.

Koncernen ejer 11 ejendomme i og omkring Stockholm indeholdende i alt 155.000 kvm.

Koncernen har ikke købt eller solgt ejendomme i perioden.

Bestyrelsen betragter det opnåede resultat som utilfredsstillende.

*Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til Anne Hegestand på telefon +45 8833 4800.*

**Fondsbørsmeddelelse nr. 61**  
**Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S**

Trekronergade 92  
2500 Valby  
T (+45) 8833 4800  
F (+45) 8833 4810

CVR. nr. 2913 6130

**LANDIC**  
PROPERTY



## **Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S**

Delårsrapport for koncernen  
for perioden  
1. januar - 30. juni 2010

**Fondsbørsmeddelelse nr. 61**  
**Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S**

Trekronergade 92  
2500 Valby  
T (+45) 8833 4800  
F (+45) 8833 4810

CVR. nr. 2913 6130

**LANDIC**  
PROPERTY

# Indholdsfortegnelse

---

	Side
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	2
Hoved- og nøgletal for koncernen	5
Perioderegnskab for koncernen	
Totalindkomstopgørelse	6
Balance	7
Egenkapital opgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter til perioderegnskab	11

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for koncernen Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S for perioden 1. januar - 30. juni 2010.

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 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2010.

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 2010

### **Direktion**

Rikke Lykke

### **Bestyrelse**

Christian Melgaard  
(formand)

Anne Hegestand

Rikke Lykke

# 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. Landic Property Bonds VII AB traf den 10. november 2009 beslutning om at træde i likvidation. Det svenske selskabsregister udpegede den 19. november 2009 advokat Roland Sundqvist som likvidator. Der henvises til selskabets fondsbørsmeddelelse nr. 42 offentliggjort den 10. november 2009.

## Kapitalberedskab og likviditet

Selskabet har negativ egenkapital og begrænset likviditet.

Baggrunden for selskabets situation og de tiltag der er foretaget til og med første kvartal af 2010 er udførligt beskrevet i årsrapporten for 2009, hvortil der henvises.

Seniorlånet er stadig i teknisk default, da værdien af selskabets ejendomsportefølje i henhold til ekstern vurdering indhentet af RBS ikke overholder loan-to-value bestemmelsen i seniorlånenaftalen. Obligationsrenterne DKK 33,6 mio. med forfald den 30. november 2008 og 30. november 2009 er derfor ikke betalt.

På baggrund af den manglende betaling af renter pr. 30. november 2009, afholdtes der den 24. marts 2010 obligationsejermøde. Obligationsejermødet var indkaldt af HSH Nordbank som repræsentant for obligationsejerne og CorpNordic Denmark A/S som Special Servicer.

Obligationsejerne besluttede på mødet ikke at opsiges obligationerne, ligesom det blev besluttet ikke at søge ejendommene tvangsrealiseret. Obligationsejerne besluttede samtidig at nedsætte en arbejdsgruppe desangående at genoptage dialogen med RBS med henblik på at undersøge mulighederne for en rekonstruktion af Selskabet. Der henvises til Selskabets fondsbørsmeddelelse nr. 52 offentliggjort den 25. marts 2010 med et Executive Summary fra Obligationsejermødet.

De Foranstående Prioriteter (senior långiver) har i april 2010 givet "acceleration notice" til det svenske holdingselskab Landic Property Bonds VII AB. Ved meddelelsen opsiges det samlede arrangement og der vil blive taget skridt til en tvangsrealisering af sikkerhederne. Der vil dog ikke p.t. blive indgivet konkursbegæring i mod det svenske holdingselskab eller Selskabet. Der henvises til Selskabets fondsbørsmeddelelse nr. 55 offentliggjort den 21. april 2010.

Ovenstående situation har bl.a. medført at de af Selskabet udstedte obligationer er overført til observationslisten på Nasdaq OMX.

Selskabets væsentligste udfordring er på kort sigt er den negative egenkapital og en begrænset likviditet. Som en følge af brud på loan-to-value bestemmelsen har RBS indført restriktionen for selskabets adgang til de løbende driftsindtægter.

## Ledelsesberetning

---

Uanset obligationsejernes tålmodighed i forhold til den manglende betaling af renter, er det ledelsens vurdering, at det er tvivlsomt om Selskabet kan overholde sine forpligtelser i regnskabsåret 2010, herunder betale skyldig selskabsskat i moderselskabet som forfalder senere i 2010.

På baggrund af ovennævnte er delårsrapporten 2010 ikke aflagt under forudsætning af going concern. Dette betyder blandt andet at værdierne er optaget til nettorealiseringsværdier.

### **Perioden i hovedtræk**

Koncernen fik et resultat før skat på tDKK 66.920 mod tDKK -19.592 i sammenligningsperioden 1. halvår 2009. Årsagen til stigningen skyldes primært en positiv værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto mod en negativ værdiregulering i sammenligningsperioden. Herudover har styrkelsen af den svenske krone bl.a. givet en stigning i urealiseret valutakursgevinst. Der har dog også i perioden været stigende omkostninger p.g.a. af øgede udgifter i forbindelse med vinteren og til rådgivere m.v. som følge af selskabets finansielle situation.

Nettoomsætningen for det første halvår udgør tDKK 95.422, hvilket svarer til en stigning på 9% sammenholdt med første halvår 2009. Den stigende omsætning skyldes hovedsageligt en styrkelse af den svenske krone dog delvis reduceret p.g.a. en stigende tomgang i ejendomme.

Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og skat udgør tDKK 49.639 mod tDKK 16.857 i sammenligningsperioden 1. halvår 2009. Stigningen skyldes hovedsageligt den ovenfor nævnte stigning i urealiseret valutakursgevinst.

Egenkapitalen pr. 30. juni 2010 udgør tDKK -977.733 sammenlignet med tDKK -962.978 pr. 31. december 2009.

Koncernen ejer 11 ejendomme i og omkring Stockholm indeholdende i alt 155.000 kvm.

Investeringsejendommenes værdi pr. 30. juni 2010 udgør tDKK 1.365.372, hvilket er samme værdi som pr. 31. december 2009 når der bortses fra den højere omregningskurs. Ledelsen er bekendt med at seniorlångiver har fået foretaget en vurdering af porteføljen i juni 2010, men efter drøftelser med likvidator i det svenske holdingselskab Landic Property Bonds VII AB foretages der ikke en justering af porteføljens værdi i forbindelse med delårsrapporten.

Koncernen har ikke købt eller solgt ejendomme i samme periode.

Bestyrelsen betragter det opnåede resultat som utilfredsstillende.

### **Væsentlige risici**

Koncernens risici er i al væsentlighed uændret i forhold til de risici der blev beskrevet i årsrapporten 2009. De væsentligste risici områder for resten af regnskabsåret er udvikling i ejendomsværdi herunder evt. realiseringsværdier samt selskabets kapitalberedskab og begrænsede likviditet.

## Ledelsesberetning

---

Senior långiver har som nævnt meddelt tvangsrealisering af ejendomsporteføljen. Bestyrelsen vurderer, at en sådan tvangsrealisering kan medføre, at Det Svenske Moderselskab ikke kan honorere Selskabets tilgodehavender, hverken helt eller delvist, hvilket vil medføre, at Selskabet ikke kan indfri sine forpligtelser, ligesom ikke alle koncernens forpligtelser i datterselskaberne kan forventes honoreret, med deraf følgende risiko for en konkursbegæring.

For en beskrivelse af de finansielle risikofaktorer henvises til note 3, hvor markeds-, kredit- og likviditetsrisiko m.v. er beskrevet.

### **Begivenheder efter statusdagen**

Driften efter regnskabsperiodens udløb er ikke forløbet tilfredsstillende. Det er likvidators vurdering, at likvidationen har skabt en del uro hos lejerne i porteføljerne, hvilket er afsmittet i driften.

## Hoved og nøgletal for koncernen

	<b>1.1.10 - 30.6.10</b>	<b>1.1.09 - 30.6.09</b>
	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>
	<b>6 mdr.</b>	<b>6 mdr.</b>
Nettoomsætning	95.422	87.270
Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto	17.281	-36.449
Resultat før finansielle poster	75.965	25.864
Resultat før skat	66.920	-19.592
Periodens resultat	62.125	-18.056
Periodens totalindkomst	-14.755	-19.973
Anlægsaktiver	0	0 *)
Omsætningsaktiver	1.437.583	1.833.341
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.437.583</b>	<b>1.833.341</b>
Aktiekapital	48.000	48.000
Egenkapital	-977.733	-122.760
Gældsforpligtelser	2.415.316	1.956.101
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.437.583</b>	<b>1.833.341</b>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	32.812	-3.481
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-705	-1.091
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-37.117	-27.179
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-5.009</b>	<b>-31.751</b>
<b>Nøgletal</b>		
Egenkapitalforrentning (efter skat)	N/A	N/A
Soliditet	Neg.	Neg.
Indre værdi	Neg.	Neg.
Resultat pr. aktie, DKK	2,59	-0,75
Aktieudbytte	0%	0%
<b>Antal ansatte ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*) Anlægsaktiver er i balancen reklassificeret til omsætningsaktiver, idet de er bestemt for salg pr. 30/6-2010. Sammenligningstallene i balancen for 2009 er tilpasset den ændrede præsentation.



## Totalindkomstopgørelse for koncernen

	<b>1.1.10 - 30.6.10</b>	<b>1.1.09 - 30.6.09</b>
	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>
	<b>6 mdr.</b>	<b>6 mdr.</b>
<b>Nettoomsætning</b>	<b>95.422</b>	<b>87.270</b>
Andre eksterne omkostninger	-29.699	-21.472
Værdiregulering af investeringsejendomme gæld og derivater, netto	17.281	-36.449
<b>Bruttoresultat</b>	<b>83.003</b>	<b>29.349</b>
Administrationsomkostninger	-7.038	-3.485
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>75.965</b>	<b>25.864</b>
Finansielle indtægter	46.186	7.354
Finansielle udgifter	-55.231	-52.810
<b>Resultat før skat</b>	<b>66.920</b>	<b>-19.592</b>
Skat af periodens resultat	-4.795	1.536
<b>Periodens resultat</b>	<b>62.125</b>	<b>-18.056</b>
<b>Anden totalindkomst</b>		
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	-76.880	-1.917
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>-14.755</b>	<b>-19.973</b>
<b>Resultat pr. aktie, DKK</b>	<b>2,59</b>	<b>-0,75</b>

## Balance for koncernen

---

	<b>30.06.10</b>	<b>31.12.09</b>	<b>30.06.09</b>
	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>
<b>Aktiver</b>			
Aktiver bestemt for salg:			
Investeringsejendomme	1.365.372	1.262.009	1.781.667
Udskudt skatteaktiv	0	0	26.382
Tilgodehavender hos lejere	160	464	1.079
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	788	729	0
Andre tilgodehavender	8.684	8.520	2.322
Periodeafgrænsningsposter	3.105	2.021	2.090
Likvide beholdninger	59.474	59.630	19.801
<b>Aktiver bestemt for salg</b>	<b>1.437.583</b>	<b>1.333.375</b>	<b>1.833.341</b>

## Balance for koncernen

	<b>30.06.10</b>	<b>31.12.09</b>	<b>30.06.09</b>
	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>	<b>DKK 1.000</b>
<b>Egenkapital og forpligtelser</b>			
Aktiekapital	48.000	48.000	48.000
Overført resultat	-1.025.733	-1.010.978	-170.760
<b>Egenkapital</b>	<b><u>-977.733</u></b>	<b><u>-962.978</u></b>	<b><u>-122.760</u></b>
Forpligtelser relateret til aktiver bestemt for salg:			
Prioritetsgæld	1.467.352	1.390.575	1.351.986
Obligationsgæld	547.200	547.200	365.470
Bankgæld	94.828	87.649	84.021
Sælgerfinansiering	101.660	93.964	12.952
Udskudt skat	37.131	34.320	0
Derivater	21.283	36.661	40.374
Varekreditorer	3.956	6.040	2.035
Gæld til tilknyttede virksomheder	32.675	27.170	14.981
Periodeafgrænsningsposter	50.021	41.554	9.482
Anden gæld	59.210	31.219	74.800
<b>Forpligtelser relateret til aktiver bestemt for salg</b>	<b><u>2.415.316</u></b>	<b><u>2.296.353</u></b>	<b><u>1.956.101</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b><u>2.415.316</u></b>	<b><u>2.296.353</u></b>	<b><u>1.956.101</u></b>
<b>Egenkapital og forpligtelser</b>	<b><u>1.437.583</u></b>	<b><u>1.333.375</u></b>	<b><u>1.833.341</u></b>

## Egenkapitalopgørelse for koncernen

---

Moderselskabets aktiekapital udgør 48.000 t.kr., fordelt på aktier á 1 kr.  
Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Egenkapitalen har udviklet sig således:

	<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 2010	48.000	-1.010.978	-962.978
Periodens totalindkomst		-14.755	-14.755
Egenkapital 30. juni 2010	<b>48.000</b>	<b>-1.025.733</b>	<b>-977.733</b>
Egenkapital 1. januar 2009	48.000	-150.787	-102.787
Periodens totalindkomst		-19.973	-19.973
Egenkapital 30. juni 2009	<b>48.000</b>	<b>-170.760</b>	<b>-122.760</b>

## Pengestrømsopgørelse for koncernen

	<b>1.1.10 - 30.6.10</b>	<b>1.1.09 - 30.6.09</b>
	<b>DKK 1.000 6 mdr.</b>	<b>DKK 1.000 6 mdr.</b>
Periodens resultat før skat	66.920	-19.592
Regulering for ikke-likvide driftsposter samt nettorenter	-7.429	81.543
Ændringer i driftskapital	4.929	-36.424
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>64.420</b>	<b>25.527</b>
Renteindbetalinger og lignende	9	36
Renteudbetalinger og lignende	-31.616	-29.044
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>32.812</b>	<b>-3.481</b>
Investeringer i ejendomme	-705	-1.091
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-705</b>	<b>-1.091</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-37.117	-27.179
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-37.117</b>	<b>-27.179</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-5.009</b>	<b>-31.751</b>
Likvider ved årets begyndelse	59.630	50.944
Valutakursregulering	4.853	608
<b>Likvider ved periodens slutning</b>	<b>59.474</b>	<b>19.801</b>

## 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 2010 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. Som følge af afrunding kan summen af de enkelte poster afvige fra totalerne.

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen. Delårsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### 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.

### Omregning i fremmed valuta

Ved indregning af udenlandske datterselskaber, der aflægges regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitskurs og balancposterne 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.

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### 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.

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Administrationsselskabet for sambeskatningen 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 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 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.



## 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. 30. juni 2010. 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 forventes afviklet klassificeres alle investeringsejendomme pr. 30. juni 2010 som bestemt for salg og måles til forventet nettorealiseringsværdi.

#### Kapitalandel i dattervirksomhed i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandel i dattervirksomhed måles til kostpris. Pr. 30. juni 2010 måles kapitalandele i dattervirksomhed til forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles pr. 30. juni 2010 til forventet nettorealiseringsværdi i forbindelse med den forventede 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 forventet afvikling af aktiviteten måles finansielle forpligtelser pr. 30. juni 2010 til nettorealiseringsværdi.

### 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 finansiell omkostning over låneperioden.

Som følge af forventet afvikling af aktiviteten måles andre finansielle forpligtelser pr. 30. juni 2010 til forventet nettorealiseringsværdi.

### 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.

# Noter

---

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nøgletaloversigten 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.

Som følge af at selskabets aktivitet forventes afviklet måles koncernens aktiver og forpligtelser pr. 30. juni 2010 til nettorealisation værdier. Der er generelt knyttet en usikkerhed i målingen af nettorealisation værdierne blandt andet som følge af valutakursforhold samt den endelige afvikling og overdragelse af ejendommene til køber og afvikling af gældsforpligtelser.

### Værdiansættelse af ejendomme

Selskabets svenske likvidator har i samarbejde med Cattela Corporate Finance AB udbudt selskabets ejendomsportefølje. Der er i denne budproces modtaget betingede bud i størrelsesorden 1.800 mSEK. Buddene har alle været betinget af en tilfredsstillende due diligence og en for køber tilfredsstillende finansiering.

Da der til buddene er knyttet væsentlige betingelser i forhold til forudsat finansiering og due diligence, er disse behæftet med betydeligt usikkerhed.

På trods af denne usikkerhed er Ejendommene i regnskabet indregnet til de modtagne bud fratrukket forventede salgsomkostninger

Dette skøn er behæftet med betydelig usikkerhed da der ikke er nogen sikkerhed for, at ejendommene ved et endelig salg vil kunne handles til disse værdier.

### 2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater (fortsat)

Ledelsen er bekendt med at seniorlångiver har fået foretaget en vurdering af porteføljen i juni 2010, men efter drøftelser med likvidator i det svenske holdingsselskab Landic Property Bonds VII AB foretages der ikke en justering af porteføljens værdi i forbindelse med delårsrapporten.

#### **Værdiansættelse gæld**

Som følge af et forventet salg af ejendommene og afvikling af koncernens aktiviteter måles koncernens gældsforpligtelser til nettorealiseringsværdi.

For obligationerne er nettorealiseringsværdien opgjort til den nominelle værdi, som er det beløb, der skal betales, hvis obligationsejerne kræver gælden indfriet, ligesom øvrige forpligtelser er optaget til de kontraktlige forpligtelser, dvs. kurs pari.

Henset til den betydelige negative egenkapital samt forventningen til provenuet ved salg af ejendomsporteføljen forventes det ikke, at selskabet kan honorere sine gældsforpligtelser fuldt ud. Betaling af kreditorerne vil ske under hensyntagen til de sikkerheder, der er givet i aktiverne til de respektive kreditorer.

#### **Skat**

Den endelige skat vil være påvirket af den måde, hvorpå koncernens aktiver og forpligtelser realiseres. Skatten vil således blive påvirket af om afviklingen af aktiviteten sker ved salg af enkelt aktiver og/eller datterselskaber samt af de aftaler, der eventuelt måtte blive indgået med koncernens kreditorer. Det er ikke sikkert, at koncernen vil være i stand til at betale den skat, som en realisation af aktiver og passiver vil medføre, ligesom det ikke er sikkert, at skyldigt sambeskatningsbidrag til koncernforbundne selskaber kan betales.

### 3. Finansielle risici

Koncernens aktiviteter er underlagt forskellige finansielle og markedsmæssige risici herunder pris- og renterisici. Oplysninger om moderselskabets finansielle risici er begrænset til obligationsgæld og tilgodehavender i dattervirksomheder.

Risikoen bliver styret på basis af retningslinier fra bestyrelsen. Koncernen anvender derivater til at begrænse finansielle risici.

#### **(a) Markedsrisici**

##### **(i) Valutarisici**

Koncernen er eksponeret for valutakursudsving, som følge af, at de enkelte Koncern-virksomheder foretager købs- og salgstransaktioner og har tilgodehavender og gæld i andre valutaer end deres egen funktionelle valuta.

Hovedparten af valutarisici relateret til finansielle instrumenter opstår som følge af optagelse af finansiering via obligationer på NASDAQ OMX Copenhagen i DKK. Eksponering i DKK afdækkes ikke.

Koncernens udenlandske virksomheder er været påvirket i betydelig grad af valutakurs-udsving i SEK, idet mellemværende med moderselskabet er i DKK.

Koncernen varetager styringen valutakursrisikoen på et overordnet niveau.

### 3. Finansielle risici (fortsat)

**(ii) Pris risici**

Koncernen er eksponeret overfor ændringer i ejendomspriser og ejendomsudlejning.

**(iii) Renterisici**

Koncernen har som følge af koncernens investerings- og finansieringsaktiviteter en risiko eksponering relateret til udsving i renteniveauet i såvel Danmark som udlandet. Det er koncernens politik at afdække renterisici på koncernens lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikkes på et tilfredsstillende niveau. Afdækningen foretages normalt ved indgåelse af renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente.

Koncernen har ingen væsentlige rente-bærende aktiver, og aktivernes indtægter og operationelle pengestrømme vurderes uafhængig af ændringer i renteniveauet på markedet.

Koncernens hovedeksponering ved ændringer i renteniveauet er ved optagelse af lån i forbindelse med finansiering af nye ejendomsinvesteringer eller ved re-finansiering af den nuværende gæld.

Koncernens pengestrømme og effektive renterisiko bliver periodisk gennemgået af ledelsen.

**b Kreditrisici**

Koncernen har ikke nogen væsentlig kreditrisiko. Kreditrisikoen kommer fra likvide beholdninger samt kredit disponeringer med lejere og udestående fordringer.

Der er ingen enkelt lejer, der tegner sig for mere end 10% af omsætningen.

**c Likviditets risiko**

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 vidt det er muligt, at der altid vil være tilstrækkelig med likviditet til at betale sine kreditorer, når disse forfalder 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, banklån, 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 given tidspunkt. Der henvises i øvrigt til afsnittet kapitalberedskab og likviditet i ledelsesberetningen.

### 3. Finansielle risici (fortsat)

#### *Kontraktlige risici*

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 og renter på obligationsgælden krav om genforhandling af kontrakten.

Aktuelt har det væsentlige fald i markedsvurderingen af investeringsejendomme medført at betingelser for belåningsprocent for prioritetsgælden ikke er opfyldt jvf ledelsesberetning og seniorlångiver har meddelt restriktioner mod bl.a. selskabets betaling af obligationsrenter samt meddelt opsigelse af det samlede arrangement.