

Landic Property Bonds I A/S

Delårsrapport for koncernen
for perioden

1. januar – 30. juni 2011



Indberettet til NASDAQ OMX Copenhagen den 31. august 2011.

Resume:

Koncernen fik i 1. halvår 2011 et resultat før skat på tDKK 31.819, hvilket indeholder en indtægt på tDKK 19.069 som følge af værdinedskrivning på prioritetsgæld. Det opnåede resultat før skat er tDKK 31.544 højere sammenholdt med resultat før skat på tDKK 275 i sammenligningsperioden 1. halvår 2010. Stigningen skyldes primært forskel på værdiregulering af prioritetsgæld på tDKK 29.619.

Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og skat udgør tDKK 12.750 mod tDKK 10.825 i sammenligningsperioden 1. halvår 2010.

Driften i koncernen omfatter udlejning af ejendomme på Amager til SAS, og er i øvrigt forløbet planmæssigt i perioden.

Egenkapitalen udgør tDKK 142.929 pr. 30. juni 2011, hvilket er tDKK 22.443 højere sammenlignet med egenkapitalen pr. 31. december 2010.

Koncernen har i april 2011 indfriet ejendomsobligationsserie I med 30 mio. kr. plus påløbne renter.

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet på tDKK 999 indeholder betaling af obligationsrenter for 2010 på tDKK 16.415. Dette sammen med nævnte indfrielse af obligationsserie I medfører at periodens samlede pengestrømme er negativ.

Det opnåede resultat før værdireguleringer og før skat er som forventet.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Esben Kjær på telefon +45 3312 1133.



Landic Property Bonds I A/S

Delårsrapport for koncernen
for perioden
1. januar - 30. juni 2011

Fondsbørsmeddelelse nr. 63
Landic Property Bonds I A/S

Trekronergade 94
2500 Valby
T (+45) 8833 4800
F (+45) 8833 4810

CVR. nr. 2724 1654

LANDIC
PROPERTY

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	2
Hoved- og nøgletal for koncernen	4
Perioderegnskab for koncernen	
Totalindkomstopgørelse	5
Balance	6
Egenkapital opgørelse	8
Pengestrømsopgørelse	9
Noter til perioderegnskab	10

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for koncernen Landic Property Bonds I A/S for perioden 1. januar - 30. juni 2011.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller reviewet, 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 2011 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2011.

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 2011

Direktion

Esben Kjær

Bestyrelse

Michael Ziegler
(formand)

Peter Bang

Esben Kjær

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabets formål er, via kapitalandele i andre selskaber, at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme beliggende på Amager udlejet til SAS samt at fremskaffe fornøden finansiering til koncernens virksomhed.

Koncernstruktur

Koncernen består af moderselskabet Landic Property Bonds I A/S og dennes datterselskaber Keops Security A/S og Ejendomsselskabet August 2003 A/S.

Koncernen ejer 4 ejendomme beliggende på Amager med et samlet areal på ca. 87.500 kvadratmeter. Koncernen har indgået lejeaftaler med SAS om anvendelse af ejendommene.

Kapitalberedskab og likviditet

Finansiering af ejendommene er sket dels ved optagelse af lån i tysk kreditinstitut, på oprindeligt 618 mio. kr., dels ved udstedelse af ejendomsobligationer for oprindeligt 150 mio. kr. Lånet fra det tyske kreditinstitut har pant i ejendommene samt i Ejendomsselskabet August 2003 A/S` indestående på driftskonto. Til sikkerhed for de udstedte ejendomsobligationer har datterselskabet Keops Security A/S stillet selvskyldnerkaution. Keops Security A/S har pant i ejendommene. Landic Property Bonds I A/S koncernen har i delperioden 2011 haft en positiv pengestrøm fra driften.

Senior långiveren Deutsche Pfandbriefbank har til eget brug i marts 2011 igangsat og modtaget en eksternt vurdering af porteføljen med henblik på bl.a. en vurdering af grundlaget for "loan to value" beregningen i henhold til låneafale. Deutsche Pfandbriefbank har ikke meddelt, at vurderingen giver anledning til reaktion.

Ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at selskabet kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder såfremt, at seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto.

Delårsrapporten er på baggrund heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Perioden i hovedtræk

Koncernen fik i 1. halvår 2011 et resultat før skat på tDKK 31.819, hvilket indeholder en indtægt på tDKK 19.069 som følge af værdinedskrivning på prioritetsgæld. Det opnåede resultat før skat er tDKK 31.544 højere sammenholdt med resultat før skat på tDKK 275 i sammenligningsperioden 1. halvår 2010. Stigningen skyldes primært forskel på værdiregulering af prioritetsgæld på tDKK 29.619.

Nettoomsætningen for det første halvår udgør tDKK 37.130, hvilket er en stigning på 2,25% i forhold til 1. halvår 2010.

Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og skat udgør tDKK 12.750 mod tDKK 10.825 i sammenligningsperioden 1. halvår 2010.

Driften i koncernen omfatter udlejning af ejendomme på Amager til SAS, og er i øvrigt forløbet planmæssigt i perioden.

Ledelsesberetning

Egenkapitalen udgør tDKK 142.929 pr. 30. juni 2011, hvilket er tDKK 22.443 højere sammenlignet med egenkapitalen pr. 31. december 2010.

Da det er vurderet, at værdien af investeringsejendommene ikke er væsentligt ændret i forhold til værdien pr. 31. december 2010, har ledelsen valgt at fastholde investeringsejendommens værdi pr. 30. juni 2011 på tDKK 950.000.

Der har ikke i perioden været afholdt væsentlige investeringer på ejendommene, og koncernen har ikke købt eller solgt ejendomme i samme periode.

Koncernen har i april 2011 indfriet ejendomsobligationsserie I med 30 mio. kr. plus påløbne renter.

Periodens pengestrømme fra driftsaktivitet på tDKK 999 indeholder betaling af obligationsrenter for 2010 på tDKK 16.415. Dette sammen med nævnte indfrielse af obligationsserie I medfører at periodens samlede pengestrømme er negativ.

Det opnåede resultat før værdireguleringer og før skat er som forventet.

Selskabets eneaktionær Keops Properties A/S er taget under konkursbehandling, jf. herved fondsbørsmeddelelse nr. 42 offentliggjort den 8. januar 2010. Det er stadig ledelsens vurdering, at konkursbehandlingen af Keops Properties A/S, isoleret set, ikke har nogen indvirkning på selskabets resultat og finansielle stilling.

Keops Properties A/S under konkurs har, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 52, igangsat en salgsproces for aktiekapitalen i Landic Property Bonds I A/S. Denne salgsproces er stadig igangværende og de foreløbige resultater af salgsprocessen understøtter de indregnede værdier og forpligtelser.

Væsentlige risici

Koncernens risici er uændret i forhold til de risici der blev beskrevet i årsrapporten 2010. Det væsentligste risici område for resten af regnskabsåret 2011 er udvikling i ejendomsværdi.

Der er bebudet en retssag mod selskabet vedr. sambeskatningskrav 2009. Kravet udgør under 3 mio. kr. Ledelsen mener ikke, at der er et retmæssigt krav og har afvist kravet. Der er som følge heraf ikke indregnet en forpligtelse vedrørende dette i delårsrapporten.

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 forløbet som forventet.

Forventninger til årets resultat

For regnskabsåret 2011 forventer koncernen et resultat, før skat og værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, i niveauet 26 mio.kr.

Hoved- og nøgletal for koncernen

	1.1.11 - 30.6.11	1.1.10 - 30.6.10
	DKK 1.000	DKK 1.000
	6 mdr.	6 mdr.
Nettoomsætning	37.130	36.313
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	19.069	-10.550
Resultat før finansielle poster	55.082	24.343
Resultat før skat	31.819	275
Periodens resultat og total indkomst	22.443	0
Anlægsaktiver	950.000	950.000
Omsætningsaktiver	16.322	39.436
Aktiver i alt	966.322	989.436
Aktiekapital	12.500	12.500
Egenkapital	142.929	112.690
Gældsforpligtelser	823.393	876.746
Passiver i alt	966.322	989.436
Pengestrømme fra driftsaktivitet	999	15.632
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-36.417	-6.180
Pengestrømme i alt	-35.418	9.452
Nøgletal		
Egenkapitalforrentning (efter skat)	34,1%	0,0%
Soliditet	14,8%	11,4%
Indre værdi	11,43	9,02
Resultat pr. aktie, DKK	3,59	-
Aktieudbytte	0%	0%
Antal ansatte ultimo	0	0

Totalindkomstopgørelse for koncernen

	1.1.11 - 30.6.11	1.1.10 - 30.6.10
	DKK 1.000	DKK 1.000
	6 mdr.	6 mdr.
Nettoomsætning	37.130	36.313
Andre eksterne omkostninger	-248	-243
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	19.069	-10.550
Bruttoresultat	55.951	25.520
Administrationsomkostninger	-869	-1.177
Resultat før finansielle poster	55.082	24.343
Finansielle indtægter	10	120
Finansielle udgifter	-23.273	-24.188
Resultat før skat	31.819	275
Skat af periodens resultat	-9.376	-275
Periodens resultat og totalindkomst	22.443	0
Resultat pr. aktie, DKK	3,59	0,00

Balance for koncernen

	30.06.11	31.12.10	30.06.10
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Aktiver			
Investeringsejendomme	950.000	950.000	950.000
Materielle anlægsaktiver	950.000	950.000	950.000
Finansielle anlægsaktiver	0	0	0
Anlægsaktiver	950.000	950.000	950.000
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender	0	0	1.755
Periodeafgrænsningsposter	367	297	416
Tilgodehavender	367	297	2.171
Likvide beholdninger	15.955	51.373	37.265
Omsætningsaktiver	16.322	51.670	39.436
Aktiver	966.322	1.001.670	989.436

Balance for koncernen

	30.06.11	31.12.10	30.06.10
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital og forpligtelser			
Aktiekapital	12.500	12.500	12.500
Overført resultat	130.429	107.986	100.190
Egenkapital	142.929	120.486	112.690
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	551.541	576.790	585.620
Obligationsgæld	120.000	120.000	120.000
Deposita	63.550	63.550	63.550
Udskudt skat	35.903	29.283	26.767
Langfristede gældsforpligtelser	770.994	789.623	795.937
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	12.360	42.360	42.360
Varekreditorer	135	606	325
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.902	2.743
Skyldig sambeskatningsbidrag	1.257	997	0
Forudfakturering	21.659	21.659	22.587
Skyldig selskabsskat	5.476	2.981	0
Anden gæld	11.512	21.056	12.794
Kortfristede gældsforpligtelser	52.399	91.561	80.809
Gældsforpligtelser	823.393	881.184	876.746
Egenkapital og forpligtelser	966.322	1.001.670	989.436

Egenkapitalopgørelse for koncernen

Moderselskabets aktiekapital udgør 12.500 t.kr., fordelt på aktier á 1 kr.
Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

Egenkapitalen har udviklet sig således:

	Aktie- kapital	Overført resultat	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2011	12.500	107.986	120.486
Valutakursreguleringer	0	0	0
Periodens totalindkomst	0	22.443	22.443
Egenkapital 30. juni 2011	12.500	130.429	142.929
Egenkapital 1. januar 2010	12.500	100.190	112.690
Valutakursreguleringer	0	0	0
Periodens totalindkomst	0	0	0
Egenkapital 30. juni 2010	12.500	100.190	112.690

Pengestrømsopgørelse for koncernen

	1.1.11 - 30.6.11	1.1.10 - 30.6.10
	DKK 1.000 6 mdr.	DKK 1.000 6 mdr.
Årets resultat før skat	31.819	275
Regulering for ikke-likvide driftsposter samt renter	4.194	34.605
Ændringer i driftskapital	-821	-428
Pengestrømme fra drift før finansielle poster og skat	35.192	34.452
Renteindbetalinger og lignende	10	120
Renteudbetalinger og lignende	-32.538	-18.940
Selskabsskat, betalt	-1.665	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	999	15.632
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitut	-6.180	-6.180
Tilbagebetaling af obligationsgæld	-30.000	0
Ændring i gæld til tilknyttede selskaber	-237	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-36.417	-6.180
Ændringer i likvider	-35.418	9.452
Likvider ved årets begyndelse	51.373	27.813
Likvider ved periodens slutning	15.955	37.265

Noter

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 2011 for Landic Property Bonds I A/S, der omfatter perioderegnskab for koncernen, aflægges i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS), som er 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 I A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

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

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

Implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

Nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2011 har ikke medført ændringer til selskabets delårsrapport for 2011 sammenlignet med 2010.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne delårsrapport er nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, ikke indarbejdet i delårsrapporten. Koncernen vil implementere standarderne efterhånden, som disse bliver obligatoriske.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Landic Property Bonds I A/S samt dattervirksomheder, hvori Landic Property Bonds I 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 I 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)

Totalindkomstopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Værdireguleringer investeringsejendomme og gæld, netto

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om 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 udsendt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 virksomheds- overtagelser – 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.

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

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende pr. ejendomsportefølje til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en første års afkastmodel, hvorefter nettoafkastet fra de ejede investeringsejendomme kapitaliseres med det afkastkrav der er gældende i markedet for den pågældende ejendomstype. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom eller for porteføljer af ejendomme med samme karakteristika, såfremt det er muligt.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

I forbindelse med delårsrapporten foretager ledelsen en samlet vurdering af de forhold der har indvirkning på ejendommenes værdi, herunder en evt. ændring i afkastkravet. Såfremt der er væsentlige ændringer i disse forhold foretages en ny beregning af den samlede dagsværdi.

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

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

Ejendomme, som forventes solgt, er reklassificeret til "Investeringsejendomme til salg".

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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".

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

Segmentoplysninger

Koncernens har kun et driftssegment, som er udlejning af investeringsejendomme.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

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

Egenkapitalforrentning (eft. skat)	$\frac{\text{Periodens resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditet	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Indre værdi, ultimo	$\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}{\text{Aktiekapital, ultimo}}$
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.

Kapitalberedskab og likviditet

Finansiering af ejendommene er sket dels ved optagelse af lån i tysk kreditinstitut, på oprindeligt 618 mio. kr., dels ved udstedelse af ejendomsobligationer for oprindeligt 150 mio. kr. Lånet fra det tyske kreditinstitut har pant i ejendommene samt i Ejendomsselskabet August 2003 A/S` indestående på driftskonto. Til sikkerhed for de udstedte ejendomsobligationer har datterselskabet Keops Security A/S stillet selvskyldnerkaution. Keops Security A/S har pant i ejendommene. Landic Property Bonds I A/S koncernen har i delperioden 2011 haft en positiv pengestrøm fra driften.

Senior långiveren Deutsche Pfandbriefbank har til eget brug i marts 2011 igangsat og modtaget en ekstern vurdering af porteføljen med henblik på bl.a. en vurdering af grundlaget for "loan to value" beregningen i henhold til låneaftale. Deutsche Pfandbriefbank har ikke meddelt, at vurderingen giver anledning til reaktion.

Ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at selskabet kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder såfremt, at seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto.

Delårsrapporten er på baggrund heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Noter

2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater (fortsat)

Værdiansættelse af ejendomme

I overensstemmelse med selskabets regnskabsprincipper, som er uændret i forhold til årsrapporten for 2010, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi. Det sker ved anvendelse af første års afkast modellen, hvorefter nettoafkastet fra de ejede investeringsejendomme kapitaliseres med det afkastkrav der er gældende i markedet for den pågældende ejendomstype.

Værdiansættelse af ejendommene pr. 30. juni 2011 er baseret på ledelsens skøn. Ledelsen har i forbindelse med aflæggelsen af delårsrapport 30. juni 2011 vurderet de forhold der har væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommene. Det er ledelsens vurdering at der ikke er sket væsentlig ændring i værdien af ejendommene i forhold til årsrapporten 2010. Baseret på dette har ledelsen valgt at fastholde ejendommenes værdi på t.DKK 950.000.

Det understreges, at værdifastsættelsen vurderes at være behæftet med en meget høj grad af usikkerhed på grund af selskabets usædvanlige situation. Der sigtes her ikke mindst til det faktum, at selskabets aktier ejes af et moderselskab, som er under konkursbehandling men også at der i forhold til ejendommens finansierings- og udlejningssituation forestår en betydelig restrukturering.

Disse faktorer er der efter ledelsens vurdering taget højde for i værdiansættelsen, men usikkerheden er som nævnt betydelig. Det er derfor ledelsens skøn, at markedsværdien af selskabets ejendomme i en salgssituation kan afvige væsentligt fra den bogførte værdi afhængigt af hvorledes og under hvilke vilkår et salg søges gennemført.

Ejendommenes dagsværdi er meget følsom overfor ændringer i afkastkravet. En stigning på 1% point i afkastkrav vil betyde et fald i ejendommenes dagsværdi i niveauet 118 mio.DKK og en ændring i ejendommenes driftsresultat før renter på 6% vil betyde en ændring på ca. 55 mio. DKK.

Værdiansættelse af obligationer

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

Obligationsgælden er som følge heraf målt ud fra obligationernes sikkerhed i ejendomsporteføljerne via den eksisterende pantsikring. Obligationsgælden er således målt til ejendommenes dagsværdi fratrukket foranstående pant dog som udgangspunkt maksimalt til kurs 100, svarende til obligationernes indfrielseskurs ved udløb.

Noter

3. Finansielle risici

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

Risikostyringen varetages af direktionen og bestyrelsen i samarbejde med det udpegede administrationselskab.

(a) Markedsrisici

(i) Valutarisici

Som følge af at de enkelte selskaber i koncernen foretager købs- og salgstransaktioner og har tilgodehavender og gæld i samme valuta som deres egen funktionelle valuta, er koncernen ikke eksponeret for valutakursudsving.

(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 sikres på et tilfredsstillende niveau. Afdækningen foretages normalt ved indgåelse af renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente eller via etablering af fast rente på lån.

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.

For at begrænse betydningen af ændringer i renteniveauet, er det koncernens mål at optage langfristede lån på mindst 5 år med fast rente.

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

3. Finansielle risici (fortsat)

Koncernens bankindestående er på konti på anfordringsvilkår.

Den indgåede fastrenteaftale på prioritetsgælden kan medføre væsentlige ekstraordinære omkostninger ved førtidig indfrielse af lån, såfremt aktuelt renteniveau på indfrielsestidspunkt er lavere end fastrenteaftalen.

b *Kreditrisici*

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

Koncernens kreditrisici relaterer sig hovedsagelig til indlån hos bankerne.

Koncernen indgår hovedsagelig aftaler med økonomisk velfunderet banker, og risici vurderes derfor at være begrænset. Koncernen vurderer løbende sine arrangementer med bankerne, for derved at minimere kreditrisikoen.

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 samt krav om genforhandling af kontrakten.

Den 15. oktober 2003 blev der indgået to lejekontrakter med SAS med en uopsigelighed på 10 år (udløb 2013) og to kontrakter med en uopsigelighed på 15 år (udløb 2018).

Desuden kan fald i ejendomspriserne betyde at loan to value klausul (maksimal belåningsprocent) vil udløse krav fra långiver om betaling af ekstraordinært afdrag på lån.

3. Finansielle risici (fortsat)

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 der så vidt muligt altid vil være tilstrækkelig med likviditet til at betale kreditorer, når disse forfalder til betaling i både normale og pressede situationer, uden at det medfører uacceptable tab og med risiko for at ødelægge selskabets image.

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

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

Selskabets prioritetslån og obligationslån serie II er til indfrielse henholdsvis ultimo 2013 og primo 2014 - disse forpligtelser er p.t. ufinansieret.

d *Finansiel gearing*

Selskabets bestyrelse gennemgår løbende koncernens kapitalstruktur. Som en del af denne gennemgang vurderer bestyrelsen koncernens kapitalomkostninger og de risici, der er forbundet med de enkelte typer af kapital.