

# Landic Property Bonds I A/S (tidligere Keops EjendomsObligationer I A/S) Årsrapport for 2007



*Indberettet til OMX The Nordic Exchange via StockWise den 31. marts 2008*

Resume:

## **Tilfredsstillende resultat for selskabet Landic Property Bonds I A/S (tidligere Keops EjendomsObligationer I A/S)**

Resultatet for regnskabsåret 2007 udgør 117 mio. før skat. Resultat før skat og før værdireguleringer udgør 17 mio. kr. hvilket er i niveau med det forventede.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og gæld, netto, bidrager med 100 mio. kr. til årets resultat før skat.

Egenkapitalen udgør 295 mio. kr. pr. 31. december 2007 mod 200 mio. kr. året før. Udviklingen i egenkapitalen overstiger budgetforventningen.

Driften i koncernen omfatter alle SAS' danske domicil- og kursusejendomme på Amager, er i øvrigt forløbet planmæssigt i 2007.

Bestyrelsen betragter resultatet for 2007 som meget tilfredsstillende.

Der forventes uændret drift i 2008, og en omsætning på 70 mio. kr. samt et resultat før skat og værdireguleringer på ca. 15 - 19 mio. kr.

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

**LANDIC**  
PROPERTY

**Fondsbørsmeddelelse nr. 26**  
**Landic Property Bonds I A/S**

Kongevejen 195 B  
2840 Hølte  
T (+45) 3378 4000  
F (+45) 3378 4001

info@landicproperty.com  
www.landicproperty.com

CVR 2724 1654

# Indhold

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors påtegning .....	5
Hoved- og nøgletal .....	7
Ledelsesberetning .....	8
Aktionærinformation .....	12
Års- og koncernregnskab:	
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december .....	14
Balance pr. 31. december .....	15
Egenkapitalopgørelse .....	17
Pengestrømopgørelse .....	18
Noter .....	19

## Selskabsoplysninger

Landic Property Bonds I A/S (tidligere Keops EjendomsObligationer I A/S)  
c/o Landic Property  
Kongevejen 195B  
2840 Holte

Telefon: 3378 4000  
Telefax: 3378 4001  
[www.landicproperty.com](http://www.landicproperty.com)  
info@landicproperty.dk

CVR-nr.: 27 24 16 54  
Stiftet: 4. juli 2003  
Hjemsted: Rudersdal

### Bestyrelse

Gunnar Petersen  
Michael Sheikh (formand)  
Klaus T. W. Lund

### Direktion

Gunnar Petersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Birkerød Kongevejen 25 C  
3460 Birkerød

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2008.

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. april 2008.

### Dirigent

---

**LANDIC**  
PROPERTY

**Fondsbørsmeddelelse nr. 26**  
**Landic Property Bonds I A/S**

Kongevejen 195 B  
2840 Holte

T (+45) 3378 4000  
F (+45) 3378 4001

info@landicproperty.com  
www.landicproperty.com

CVR 2724 1654

## Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 for Landic Property Bonds I A/S.

Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har børs-noterede obligationer.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2008

### Direktion

Gunnar Petersen

### Bestyrelse

Michael Sheikh  
(formand)

Klaus T. W. Lund

Gunnar Petersen

**LANDIC**  
PROPERTY

**Fondsbørsmeddelelse nr. 26**  
**Landic Property Bonds I A/S**

Kongevejen 195 B  
2840 Holte

[info@landicproperty.com](mailto:info@landicproperty.com)  
[www.landicproperty.com](http://www.landicproperty.com)

T (+45) 3378 4000  
F (+45) 3378 4001

CVR 2724 1654

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til aktionærene i Landic Property Bonds I A/S

Vi har revideret årsrapporten for Landic Property Bonds I A/S for perioden 1. januar – 31. december 2007 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber der har børsnoterede obligationer. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlige fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssige regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlige fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved denne risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udformere 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 årsrapporten.

Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. december 2007 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

København, den 31. marts 2008

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Anders O. Gjelstrup  
statsautoriseret revisor

René H. Christensen  
statsautoriseret revisor

**LANDIC**  
PROPERTY

**Fondsbørsmeddelelse nr. 26**  
**Landic Property Bonds I A/S**

Kongevejen 195 B  
2840 Holte

[info@landicproperty.com](mailto:info@landicproperty.com)  
[www.landicproperty.com](http://www.landicproperty.com)

T (+45) 3378 4000  
F (+45) 3378 4001

CVR 2724 1654

## Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal for koncernen					
	2007	2006	2005	2004	2003
	12 mdr.	12 mdr.	12 mdr.	12 mdr.	6 mdr.
	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
Omsætning	68.269	66.829	65.462	63.944	13.240
Produktionsomkostninger	-118	-116	-102	-125	-1.364
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	100.252	113.345	101.114	-6.572	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>168.403</b>	<b>180.058</b>	<b>166.474</b>	<b>57.247</b>	<b>11.876</b>
Administrationsomkostninger	-1.326	-850	-874	-1.055	-376
Finansielle poster, netto	-50.139	-51.099	-51.877	-52.667	-13.978
Resultat før skat	116.938	128.109	113.723	3.525	-2.478
Skat af årets resultat	-21.939	-35.867	-31.825	-1.057	743
<b>Årets resultat</b>	<b>94.999</b>	<b>92.242</b>	<b>81.898</b>	<b>2.468</b>	<b>-1.735</b>
Anlægsaktiver	1.225.000	1.143.966	1.030.978	918.264	881.668
Omsætningsaktiver	7.687	6.675	15.985	3.316	23.306
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.232.687</b>	<b>1.150.641</b>	<b>1.046.963</b>	<b>921.580</b>	<b>904.974</b>
Aktiekapital	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
Egenkapital	294.872	199.873	107.631	25.733	23.265
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>937.815</b>	<b>950.768</b>	<b>907.193</b>	<b>895.532</b>	<b>881.709</b>
Pengestrøm fra driftaktivitet	13.268	6.124	21.940	-15.898	110.765
Pengestrøm fra investeringer, netto	0	0	0	206	-881.667
Pengestrøm fra finansiering	-12.360	-15.450	-9.270	-3.090	793.000
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>908</b>	<b>-9.326</b>	<b>12.670</b>	<b>-18.782</b>	<b>22.098</b>
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (efter skat)	60%	60%	123%	10%	-15%
Soliditet	24%	17%	10%	3%	3%
Indre værdi	24	16	9	2	2
Resultat pr. aktie, kr.	6.080	7.379	6.552	197	-139
Aktieudbytte	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Antal ansatte ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Sammenligningstal for 2005, 2004 og 2002 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis ved overgangen til regnskabsaflæggelse efter IFRS.

## 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.

### Økonomisk målsætning

Selskabet har indgået 10- og 15-årige lejekontrakter med SAS om anvendelse af ejendommene. Målsætningen er at opnå et årligt driftsafkast før renter på ca. 8 % af ejendommens oprindelige anskaffelsessum. Samtidig er det selskabets forventning, at ejendommens værdi i fremtiden vil stige i takt med pristalsudviklingen.

### Året i hovedtræk

Koncernens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 95 mio. (2006: kr. 92,2 mio.) og koncernens balance pr. 31. december 2007 udviser en egenkapital på kr. 294,9 mio. (2006: kr. 199,9 mio.)

I regnskabsåret er der planmæssigt indgået lejeindtægter fra ejendommene, og driften er forløbet som forventet.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 16,6 mio. kr. (2006: kr. 14,8 mio.), hvilket er på niveau med det forventede.

Årets resultat er væsentligst fremkommet som følge af værdireguleringer på investeringsejendomme og gæld på netto kr. 100,2 mio. (2006: kr. 113,3)

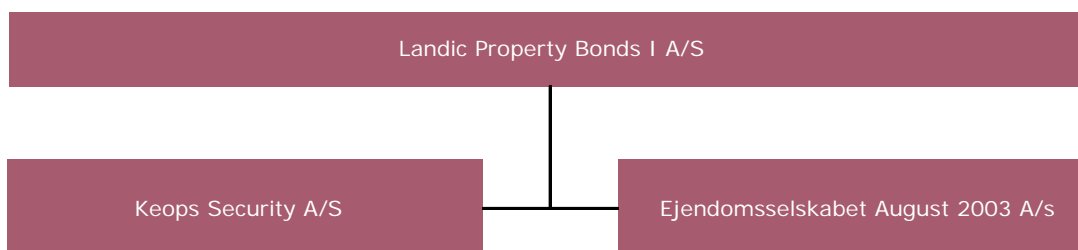
Ledelsen vurderer resultatet som meget tilfredsstillende.

### Finansiering

Finansiering af ejendommene er sket dels ved optagelse af lån i tysk kreditinstitut, 618 mio. kr., dels ved lån i Keops Security A/S på 150 mio. kr. Begge lån har pant i ejendommene.

### Koncernstruktur

Koncernen består pr. 31. december 2007 af følgende selskaber (100% ejerandel):



### Aktiviteter

#### *Landic Property Bonds I A/S*

Selskabet har udstedt erhvervsobligationer på i alt 150 mio. kr., som er noteret på Københavns Fondsbørs. Provenuet fra udstedelsen er udlånt til Keops Security A/S. Herudover fungerer selskabet udelukkende som holdingselskab for dattervirksomhederne.

**LANDIC**  
PROPERTY

**Fondsbørsmeddelelse nr. 26**  
**Landic Property Bonds I A/S**

Kongevejen 195 B  
2840 Holte

T (+45) 3378 4000  
F (+45) 3378 4001

info@landicproperty.com  
www.landicproperty.com

CVR 2724 1654



## Ledelsesberetning (fortsat)

### *Keops Security A/S*

Selskabet har lånt 150 mio. kr. af Landic Property Bonds I A/S. Dette beløb er udlånt til Ejendomsselskabet August 2003 A/S mod pant i SAS-ejendommene. Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor ejerne af de erhvervsobligationer, som Landic Property Bonds I A/S har udstedt.

### *Ejendomsselskabet August 2003 A/S*

Selskabet har som formål at eje, udleje og drive ejendommene beliggende, Hedegårdsvej 80-82 og 88, 2300 København S, Engvej 155, 159 og 163, 2300 København S, Skøjtevej 16, 2770 Kastrup samt Amager Strandvej 390-392, 2770 Kastrup. Samtidig er der indgået lejekontrakt med SAS om anvendelse af ejendommene til SAS' danske aktiviteter, såsom dansk hovedsæde, datacenter, kontorer, undervisningslokaler, produktion og lager. Samlet areal for ejendommene er 87.497 kvm. Ljekontrakterne er uopsigelige i 10 år for to af ejendommene, mens uopsigeligheden er 15 år for de andre to ejendomme, alle med start 15. oktober 2003. Lejen reguleres fast med 2,25% p.a., og SAS betaler alle driftsudgifter, inkl. vedligeholdelse.

### **Risikostyringspolitik**

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 værdiskabelse til selskabets aktionærer. Nedenfor opridses en række af de risikofaktorer, som selskabets ledelse vurderer kan have særlig betydning samt ledelsens aktuelle vurdering af den konkrete risiko:

#### *Eksterne risikofaktorer:*

SAS' evne til at betale lejeindtægter over de næste 15 år, alternativt til hvilke værdier ejendommene vil kunne genudlejes eller realiseres har direkte indvirkning på koncernens omsætning. SAS er børsnoteret og er ejet med 50% af den danske, svenske og norske stat, mens 50% er ejet af private investorer. Det er ledelsens vurdering, at risikoen for at SAS ikke kan opfylde lejeforpligtelserne p.t. er lille. Dette er blandt andet begrundet i ejerstrukturen for SAS.

Der er konstateret forurening på to af ejendommene, der efter gældende regler ikke har betydning for den nuværende anvendelse af ejendommene. I henhold til lejekontrakterne er SAS forpligtet til at afholde samtlige omkostninger vedrørende forurening, så længe SAS er lejer af ejendommene. Derfor vurderer ledelsen, at denne risiko ikke kan medføre økonomiske tab for koncernen.

Der er varslet ekspropriationsforretninger for alle ejendommene i forbindelse med anlæg af Østamagerbanen (metro), og der er i regnskabsåret 2004 gennemført to ekspropriationer. SAS er i henhold til lejekontrakterne forpligtet til at tåle samtlige de gener, der måtte være forbundet med de varslede ekspropriationer af ejendommene. Ledelsen vurderer derfor, at de planlagte ekspropriationsforretninger ikke vil få væsentlig indvirkning på ejendommenes værdi ved den nuværende anvendelse.

## Ledelsesberetning (fortsat)

### *Interne risikofaktorer:*

Selskabet har, udover bestyrelse og direktion, ingen ansatte, hvorfor alle opgaver vedrørende administration af selskaberne og ejendommene udføres af eksterne samarbejdspartnere. Såfremt der ikke udvises tilstrækkelig omhyggelighed med forvaltningen og administrationen af aktiverne, kan det have negativ indvirkning på selskabets resultat. De valgte samarbejdspartnere, DATEA A/S og Keops A/S, har begge mangeårig erfaring i løsning af denne type opgaver, hvorfor ledelsen vurderer denne risiko for lille.

Koncernen er udsat for en række finansielle risici i den daglige drift. Koncernen er tilknyttet en centraliseret financeafdeling, som forestår og styrer likviditetsrisici og finansielle risici for koncernen.

De finansielle risici, som er beskrevet nedenfor, styres inden for de retningslinjer, som selskabets bestyrelse har udstukket.

### *Renterisici*

Renterisici kommer til udtryk ved negative rentebevægelser.

En ændring i selskabets finansieringsrente vil kunne påvirke resultatet i negativ eller positiv retning. Ledelsen har imødegået denne risiko ved at fastlåse renten på koncernens fremmedfinansiering idet 1. prioritetslån er optaget med fast rente i 10 år, mens obligationslån er med fast rente i hele løbetiden på henholdsvis 5, 10 og 15 år.

Idet der ikke er nogen større renterisiko, er der ikke udarbejdet følsomhedsanalyse.

### *Likviditetsrisici*

Likviditetsrisici defineres som risikoen for at lide tab som følge af koncernens manglende evne til indfri sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder til betaling.

Koncernens politik er at optage langsigtede lån for at reducere denne risiko. Fremadrettet er målsætningen at skabe en jævn afdragsprofil for at reducere den til enhver tid værende eksponering for risici ved genfinansiering.

For at reducere genfinansieringsrisikoen er koncernens finansiering yderligere baseret på banklån optaget hos velrenommerede banker. Derudover har koncernen udstedt obligationer på OMX Nordic Exchange Copenhagen.

Afdragsprofilen kan ses i note 14. Ledelsen forventer, at de lån, som forfalder i 2009, vil blive genfinansieret.

### *Valutarisici*

Valutarisici fremkommer som resultat af negative valutakursændringer.

Koncernen er ikke eksponeret for valutarisici, idet koncernen udelukkende har transaktioner i DKK.

### *Kreditrisici*

Kreditrisici er risikoen for tab, som skyldes modparternes helt eller delvist manglende overholdelse af sine betalingsforpligtelser.

## Ledelsesberetning (fortsat)

Kreditrisici begrænses af, at koncernen i høj grad handler med velrenommerede banker af en vis rating, og risikoen for modpartens manglende overholdelse af sine forpligtelser anses derfor som begrænset.

### *Inflationsrisici*

Inflationsrisici skyldes negative ændringer i inflation.

Koncernens aktiver og forpligtelser påvirkes af inflation, og der kompenseres herfor ved at inkludere forbrugerprisindeksreguleringer i lejeaftalerne.

### *Klausuler*

Et antal finansielle kontrakter indeholder finansielle klausuler, som er normale for denne type kontrakter. Klausulerne vedrører f.eks. soliditetsgrad, rentedækning, forhold mellem renter og afdrag og belåningsprocent. Manglende overholdelse af klausulerne kan resultere i førtidig indfrielse af obligationer, lån osv.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Moderselskabet har den 31. marts 2008 ændret navn fra Keops EjendomsObligationer I A/S til Landic Property Bonds I A/S.

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

### **Forventninger til 2008**

Ledelsen forventer en uændret drift og aktivitet i 2008. Omsætningen forventes at udgøre ca. 70 mio. kr., og resultat før værdireguleringer og skat forventes at udgøre ca. 15 -19 mio. kr.

## Aktionærinformation

### Aktiekapital

Landic Property Bonds I A/S har en aktiekapital på i alt 12.500.000 kr. fordelt på 12.500 stk. aktier á nominelt 1.000 kr.

### Udbytte

Ifølge selskabets vedtægter kan udlodning af udbytte til aktionærene alene finde sted såfremt alle obligationer udstedt af selskabet er indfriet, eller selskabets overskudslikviditet, efter bestyrelsens opfattelse, utvivlsomt er tilstrækkelig til, at selskabets vil kunne honorere sine forpligtelser overfor obligationsejerne.

### Aktionærsammensætning pr. 31. december 2007:

	<u>Antal aktier</u>	<u>% af kapital</u>
Keops Properties A/S, København	12.500.000	100,00%

### Politik vedrørende egne aktier

Selskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

### Politik vedrørende styring af egenkapitalen

Det er koncernens mål ved styring af kapital at:

- Sikre at koncernens egenkapital overholder de stillede selskabsretlige lovgivningskrav
- Sikre at koncernen overholder begrænsninger i udlodning af udbytte jf aftale med obligationsejere

### Oplysninger om udstedte obligationer

Selskabet har udstedt følgende obligationer, der er noteret på Købehavns Fondsbørs:

10% Obligationslån, kr. 30.000.000, løbetid 2003-2009, [fondskode DK0003444941](#)

11% Obligationslån, kr. 50.000.000, løbetid 2003-2014, [fondskode DK0003444867](#)

12% Obligationslån, kr. 70.000.000, løbetid 2003-2019, [fondskode DK0003444784](#)

Rentetilskrivning finder sted helårligt pr. 1. januar, første gang 1. januar 2004. Lånebetløbene og rentesatserne er faste i hele løbetiden.

Fondsbørsmeddelelser i perioden 1. oktober 2006 - 31. marts 2008		
Nr.	Dato	Emne
25	31. marts 2008	Finanskalender
24	28. marts 2008	Referat af ekstraordinær generalforsamling
23	28. marts 2008	Ekstraordinær generalforsamling
22	31. august 2007	Halvårsrapport for 1. halvår 2007
21	27. april 2007	Referat af ordinær generalforsamling
20	12. april 2007	Indkaldelse til ordinær generalforsamling den 27. april 2007
19	30. marts 2007	Årsrapport for 2006
Finanskalender for 2008		
	31. marts 2008	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2007
	30. april 2008	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2007
	29. august 2008	Halvårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2008

**LANDIC**  
PROPERTY

**Fondsbørsmeddelelse nr. 26**  
**Landic Property Bonds I A/S**

Kongevejen 195 B  
2840 Holte

info@landicproperty.com  
www.landicproperty.com

T (+45) 3378 4000  
F (+45) 3378 4001

CVR 2724 1654

## Aktionærinformation (fortsat)

### Kontaktpersoner

På Landic Property Bonds I A/S' hjemmeside [www.landicproperty.com](http://www.landicproperty.com) findes yderligere informationer. Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktiemarkedet kan endvidere rettes til Company Secretary Klaus T. W. Lund:

Telefon 3378 4000,  
Telefax 3378 4001,  
E-mail [info@landicproperty.com](mailto:info@landicproperty.com)

**LANDIC**  
PROPERTY

**Fondsbørsmeddelelse nr. 26**  
**Landic Property Bonds I A/S**

Kongevejen 195 B  
2840 Holte

T (+45) 3378 4000  
F (+45) 3378 4001

[info@landicproperty.com](mailto:info@landicproperty.com)  
[www.landicproperty.com](http://www.landicproperty.com)

CVR 2724 1654

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
		2007	2006	2007	2006
		DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
Nettoomsætning	2	68.269	66.828	0	0
Produktionsomkostninger		-118	-116	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	6	100.252	113.345	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>168.403</b>	<b>180.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	3	-1.326	-850	-95	-171
<b>Resultat af primært drift</b>		<b>167.077</b>	<b>179.207</b>	<b>-95</b>	<b>-171</b>
Finansielle indtægter	4	583	324	25.627	49.349
Finansielle udgifter	5	-50.722	-51.422	-25.647	-49.421
<b>Resultat før skat</b>		<b>116.938</b>	<b>128.109</b>	<b>-115</b>	<b>-243</b>
Skat af årets resultat	7	-21.939	-35.867	29	72
<b>Årets resultat</b>		<b>94.999</b>	<b>92.242</b>	<b>-86</b>	<b>-171</b>

### Resultatdisponering for Landic Property Bonds I A/S:

	Note	Landic Property Bonds I A/S	
		2007	2006
		DKK 1000	DKK 1000
Overført fra tidligere år		11.332	11.503
Årets resultat		-86	-171
<b>Til disposition</b>		<b>11.246</b>	<b>11.332</b>
Foreslås af bestyrelsen disponeret således:			
Overført resultat		11.246	11.332
<b>Disponeret</b>		<b>11.246</b>	<b>11.332</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
		2007 DKK 1000	2006 DKK 1000	2007 DKK 1000	2006 DKK 1000
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendomme	8	1.225.000	1.143.966	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.225.000</b>	<b>1.143.966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9	0	0	188.200	196.918
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	25.500	25.500
Udskudt skatteaktiv		0	0	115	86
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>213.815</b>	<b>222.504</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.225.000</b>	<b>1.143.966</b>	<b>213.815</b>	<b>222.504</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
Andre tilgodehavender		120	16	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>120</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11</b>	<b>7.567</b>	<b>6.659</b>	<b>130</b>	<b>124</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.687</b>	<b>6.675</b>	<b>130</b>	<b>124</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.232.687</b>	<b>1.150.641</b>	<b>213.945</b>	<b>222.628</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
		2007	2006	2007	2006
		DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
<b>Passiver</b>					
Aktiekapital	12	12.500	12.500	12.500	12.500
Overført resultat		282.372	187.373	11.246	11.332
<b>Egenkapital</b>		<b>294.872</b>	<b>199.873</b>	<b>23.746</b>	<b>23.832</b>
Prioritetsgæld	14	562.670	585.530	0	0
Obligationsgæld	14	188.200	196.918	188.200	196.918
Udskudt skat	13	89.945	68.006	0	0
Deposita		63.612	63.612	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>904.427</b>	<b>914.066</b>	<b>188.200</b>	<b>196.918</b>
Prioritetsgæld	14	12.360	12.360	0	0
Gæld til tilknyttede selskaber		212	0	1.948	1.791
Periodeafgrænsningsposter	15	20.261	19.815	0	0
Anden gæld		555	4.527	51	87
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.388</b>	<b>36.702</b>	<b>1.999</b>	<b>1.878</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>937.815</b>	<b>950.768</b>	<b>190.199</b>	<b>198.796</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.232.687</b>	<b>1.150.641</b>	<b>213.945</b>	<b>222.628</b>



## Egenkapitalopgørelse

Koncern	Aktie-	Overført	Egen -
	kapital	resultat	kapital i
	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
Egenkapital 1/1 2006	12,500	95,131	107,631
Årets resultat	0	92,242	92,242
<b>Egenkapital 31/12 2006</b>	<b>12,500</b>	<b>187,373</b>	<b>199,873</b>
Egenkapital 1/1 2007	12,500	187,373	199,873
Årets resultat	0	94,999	94,999
<b>Egenkapital 31/12 2007</b>	<b>12,500</b>	<b>282,372</b>	<b>294,872</b>
Landic Property Bonds I A/S	Aktie-	Overført	Egen -
	kapital	resultat	kapital i
	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
Egenkapital 1/1 2006	12,500	187,545	200,045
Effekt af ændret regnskabspraksis, jf. note 1		-176,041	-176,041
	<b>12,500</b>	<b>11,504</b>	<b>24,004</b>
Årets resultat		-172	-172
<b>Egenkapital 31/12 2006</b>	<b>12,500</b>	<b>11,332</b>	<b>23,832</b>
Egenkapital 1/1 2007	12,500	11,332	23,832
Årets resultat	0	-86	-86
<b>Egenkapital 31/12 2007</b>	<b>12,500</b>	<b>11,246</b>	<b>23,746</b>

## Pengestrømopgørelse

	Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
	2007	2006	2007	2006
	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>116.938</b>	<b>128.109</b>	<b>-115</b>	<b>-243</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	-100.252	-113.345	0	0
Finansielle indtægter	-583	-324	-25.627	-49.349
Finansielle omkostninger	50.722	51.422	25.647	49.421
<b>Pengestrøm før ændring i driftskapital</b>	<b>66.825</b>	<b>65.862</b>	<b>-95</b>	<b>-171</b>
Ændring i tilgodehavender	-104	-16	0	0
Ændring i gæld hos tilknyttede virksomheder	212	0	157	221
Ændring i periodeafgrænsningsposter	446	0	0	0
Ændring i anden gæld	-3.972	382	-36	-56
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>63.407</b>	<b>66.228</b>	<b>26</b>	<b>-6</b>
Finansielle indtægter	583	324	16.909	49.349
Finansielle omkostninger	-50.722	-60.428	-16.929	-49.350
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>	<b>13.268</b>	<b>6.124</b>	<b>6</b>	<b>-7</b>
Betalt selskabsskat	0	0	0	0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>13.268</b>	<b>6.124</b>	<b>6</b>	<b>-7</b>
Køb af investeringsejendomme	0	0	0	0
Salg af investeringsejendomme	0	0	0	0
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afdrag på tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	0	0	0
Afdrag på lang- og kortfristet låneforpligtelser	-12.360	-15.450	0	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-12.360</b>	<b>-15.450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>908</b>	<b>-9.326</b>	<b>6</b>	<b>-7</b>
Likvider, primo	6.659	15.985	124	131
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>7.567</b>	<b>6.659</b>	<b>130</b>	<b>124</b>

## Noter

### *Noteoversigt*

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Nettoomsætninger
3. Salgs- og administrationsomkostninger
4. Finansielle indtægter
5. Finansielle udgifter
6. Værdiregulering af investeringsejendom og gæld, netto
7. Skat af årets resultat
8. Investeringsejendomme
9. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder
10. Kapitalandele i dattervirksomheder
11. Likvide midler
12. Aktiekapital
13. Udskudt skat
14. Langfristet gældsforpligtelser
15. Ledelsens risiko politik
16. Periodeafgrænsningsposter
17. Andre forpligtelser
18. Nærtstående parter
19. Bestyrelse og direktion

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

#### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2007 for Landic Property Bonds I 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 I A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

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

Nærværende årsrapport er den første, der aflægges efter IFRS. IFRS er valgt anvendt både i årsregnskabet for moderselskabet og i koncernregnskabet. Ved overgangen er anvendt overgangsbestemmelser i IFRS 1, Førstegangsanvendelse af IFRS. I henhold til denne er åbningsbalancen pr. 1. januar 2006 og sammenligningstallene for 2006 udarbejdet i overensstemmelse med de standarder og fortolkningsbidrag, der er gældende pr. 31. december 2007 og godkendt af EU på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Åbningsbalancen pr. 1. januar 2006 er udarbejdet som om disse standarder og fortolkningsbidrag altid havde været anvendt, bortset fra de særlige overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser i IFRS 1, der er beskrevet nedenfor.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er, udover nedennævnte ændringer, uændret i forhold til sidste år.

Overgang til aflæggelse af koncernregnskabet i henhold til IFRS har ikke medført ændring i anvendt regnskabspraksis med hensyn til indregning og måling. I årsregnskabet for moderselskabet har overgangen medført ændring i måling af kapitalandele i dattervirksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder har hidtil i moderselskabets regnskab været værdiansat til indre værdi. Fremover vil kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets regnskab blive indregnet til kostpris, og modtagne udbytter indtægtsføres i resultatopgørelsen. Der foretages nedskrivningstest for at sikre, at kapitalandelene ikke indregnes til en højere værdi end genindvindingsværdien.

#### Sammenligningstal

De tilpassede sammenligningstal er i overensstemmelse med kravene i IFRS, herunder overgangsbestemmelserne indeholdt i IFRS 1.

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den regnskabsmæssige effekt af ændringerne i anvendt regnskabspraksis er som følger:

Landic Property Bonds I A/S	Regnskabsår 2007			Regnskabsår 2006		
	Aktiver	Egen-kapital	Resultat	Aktiver	Egen-kapital	Resultat
Hittidig regnskabspraksis	485.071	294.871	94.999	398.669	199.872	92.242
Reguleringer	-271.126	-271.126	-95.085	-176.041	-176.041	-92.413
<b>Ny regnskabspraksis</b>	<b>213.945</b>	<b>23.745</b>	<b>-86</b>	<b>222.628</b>	<b>23.831</b>	<b>-171</b>

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

#### Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Årsrapporten for 2007 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2007 eller senere. Disse standarder og fortolkningsbidrag er:

- IFRS 7, *Finansielle instrumenter: Oplysninger*
- IAS 1, *Præsentation af årsregnskaber (ajourført 2005)*
- IFRIC 7, *Anvendelse af omregningsmetoden i IAS 29 Regnskabsaflæggelse i hyperinflationsekonomier*
- IFRIC 8, *IFRS 2's anvendelsesområde*
- IFRIC 9, *Omvurdering af indbyggede afledte finansielle instrumenter*
- IFRIC 10, *Delårsrapporter og nedskrivninger*

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2007 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis, men alene påvirket omfanget og arten af noteoplysninger i årsrapporten.

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

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er følgende nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten:

- Ændret IFRS 2, *Aktiebaseret vederlæggelse*. Standarden træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2009 eller senere. Standarden er endnu ikke godkendt til brug i EU.
- Ændret IFRS 3, *Virksomhedssammenslutninger*. Standarden træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. juli 2009 eller senere. Standarden er endnu ikke godkendt til brug i EU.
- IFRS 8, *Forretningssegmenter*. Standarden træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder januar 2009 eller senere.
- Ændret IAS 1, *Præsentation af årsregnskaber*. Den ændrede standard træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2009 eller senere. Standarden er endnu ikke godkendt til brug i EU.
- Ændret IAS 23, *Låneomkostninger*. Den ændrede standard træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2009 eller senere. Standarden er endnu ikke godkendt til brug i EU.

**LANDIC**  
PROPERTY

**Fondsbørsmeddelelse nr. 26**  
**Landic Property Bonds I A/S**

Kongevejen 195 B  
2840 Holte

info@landicproperty.com  
www.landicproperty.com

T (+45) 3378 4000  
F (+45) 3378 4001

CVR 2724 1654

## Noter

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

- Ændret IAS 27, Koncernregnskaber og separate årsregnskaber. Den ændrede standard træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. juli 2009 eller senere.
- IAS 32, Finansielle instrumenter: Præsentation (ajourført 2005). Den ændrede standard træder i kraft med virkning for årsrapporten for 2009.
- IFRIC 11, Koncerninterne transaktioner og egne aktier. Fortolkningsbidraget træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. marts 2007 eller senere.
- IFRIC 12, Koncessionsrettigheder. Fortolkningsbidraget træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget er endnu ikke godkendt til brug i EU.
- IFRIC 13, Kundeloyalitetsprogrammer. Fortolkningsbidraget træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. august 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget er endnu ikke godkendt til brug i EU.
- IFRIC 14, Loft for opgørelse af pensionsordningers aktiver, minimumskrav til indbetalinger samt deres indbyrdes påvirkning. Fortolkningsbidraget træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2008 eller senere. Fortolkningsbidraget er endnu ikke godkendt til brug i EU.

Koncernen har planlagt at implementere disse standarder efterhånden, som disse bliver obligatoriske. Den potentielle effekt af implementeringen af ovennævnte standarder på årsrapporten er endnu ikke vurderet, men primært påvirket omfanget af supplerende oplysninger.

#### **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.

#### **Virksomhedssammenslutninger**

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

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes,

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill testes årligt for værdiforringelse. Første værdiforringelsestest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for værdiforringelsestest.

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

#### ***Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder***

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

#### **Afledte finansielle instrumenter**

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

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

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

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Resultatopgørelsen

##### **Nettoomsætning**

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

##### **Produktionsomkostninger**

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

##### **Værdireguleringer investeringsejendomme og gæld, netto**

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

##### **Salgs- og administrationsomkostninger**

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

##### **Finansielle poster**

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

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

##### **Skat af årets resultat**

Selskabet er omfattet af de danske regler om 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.

Landic Property A/S er administrationselskab 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, 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 Landic Property A/S som administrationselskab 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.

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 discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom eller for porteføljer af ejendomme med samme karakteristika, såfremt det er muligt.

## 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.

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

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

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

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 kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen reduceres tillige, hvis der udloddes mere i udbytte end der samlet set er indtjent i virksomheden siden moderselskabets erhvervelse af kapitalandelen.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles til kostpris eller genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige 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 og øvrige kreditinstitutter vedrørende udviklingsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles disse finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

#### **Segmentoplysninger**

Koncernens forretningsmæssig segment er udlejning af erhvervslejemål og koncernens geografiske segment er Danmark.

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

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Nøgletal

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

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

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

## Noter

	Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
	2007	2006	2007	2006
	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
<b>2. Omsætning</b>				
Lejeindtægter, investeringsejendomme	68.256	66.753	0	0
Andre indtægter	13	75	0	0
	<b>68.269</b>	<b>66.828</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Salgs- og administrationsomkostninger</b>				
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:				
Revisor Deloitte, ordinær revision	148	185	54	125
Revisor Ernst & Young, regulering tidligere år	0	-70	0	-38
	<b>148</b>	<b>115</b>	<b>54</b>	<b>87</b>
<p>Moderselskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode.  Der er i regnskabsåret løb ikke udbetalt vederlagt til bestyrelse eller direktion.</p>				
<b>4. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra indestående i kreditinstitutter	583	324	9	6
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	16.900	16.900
Kursreguleringer	0	0	8.718	32.443
	<b>583</b>	<b>324</b>	<b>25.627</b>	<b>49.349</b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til kreditforeninger	33.808	34.521	0	0
Renteomkostninger på obligationer	16.900	16.900	16.900	16.900
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	7	28	90
Kursreguleringer			8.718	32.443
Øvrige finansielle omkostninger	14	-13	1	-13
Betalingsgebyrer m.v.	0	7	0	1
	<b>50.722</b>	<b>51.422</b>	<b>25.647</b>	<b>49.421</b>

## Noter

	Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
	2007 DKK 1000	2006 DKK 1000	2007 DKK 1000	2006 DKK 1000
<b>6. Værdiregulering af investeringsejendom og gæld, netto</b>				
Opskrivning af investeringsejendomme	81.034	112.988	0	0
Nedskrivning af investeringsejendomme	0	0	0	0
<b>Op-og nedskrivninger i alt</b>	<b>81.034</b>	<b>112.988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regulering af gældsforpligtelser, gevinst	19.218	32.800	0	0
Regulering af gældsforpligtelser, tab	0	-32.443	0	0
<b>Regulering af gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.218</b>	<b>357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld i alt</b>	<b>100.252</b>	<b>113.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	0	0	0	0
Ændring i udskudt skat	21.939	35.867	-29	0
	<b>21.939</b>	<b>35.867</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 25% skat af årets resultat (2006: 28%)	29.235	35.867	-41	-68
Skatteværdi af permanente afvigelser	0	0	0	0
Effekt af ændret skatteprocent i Danmark	-7.286	0	10	0
Andre reguleringer	-10	0	2	-4
<b>I alt</b>	<b>21.939</b>	<b>35.867</b>	<b>-29</b>	<b>-72</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>19%</b>	<b>28%</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>

## Noter

	Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
	2007 DKK 1000	2006 DKK 1000	2007 DKK 1000	2006 DKK 1000
<b>8. Investeringsejendomme</b>				
Dagsværdi 1/1	881,461	881,461	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris 31/12</b>	<b>881,461</b>	<b>881,461</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivning 1/1	262,505	149,517		
Årets opskrivningshensættelse	81,034	112,988	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0	0	0
<b>Opskrivning 31/12</b>	<b>343,539</b>	<b>262,505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>	<b>1,225,000</b>	<b>1,143,966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Afkastkrav	Købsår	Offentlig ejendoms- vurdering 2007 DKK 1000	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 2007 DKK 1000
SAS Hovedsæde, Hedegaardsvej	6.2%	2003	432,000	419,000
SAS Data center, Engvej	8.0%	2003	222,000	168,000
SAS Kontor, Skøjtevej	5.4%	2003	15,800	69,000
SAS Kontor m.m., Amager Strandvej	5.7%	2003	329,000	569,000
			998,800	1,225,000
Afkastkravene (tilbagediskonteringsfaktoren), anvendt i discounted cash flow-model er fastsat på baggrund af vurdering foretaget af en ekstern valuar. Dog anvendes en fastsat afkastprocent for ejendommen beliggende på Engvej, idet der for denne ejendom er en aftale om, at SAS kan tilbagekøbe ejendommen i perioden 2008-2012 til et allerede fastsat afkastkrav.				
Det årlige driftsafkast udgør 7,7 % og er beregnet som bruttoresultat ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme og gæld netto sat i forhold til anskaffelsessummen for investeringsejendomme.				
Ejendommens driftsomkostninger bæres alene af lejere.				

## Noter

		Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
		2007 DKK 1000	2006 DKK 1000	2007 DKK 1000	2006 DKK 1000
<b>9. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder</b>					
	Kostpris 1/1	0	0	150.000	150.000
	Tilgang	0	0	0	0
	<b>Kostpris 31/12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
	Opskrivning pr. 1/1	0	0	46.918	14.475
	Årets opskrivning	0	0	-8.718	32.443
	<b>Opskrivning 31/12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.200</b>	<b>46.918</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>188.200</b>	<b>196.918</b>
	Betaling/udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Regnskabs- mæssig værdi DKK 1000	Regnskabs- mæssig værdi DKK 1000
	Forfalden mellem 1 -5 år	Fast	10%	31.500	39.384
	Forfalden efter 5 år	Fast	11-12%	156.700	157.534
				188.200	196.918
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber med en bogført værdi på 188.200 t.kr. er pantsat i favør af obligationejerne.				
<b>10. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>					
	Følgende datterselskaber ejes 100%:				
		Hjemsted	Resultat DKK 1000	Egen- kapital DKK 1000	Selskabs- kapital DKK 1000
	Keops Security A/S	Rudersdal	-18	494	500
	Ejendomsselskabet August 2003 A/S	Rudersdal	102.235	296.132	25.000
				Landic Property Bonds I A/S	
		2007 DKK 1.000	2006 DKK 1.000	2007 DKK 1.000	2006 DKK 1.000
	Kostpris 1/1			25.500	25.500
	<b>Kostpris 31/12</b>			<b>25.500</b>	<b>25.500</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12</b>			<b>25.500</b>	<b>25.500</b>



## Noter

<b>11. Likvide midler</b>				
Likvide beholdninger 7.567 t.kr. er stillet til sikkerhed for koncernens prioritetsgæld, der pr. 31. december 2007 udgør 750.780 t.kr. Koncernen har fuld dispositionsret over koncernens likvider.				
<b>12. Aktiekapital</b>				
Selskabets aktiekapital udgør 12.500 tkr., fordelt på aktier á 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.				
	Landic Property Bonds I A/S			
Aktiekapitalen har ændret sig således de seneste 5 år:				
Tilgang 2003	12.500			
<b>Aktiekapital 31/12 2007</b>	<b>12.500</b>			
	Koncern	Landic Property Bonds I A/S		
	2007	2006	2007	2006
	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
<b>13. Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1/1	68.006	32.139	-86	-86
Årets udskudte skat	21.939	35.867	-29	0
<b>Udskudt skat 31/12</b>	<b>89.945</b>	<b>68.006</b>	<b>-115</b>	<b>-86</b>
Udskudt skat vedrører:				
Gældsforpligtelser	-8.850	0	0	0
Fremførbare skattemæssige underskud	-197	-86	-115	-86
Opskrivning på investeringsejendomme	98.992	68.092	0	0
	<b>89.945</b>	<b>68.006</b>	<b>-115</b>	<b>-86</b>

## Noter

		Koncern		Landic Property Bonds I A/S	
		2007	2006	2007	2006
		DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000	DKK 1000
<b>14.</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Langfristede gældsforpligtelser består af:				
	Obligationslån	188.200	196.918	188.200	196.918
	Prioritetslån	575.030	597.890		
		<b>763.230</b>	<b>794.808</b>	<b>188.200</b>	<b>196.918</b>
	Obligationslån vedr. investeringsejendomme optaget til dagsværdi (Koncern og Landic Property Bonds A/S):				
Forfaldstidspunkt	Fast/ variabel	Effektiv rente		Beløb	
		2007	2006	2007	2006
År 2007	Fast	10-12%	10-12%	0	0
År 2008	Fast	10-12%	10-12%	0	0
År 2009	Fast	10-12%	10-12%	30.000	30.000
År 2010	Fast	10-12%	10-12%	0	0
År 2011	Fast	10-12%	10-12%	0	0
År 2012	Fast	10-12%	10-12%	120.000	120.000
	<b>Obligationslån til amortiseret kostpris 31. december</b>			<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
	Kursregulering			38.200	46.918
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007			188.200	196.918
	Prioritetsgæld vedr. investeringsejendomme optaget til dagsværdi (Koncern):				
Forfaldstidspunkt	Fast/ variabel	Effektiv rente		Beløb	
		2007	2006	2007	2006
				DKK 1000	DKK 1000
År 2007	Fast	5,70%	5,70%	0	12.360
År 2008	Fast	5,70%	5,70%	12.360	12.360
År 2009	Fast	5,70%	5,70%	12.360	12.360
År 2010	Fast	5,70%	5,70%	12.360	12.360
År 2011	Fast	5,70%	5,70%	12.360	12.360
År 2012	Fast	5,70%	5,70%	12.360	12.360
Efterfølgende	Fast	5,70%	5,70%	516.030	516.030
				<b>577.830</b>	<b>590.190</b>
	Kursregulering			-2.800	7.700
	Kortfristet del			-12.360	-12.360
				<b>562.670</b>	<b>585.530</b>
Navn, år for udløb og rente		Værdiansat til	Nom. DKK 1000	Kurs	Kursværdi DKK 1000
Keops EjendomsObligationer I 2009, 10 %		Dagsværdi	30.000	105	31.500
Keops EjendomsObligationer I 2014, 11 %		Dagsværdi	50.000	123	61.500
Keops EjendomsObligationer I, 2019		Dagsværdi	70.000	136	95.200
			<b>150.000</b>		<b>188.200</b>
Til sikkerhed for koncernens prioritets- og obligationsforpligtelser er der stillet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2007 udgør kr. 1.225 mio.					

## Noter

	Koncern		Keops Ejendomsobligationer I A/S	
	2007 DKK 1000	2006 DKK 1000	2007 DKK 1000	2006 DKK 1000
<b>15. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.				
<b>16. Andre forpligtelser</b>				
Selskabet har ikke påtaget sig kaution, garanti- eller andre forpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og det i øvrigt fremgår af årsrapporten.				
<b>17. Nærtstående parter</b>				
Nærtstående parter med kontrol:				
Koncernens nærtstående parter består af selskabets umiddelbare moderselskab Keops Properties A/S samt ultimative moderselskab Landic Property hf, Island og Landic Property hf's datterselskaber.				
Moderselskaberne har hjemsted Kongevejen 195B, 2840 Holte.				
Transaktioner med nærtstående parter:				
Koncernen og moderselskabet har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:				
Renteindtægter af lån	0	0	16.900	16.900
Renteomkostninger af mellemværende	0	7	28	90
Keops A/S, administrationshonorar	27	26	0	0
Keops InvestorPartner A/S, administrationshonorar	425	436	0	0
Transaktioner med dattervirksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med regnskabspraksis.				
Alle finansielle poster, honorarer og mellemværender er i regnskabsåret afregnet på markedsmæssig vilkår.				

## Noter

<b>18. Bestyrelse og direktion</b>	
	Landic Property Bonds I A/S' bestyrelse og direktion beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:
	Bestyrelse og direktion
	Gunnar Petersen
	Direktør i:
	En række selskaber i Landic Property hf koncernen.
	Bestyrelsesmedlem i:
	En række selskaber i Keops-koncernen.
	Klaus T. W. Lund
	Bestyrelsesmedlem i:
	Installers A/S
	En række selskaber i Landic Property hf koncernen.
	Michael Sheikh
	Direktør i:
	En række selskaber i Landic Property hf koncernen.
	Bestyrelsesmedlem i:
	PKD-Holding A/S, Ejendomsdriftsselskabet Docken A/S samt en række selskaber i Landic Property hf koncernen.