

LANDIC PROPERTY BONDS I A/S

Årsrapport for 2008



Indberettet til NASDAQ OMX Copenhagen den 31. marts 2009

Resume:

Utilfredsstillende resultat for Landic Property Bonds I A/S

Resultatet for regnskabsåret 2008 udgør -44 mio. kr. før skat. Resultat før skat og før værdireguleringer udgør 20 mio. kr. hvilket er på niveau med det forventede.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og gæld, netto, påvirker årets resultat før skat med -64 mio. kr.

Ultimo året udgør egenkapitalen 262 mio. kr. mod 295 mio. kr. året før.

Driften i koncernen omfatter alle SAS' danske domicil- og kursusejendomme på Amager, og er i øvrigt forløbet planmæssigt i 2008.

Bestyrelsen betragter årets resultat før skat for utilfredsstillende.

Driften forventes at være uændret i 2009 med en omsætning på 70 mio. kr. samt et resultat før skat og værdireguleringer på 20 mio. kr.

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

LANDIC
PROPERTY

Fondsbørsmeddelelse nr. 32 Landic Property Bonds I A/S

Fanøgade 15
2100 København Ø
T (+45) 3378 4000
F (+45) 3378 4001

info@landicproperty.com
www.landicproperty.com

CVR. nr. 2724 1654

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Oplysninger om selskabet.....	3
Hoved- og nøgletal for koncernen	4
Ledelsesberetning	5
Aktionærinformation	8
Ledelsespåtegning	10
Den uafhængige revisors påtegning	11
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december.....	13
Balance 31. december.....	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	16
Noteoversigt.....	17

Oplysninger om selskabet

Landic Property Bonds I A/S
c/o Landic Property
Fanøgade 15
2100 København Ø

Telefon: 3378 4000
Telefax: 3378 4001
www.landicproperty.com
info@landicproperty.com

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

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

Direktion
Gunnar Petersen

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Birkerød Kongevej 25 C
3460 Birkerød

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2009.

Hoved- og nøgletal for koncernen

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	69.796	68.269	66.829
Andre eksterne omkostninger	-731	-570	-116
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	-64.330	100.252	113.345
Realiseret fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	0	0	0
Bruttoresultat	4.736	167.951	180.058
Administrationsomkostninger	76	-874	-850
Finansielle poster, netto	-49.114	-50.139	-51.099
Resultat før skat	-44.302	116.938	128.109
Skat af årets resultat	11.077	-21.939	-35.867
Periodens resultat	-33.225	94.999	92.242
Anlægsaktiver	1.125.196	1.225.000	1.143.966
Omsætningsaktiver	19.861	7.687	6.675
Aktiver i alt	1.145.057	1.232.687	1.150.641
Aktiekapital	12.500	12.500	12.500
Egenkapital	261.646	294.872	199.873
Udskudt skat	73.998	89.945	68.006
Gældsforpligtelser	809.413	847.870	882.762
Passiver i alt	1.145.057	1.232.687	1.150.641
Pengestrømme fra driftsaktivitet	24.700	13.268	6.123
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-12.405	-12.360	-15.450
Pengestrømme i alt	12.295	908	-9.327
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (efter skat)	-11,9%	38,4%	60,0%
Soliditet	22,9%	24,0%	17,0%
Indre værdi	20,9	23,6	16,0
Aktieudbytte	0%	0%	0%
Antal ansatte ultimo	0	0	0

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

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.

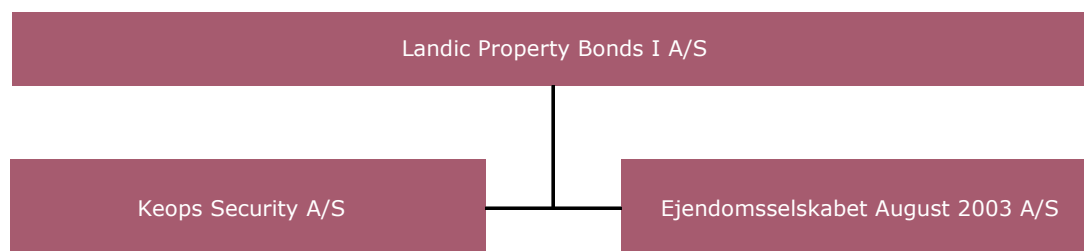
Økonomisk målsætning

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 ejendommenes oprindelige anskaffelsessum. Samtidig er det selskabets forventning, at ejendommenes værdi i fremtiden vil stige i takt med pristalsudviklingen.

Selskabet har endvidere en målsætning om at generere tilstrækkelig likviditet fra driften til at kunne tilbagebetale obligationslånene ved udløb, uden optagelse af anden finansiering.

Koncernstruktur

Koncernen består pr. 31. december 2008 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 NASDAQ OMX Copenhagen. Provenuet fra udstedelsen er udlånt til Keops Security A/S. Herudover fungerer selskabet udelukkende som holdingselskab for dattervirksomhederne.

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. Lijekontrakterne er uopsigelige i 10 år for to af ejendommene, mens uopsigelighe den 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.

Ledelsesberetning (fortsat)

Kapitalberedskab og likviditet

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.

Landic Property Bonds I A/S koncernen har i 2008 haft en positiv pengestrøm fra driften. Som følge af den generelle finansielle krise har det imidlertid ikke været muligt for selskabet at opnå den forudsatte interim finansiering til indfrielse af den pr. 1. januar 2009 forfaldne obligationsserie 1 (ISIN code DK0003444941).

På baggrund af opdaterede budgetter er det ledelses forventning, at indfrielse af obligationsserie 1 vil finde sted senest i 2010 via positive pengestrømme fra driften. Denne udskydelse kræver accept fra selskabets senior långiver og obligationsejerne. Der henvises i øvrigt til selskabets fondsbørsmeddelelse nr. 30.

Det er ligeledes ledelsens forventning, at selskabet også fremover vil være i stand til at honorere rentebetalinger i takt med at disse forfalder.

På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje. Såfremt den nødvendige accept og tilslutning fra obligationsejerne ikke opnås, vil selskabets aktiviteter ikke kunne videre føres uden yderligere kapitaltilførsel eller finansiering.

Perioden i hovedtræk

Koncernens resultatopgørelse udviser et resultat før skat -44,3 mio. kr. (2007: 116,9 mio. kr.) og koncernens balance udviser pr. 31. december 2008 en egenkapital på 261,6 mio. kr. (2007: 294,9 mio. kr.)

Driftsresultat før værdireguleringer og skat udgør 69,1 mio. kr. (2007: 68,2 mio. kr), hvilket er på niveau med det forventede.

Årets resultat er væsentligst fremkommet som følge af negative værdireguleringer på investeringsejendomme og gæld på netto -64,3 mio. kr. (2007: 100,3 mio. kr.).

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

Ledelsen vurderer, at resultatet ikke er tilfredsstillende.

Risikofaktorer

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

Eksterne risikofaktorer:

Værdiregulering af investeringsejendomme: Den globale finanskriser har i 2008 haft stor negativ indflydelse på bl.a. markedet for investeringsejendomme og ejendomsobligationer med ingen eller meget få handler i markedet og faldende priser. Dette har vanskeliggjort fastsættelsen af værdierne på selskabets investeringsejendomme og obligationsgæld i nærværende årsrapport. Der henvises til afsnit i note 2, hvor værdifastsættelsen af investeringsejendomme og ejendomsobligationer er nærmere beskrevet. Som følge af de usikre og negative markeder må de indregnede værdier på investeringsejendommene og ejendomsobligationerne betragtes som værende behæftet med usikkerhed.

Lejeindtægter: Der er flere faktorer, der kan påvirke lejeindtægterne væsentligt. Ledigheden vurderes aktuelt at udgøre en lav risiko, henset til de nuværende lejeaftaler med SAS og løbetiden herfor. Usikre markedsvilkår vil kunne påvirke selskabet negativt, såfremt genudlejning etableres til reduceret markedsleje. Lejeindtægtsniveau kan som udgangspunkt påvirkes af prisindeksregulering og aktuelle forventninger om beskeden inflation. Lejeaftaler med SAS har fast regulering på 2,25 % p.a. hvorfor risikopåvirkning vurderes at være lav.

Ledelsesberetning (fortsat)

Finansieringsrisiko og kapitalberedskab: Den aktuelle finanskriser indebærer, at der er øget usikkerhed knyttet til selskabets finansieringsrisiko er øget. Ledelsen vurderer at det vil være muligt at gennemføre de planlagte tiltag der skal sikre koncernens og moderselskabets kapitalberedskab og likviditet.

Renteniveauet: 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 (renteaftale udløber ultimo 2013), mens obligationslån er med fast rente i hele løbetiden. Ejendomsobligationer udløber i 2009, 2014 og 2019.

Interne risikofaktorer:

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

Begivenheder efter balancedagen

Driften efter regnskabsperiodens udløb er forløbet tilfredsstillende.

Per 1. januar 2009 skulle obligationsserie 1 med en nominel rente på 10 % p.a. være indfriet (ISIN code DK0003444941). Som det fremgår af omtalen under afsnit om kapitalberedskab og likviditet ovenfor har selskabet ikke være i stand til at honorere denne forpligtelse.

Selskabet vil snarest indkalde til obligationsejermøde til drøftelse af den manglende indfrielse af obligationsserie 1. Selskabet vil indstille til generalforsamlingen, at obligationsejerne accepterer en udskydelse af betalingen til marts 2010. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på det tidspunkt vil være i stand til at indfri obligationsserien uden optagelse af mellemfinansiering.

Selskabet vil sideløbende arbejde videre med mulighederne for at optage alternativ midlertidig finansiering, således at obligationerne kan indfries før.

Forventninger til fremtiden

For regnskabsperioden 2009 forventer koncernen et resultat før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld, netto på 20 mio. kr.

Aktionærinformation

Aktiekapital

Landic Property Bonds I A/S har en aktiekapital på i alt 12.500.000 kr. fordelt på 12.500.000 stk. aktier á nominelt 1 kr.

Udbytte

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

Aktionærsammensætning pr. 31. december 2008:

	Antal aktier	% af kapital
Keops Properties A/S, København	12.500.000	100,0 %
I alt	<u>12.500.000</u>	<u>100,0 %</u>

Politik vedrørende egne aktier

Selskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

Aktie- og udbyttensøgletal

Se hoved- og nøgletal.

Fondsbørsmeddelelser i perioden 1. januar 2008 – 31. marts 2009

Nr.	Dato	Emne
31.	31. januar 2009	Finansiell kalender
30.	1. januar 2009	Udsættelse af indfrielse af DKK 30 millioner obligations serie
29.	29. oktober 2008	Halvårsregnskab for perioden 1. januar – 30. juni 2008
28.	30. april 2008	Referat af ordinær generalforsamling
27.	30. april 2008	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
26.	1. april 2008	Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2007

Finanskalender for 2009

Nr.	Dato	Emne
	31. marts 2009	Årsrapport meddelelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008
	30. april 2009	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2008
	31. august 2009	Årsrapport meddelelse for perioden 1. januar – 30. juni 2009

Oplysninger om udstedte obligationer

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

11 % Obligationslån, kr. 50.000.000, løbetid 2003-2014, fondskode DK0003444867
12 % Obligationslån, kr. 70.000.000, løbetid 2003-2019, fondskode DK0003444784

Selskabet har udstedt følgende obligationer, som efterfølgende er afnoteret fra NASDAQ OMX Copenhagen:

10 % Obligationslån, kr. 30.000.000, løbetid 2003-2009, fondskode DK0003444941

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

Aktionærinformation (fortsat)

Kontaktpersoner

På Landic Property Bonds I A/S' hjemmeside 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

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporten for selskaber der har børsnoterede obligationer.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2009

Direktion

Gunnar Petersen

Bestyrelse

Michael Sheikh
(formand)

Gunnar Petersen

Klaus T. W. Lund

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Landic Property Bonds I A/S

Vi har revideret årsrapporten for Landic Property Bonds I A/S for perioden 1. januar - 31. december 2008 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for koncernen såvel som for moderselskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven 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 den danske årsregnskabslov. 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 danske 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 udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har børsnoterede obligationer

Supplerende oplysning vedrørende forhold i årsrapporten

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til ledelsesberetningen, hvor ledelsen omtaler de usikkerheder der knytter sig til værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme og moderselskabets obligationsgæld, samt den usikkerhed der knytter sig til selskabets kapitalberedskab og likviditet. Der fremgår heraf, at selskabet vil indstille til generalforsamlingen, at obligationsejerne accepterer en udskydelse af betalingen til marts 2010, til sikring af selskabets kapitalberedskab og likviditet. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at selskabets seniorlångiver og obligationsindehavere accepterer den foreslåede udskydelse af tilbagebetalingen af obligationsgælden, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

København, den 31. marts 2009

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor

René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2008	2007	2008	2007
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	3	69.796	68.269	0	0
Andre eksterne omkostninger		-731	-570	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	4	-64.330	100.252	38.200	8.718
Bruttoresultat		4.736	167.951	38.200	8.718
Administrationsomkostninger	5	76	-874	-77	-95
Resultat før finansielle poster		4.811	167.077	38.123	8.623
Finansielle indtægter	6	856	583	16.913	16.909
Finansielle udgifter	7	-49.970	-50.722	-55.298	-25.647
Resultat før skat		-44.302	116.938	-263	-115
Skat af årets resultat	8	11.077	-21.939	66	29
Årets resultat		-33.225	94.999	-197	-86
Opgørelse af indregnede indtægter og omkostninger:					
Årets resultat		-33.225	94.999	-197	-86
Samlede indregnede indtægter og omkostninger		-33.225	94.999	-197	-86

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2008 DKK 1.000	2007 DKK 1.000	2008 DKK 1.000	2007 DKK 1.000
Aktiver					
Investeringsejendomme	9	1.125.000	1.225.000	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.125.000	1.225.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	25.500	25.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	11	0	0	120.000	188.200
Udskudt skatteaktiv	14	196	0	196	115
Finansielle anlægsaktiver		196	0	145.696	213.815
Anlægsaktiver		1.125.196	1.225.000	145.696	213.815
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	30.000	0
Andre tilgodehavender		0	120	0	0
Tilgodehavender		0	120	30.000	0
Likvide beholdninger	12	19.861	7.567	140	130
Omsætningsaktiver		19.861	7.687	30.140	130
Aktiver		1.145.057	1.232.687	175.836	213.945

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2008 DKK 1.000	2007 DKK 1.000	2008 DKK 1.000	2007 DKK 1.000
Egenkapital og passiver					
Aktiekapital		12.500	12.500	12.500	12.500
Overført resultat		249.146	282.372	11.048	11.245
Egenkapital	13	261.646	294.872	23.548	23.745
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld	15	552.840	562.670	0	0
Obligationsgæld	15	120.000	188.200	120.000	188.200
Deposita		63.550	63.612	0	0
Udskudt skat	14	73.998	89.945	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		810.388	904.427	120.000	188.200
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristet gæld	15	42.360	12.360	30.000	0
Varekreditorer		23	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.305	212	2.228	1.948
Forudmodtaget husleje		25.074	20.261	0	0
Anden gæld		262	555	59	52
Kortfristede gældsforpligtelser		73.023	33.388	32.287	2.000
Gældsforpligtelser		883.411	937.815	152.288	190.200
Egenkapital og forpligtelser		1.145.057	1.232.687	175.836	213.945

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2008	2007	2008	2007
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Årets resultat før skat		-44.302	116.938	-263	-165
Regulering for ikke-likvide driftsposter samt renter	17	113.444	-50.113	467	44
Ændringer i driftskapital	18	4.662	-3.418	7	-73
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		73.803	63.407	211	-194
Renteindbetalinger og lignende		856	583	16.913	21.135
Renteudbetalinger og lignende		-49.970	-50.722	-17.098	-21.179
Selskabsskat, betalt		11	0	-15	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		24.700	13.268	10	-238
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-12.360	-12.360	0	-6.235
Ændring i gæld til tilknyttede selskaber		0	0	0	6.465
Ændring i anden langfristet gæld		-45	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-12.405	-12.360	0	230
Ændringer i likvider		12.295	908	10	-8
Likvider ved årets begyndelse		7.567	6.659	130	138
Likvider ved periodens slutning		19.861	7.567	140	130

Noteoversigt

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

1. Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2008 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).

Årsrapporten 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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

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

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

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.

Resultatopgørelsen

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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Skat af årets resultat

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 administrationsselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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

Aktuel skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Landic Property A/S som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

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 anskaffessummen 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 kapitalandelens 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 kapitalandelene.

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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter 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.

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 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:

Egenkapitalforrentning (efter skat)	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Omregnet til årsindkomst}}$ <hr/> $\text{Gennemsnitlig egenkapital}$
Soliditet	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Indre værdi, ultimo	$\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}{\text{Aktiekapital ultimo}}$
Aktieudbytte	Moderselskabets udbytteprocent

2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater

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

Værdiansættelse af ejendomme

I overensstemmelse med koncernens regnskabsprincipper, som er uændret i forhold til årsrapporten for 2007, værdiansættes investeringsejendomme til handelsværdi, ved anvendelse af discounted cash-flow modellen, som er baseret på fremtidige pengestrømme fra de ejede investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendommene pr. 31. december 2008 er baseret på ledelsens skøn. Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen er foretaget ved at se på ændringer i fremtidig cash-flow, markedets afkastkrav samt øvrig relevant information, som påvirker værdiansættelsen af investeringsejendommene. Som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet har ledelsen endvidere indhentet eksterne vurderinger og ledelsens skøn er i stort omfang baseret på de eksterne vurderinger.

Baseret på ovennævnte, har ledelsen værdiansat investeringsejendomme i overensstemmelse med eksterne vurderinger.

Værdiansættelse af obligationer

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

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2008 DKK 1.000	2007 DKK 1.000	2008 DKK 1.000	2007 DKK 1.000
3 Nettoomsætning				
Lejeindtægter, investeringsejendomme	69.791	68.256	0	0
Andre indtægter	5	13	0	0
	69.796	68.269	0	0
4 Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld				
Regulering af investeringsejendomme	-100.000	81.034	0	0
Regulering af obligationer	38.200	8.718	38.200	8.718
Regulering af gæld	-2.530	10.500	0	0
Regulering af obligationer og gæld	35.670	19.218	38.200	8.718
	-64.330	100.252	38.200	8.718
5 Administrationsomkostninger				
<i>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:</i>				
Deloitte, ordinær revision	180	148	72	54
	180	148	72	54
Moderselskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode.				
Der er ikke i regnskabsåret løb udbetalt vederlagt til bestyrelse eller direktion.				
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, bank	856	583	13	9
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	0	0	16.900	16.900
	856	583	16.913	16.909

Finansielle indtægter vedrører aktiver, der ikke måles til dagsværdi.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2008	2007	2008	2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
7 Finansielle udgifter				
Renteomkostninger kreditforeninger*	-33.004	-33.808	0	0
Renteomkostninger, obligationer*	-16.900	-16.900	-16.900	-16.900
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-16	0	-162	-28
Andre finansielle omkostninger	-50	-14	-36	-1
Kursreguleringer, tilknyttede virksomheder	0	0	-38.200	-8.718
	-49.970	-50.722	-55.298	-25.647
*) Renteomkostninger vedrører finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi med indregning af dagsværdireguleringen i resultatopgørelsen.				
8 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-5.076	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	16.153	-21.939	66	29
	11.077	-21.939	66	29
<i>Skat af periodens resultat kan forklares således:</i>				
Beregnet 25% skat af årets resultat	11.077	-29.235	66	41
Skatteværdi af permanente afvigelser	0	0	0	0
Andre reguleringer	0	7.296	0	-12
	11.077	-21.939	66	29
Effektiv skatteprocent	25%	19%	25%	25%

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2008	2007	2008	2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
9 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	881.461	881.461	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december	881.461	881.461	0	0
Værdiregulering 1. januar	343.539	262.505	0	0
Årets værdiregulering	-100.000	81.034	0	0
Afgang	0	0	0	0
Værdiregulering 31. december	243.539	343.539	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.125.000	1.225.000	0	0
	Afkastkrav	Købsår	m2	Regnskabs mæssig værdi 31.12.08
4 ejendomme, Amager, Danmark	6,6%	2003	87.500	1.125.000

Årets regnskabsmæssige værdi på investeringsejendomme per 31.12.2008 er beregnet på baggrund af et afkastkrav på 6,6 % (2007: 6,2 %). Beregningen er foretaget på baggrund af discounted cash-flow model, jf. note 2)

Det årlige driftsafkast før renter udgør 7,8 % og er beregnet som bruttoresultat eksklusiv værdiregulering af investeringsejendomme og gæld netto sat i forhold til anskaffelsessummen for investeringsejendommene.

Ejendomsporteføljen består af i alt 4 ejendomme, der er beliggende på Amager på i alt 87.500 m2, 100% kontorer.

Til sikkerhed for koncernens prioritets- og obligationsforpligtelser er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2008 udgør 1.125.000 tDKK (2007: 1.225.000 tDKK).

Noter

10 Kapitalandel i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar
Tilgang
Afgang
Kostpris 31. december

Moderselskab	
2008	2007
DKK 1.000	DKK 1.000
25.500	25.500
0	0
0	0
25.500	25.500

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat før skat	Egenkapital
Keops Security A/S	Danmark	100%	-12	485
Ejendomsselskabet August 2003 A/S	Danmark	100%	-44.027	263.112

11 Tilgodehavende hos dattervirksomheder

Kostpris 1. januar
Afgang
Kostpris 31. december

Moderselskab	
2008	2007
DKK 1.000	DKK 1.000
150.000	150.000
0	0
150.000	150.000

Opskrivning 1. januar
Årets nedskrivning
Opskrivning 31. december

38.200	38.200
-38.200	0
0	38.200

Regnskabsmæssig værdi 31. december

150.000	188.200
----------------	----------------

	Fast/ variabel	Effektiv rente	2008	2007
			DKK 1.000	DKK 1.000
<i>Tilgodehavende hos dattervirksomheder:</i>				
Under 1 år	Fast	10%	30.000	
Forfalden mellem 1-5 år	Fast	10%	0	31.500
Forfalden efter 5 år	Fast	11-12%	120.000	156.700
			150.000	188.200

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder med en bogført værdi på 150.000 t.kr. er pantsat i favør af obligationsejerne.

Noter

12 Likvide midler

Likvide beholdninger 19.861 t.kr. (2007: 5.567 t.kr.) er stillet til sikkerhed for koncernens prioritetsgæld, der pr. 31. december 2008 udgør 565.200 t.kr. (2007: 575.030 t.kr.).

13 Egenkapital

Moderselskabets aktiekapital udgør 12.500 t.kr., fordelt på aktier á 1 kr.

Egenkapitalen har udviklet sig således:

Koncern:	Aktie- kapital	Overført resultat	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2007	12.500	187.373	199.873
Årets resultat		94.999	94.999
Egenkapital 1. januar 2008	12.500	282.372	294.872
Årets resultat		-33.225	-33.225
Egenkapital 31. december 2008	12.500	249.146	261.646

Moderselskab:	Aktie- kapital	Overført resultat	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2007	12.500	11.331	23.831
Årets resultat		-86	-86
Egenkapital 1. januar 2008	12.500	11.245	23.745
Årets resultat		-197	-197
Egenkapital 31. december 2008	12.500	11.048	23.548

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2008	2007	2008	2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	-89.945	-68.006	115	86
Årets udskudte skat	16.153	-21.939	66	29
Reguleringer til tidligere år	-11	0	15	0
Udskudt skat 31. december	-73.802	-89.945	196	115
<i>Udskudt skat ultimo indgår i regnskabsposterne:</i>				
Finansielle anlægsaktiver	196	0	196	115
Langfristet gældsforpligtelser	-73.998	-89.945	0	0
	-73.802	-89.945	196	115
<i>Udskudt skat vedrører:</i>				
Investeringsejendomme	-71.851	-98.992	0	0
Gæld	-2.130	8.850	0	0
Skattemæssige underskud	176	197	196	115
	-73.802	-89.945	196	115

15 Langfristede gældsforpligtelser

De langfristede gældsforpligtelser fordeles således:

Lånetype	Betaling/ udløb	Effektiv rente	Koncern		Moderselskab	
			2008	2007	2008	2007
			DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Prioritetsgæld	1-5 år	5,7%	552.840	562.670	0	0
Obligationsgæld	1-5 år	10-12%	0	30.000	0	30.000
Obligationsgæld	> 5 år	10-12%	120.000	158.200	120.000	158.200
			672.840	750.870	120.000	188.200

Prioritets- og obligationsgæld er fast forrentet.

Til sikkerhed for koncernens prioritets- og obligationsforpligtelser er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2008 udgør 1.125.000 tDKK.

Noter

16 Andre forpligtelser

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

	Koncern		Moderselskab	
	2008	2007	2008	2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
17 Regulering for ikke-likvide driftsposter og nettoerter				
Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	-81.034	0	0
Værdiregulering af obligationer	-38.200	-8.718	-38.200	-8.718
Værdiregulering af tilgodehavender, tilknyttede virksomheder			38.481	
Værdiregulering af gæld	2.530	-10.500	0	0
Finansielle indtægter	-856	-583	-16.913	-15.735
Finansielle udgifter	49.970	50.722	17.098	24.497
	113.444	-50.113	467	44
18 Ændring i driftskapital				
Ændring i tilgodehavender	120	-104	0	12.675
Ændring i forudbetalinger	0	212	0	0
Ændring i gæld	-271	-3.972	7	-12.748
Ændring i forudmodtagede indtægter	4.813	446	0	0
	4.662	-3.418	7	-73

19 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 den centrale treasury afdeling (Group Treasury) ud fra retningslinjer godkendt af bestyrelsen. Treasury identificerer og evaluerer de finansielle risici i tæt samarbejde med koncernens operationelle enheder.

Risikoen bliver ledet ud fra instrukser fra bestyrelsen. Koncernen anvender afledte finansielle instrumenter til at begrænse finansielle risiko.

(a) Markedsrisici

(i) Valutarisici

Som følge af at de enkelte koncern virksomheder 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.

Noter

19 Finansielle risici (fortsat)

Følgende tabel viser koncernens risiko eksponering i rente niveau. Den inkluderer koncernens gæld til handelsværdi.

31. december 2008	Total
	DKK 1.000
Fast rente	
Prioritetsgæld	565.200
Obligationsgæld	150.000
Ikke-afledte finansielle instrumenter	715.200
Fast	715.200
Variabel	-
Total ikke-afledte finansielle instrumenter	715.200
31. december 2007	Total
	DKK 1.000
Fast rente	
Prioritetsgæld	575.030
Obligationsgæld	188.200
Ikke-afledte finansielle instrumenter	763.230
Fast	763.230
Variabel	-
Total ikke-afledte finansielle instrumenter	763.230

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

19 Finansielle risici (fortsat)

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 og positiv markedsværdi på afledte instrumenter.

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 og to kontrakter med en uopsigelighed på 15 år.

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.

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 givent tidspunkt. Derudover og i forbindelse med reduktion af refinansieringsrisikoen, består koncernens kapitalberedskab hovedsageligt af banklån i anerkendte banker. Sekundært har koncernen optaget obligationer på NASDAQ OMX Copenhagen.

Noter

19 Finansielle risici (fortsat)

Forfaldsanalysen for koncernen er baseret på alle udiskonterede pengestrømme eksklusiv estimerede rentebetalinger.

31. december 2008	Under 1 år	1-5 år	efter 5 år	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Prioritetsgæld	12.360	552.840	-	565.200
Obligationsgæld	30.000	-	120.000	150.000
Anden langfristet gæld		-	137.549	137.549
Anden kortfristet gæld	30.663			30.663
	73.023	552.840	257.549	883.411

31. december 2007	Under 1 år	1-5 år	efter 5 år	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Prioritetsgæld	12.360	49.440	513.230	575.030
Obligationsgæld	-	30.000	158.200	188.200
Anden langfristet gæld		-	153.557	153.557
Anden kortfristet gæld	21.028			21.028
	33.388	79.440	824.987	937.815

d Finansiell 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.

Den finansielle gearing kan pr. balancedagen opgøres således:

	2008	2007
	DKK 1.000	DKK 1.000
Finansielle forpligtelser	715.200	763.230
Likvide beholdninger	19.861	7.567
Netto finansielle forpligtelser	695.339	755.663
Egenkapital	261.646	294.872
Total kapital	956.985	1.050.535
Finansiell gearing	73%	72%

Noter

20 Nærstående parter

Koncernens nærstående parter består af selskabets aktionærer, Landic Property hf og dens dattervirksomheder.

Koncernen har i årets løb haft transaktioner med Landic Property Denmark A/S

Mellemværender mellem koncerninternevirksomheder samt renter heraf fremgår af balance samt note 6 og note 7. Modervirksomheden har alene koncerninterne mellemværender med dattervirksomheder.

Alle koncerninterne honorarer og mellemværender er afregnet på markedsmæssige vilkår, og har udgjort:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
Landic Property A/S, administrationshonorar (omkostning)	0	27
Landic InvestorPartner A/S, administrationshonorar (omkostning)	0	425
Landic Property Denmark A/S, administrationshonorar (omkostning)	731	0
	<u>731</u>	<u>452</u>

21 Bestyrelse og direktion

Landic Property Bonds I A/S' bestyrelse og direktion beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Michael Sheikh:

Direktør i en række selskaber i Landic Property hf koncernen samt i Michael Sheikh ApS.

Bestyrelsesmedlem i PKD-Holding A/S, SMB Holding ApS samt en række selskaber i Landic Property hf koncernen.

Klaus T. W. Lund:

Direktør og bestyrelsesmedlem i en række selskaber i Landic Property hf koncernen.

Gunnar Petersen:

Direktør og bestyrelsesmedlem i en række selskaber i Landic Property hf koncernen.