



LANDIC PROPERTY BONDS VII (STOCKHOLM) A/S
Årsrapport for 2010

Indberettet til NASDAQ OMX Copenhagen den 15. april 2011

Resume:

Resultat for Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S

Alle ejendommene på nær en er solgt ultimo 2010.

Koncernens resultatopgørelse udviser et resultat før skat på DKK 162,5 mio., (2009: DKK -761,8 mio.) og koncernens balance udviser en egenkapital pr. 31. december 2010 på DKK -890,5 mio. (2009: DKK -963,0 mio.).

Periodens resultat før skat indeholder realiseret gevinst ved salg af ejendomme og positiv værdiregulering gæld og derivater med i alt DKK 61,3 mio. samt positiv urealiseret valutakursregulering på DKK 79,2 mio. som følge af styrkelsen i SEK. Ændringen i resultat før skat på DKK 924,3 mio. sammenlignet med 2009 skyldes primært positiv forskel i værdiregulering ejendomme, gæld og derivater på DKK 872,0 mio. samt højere urealiseret valutakursregulering på DKK 50,3 mio.

Årets resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto og skat udgør DKK 101,3 mio. (2009: DKK 48,9 mio.).

Ledelsen vurderer det samlede resultatet som tilfredsstillende henset til at selskabet er under afvikling.

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	3
Hoved og nøgletal for koncernen	4
Ledelsesberetning	5
Aktionærinformation	10
Ledelsespåtegning	12
Den uafhængige revisors påtegning	13
Totalindkomstopgørelse 1. januar – 31. december	15
Balance 31. december	16
Egenkapitalopgørelse 31. december	18
Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december	19
Noteoversigt	20
Noter	21

Oplysninger om selskabet

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

Telefon: 8833 4800
Telefax: 8838 4810

CVR-nr.: 29 13 61 30
Stiftet: 7. oktober 2005
Hjemsted: København

Bestyrelse

Hans Christian Melgaard (formand)
Anne Hegestand Ankersen
Rikke Lykke

Direktion

Rikke Lykke

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2011.

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2010	2009	2008	2006/07	2005/06
	12 mdr.	12 mdr.	12 mdr.	15 mdr.	12 mdr.
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	186.765	178.927	195.276	250.013	164.399
Andre eksterne omkostninger	-48.831	-47.701	-51.748	-70.290	-34.455
Værdiregulering af investerings- ejendomme, gæld og derivater, netto	61.256	-810.732	-180.086	22.585	-6.045
Bruttoresultat	199.191	-679.506	-36.558	202.308	123.899
Administrationsomkostninger	-11.275	-8.099	-3.431	-6.633	-9.753
Finansielle poster, netto	-25.368	-74.213	-197.609	-158.754	-104.781
Resultat før skat	162.548	-761.818	-237.598	36.921	9.365
Skat af årets resultat	37.241	-68.184	41.117	-10.613	-2.510
Årets resultat	199.789	-830.002	-196.481	26.308	6.855
Årets totalindkomst	72.438	-860.192	-183.862	25.189	7.886
Anlægsaktiver	0	0	1.906.487	2.435.231	2.454.096
Omsætningsaktiver	46.407	1.333.375	63.180	66.166	88.815
Aktiver i alt	46.407	1.333.375	1.969.667	2.501.397	2.542.911
Aktiekapital	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000
Egenkapital	-890.540	-962.978	-102.787	81.075	55.886
Gældsforpligtelser	936.948	2.296.353	2.072.454	2.420.322	2.487.025
Passiver i alt	46.407	1.333.375	1.969.667	2.501.397	2.542.911
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-125	55.115	60.569	5.578	94.788
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	1.458.049	-1.533	-16.568	-13.429	-2.469.302
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.515.935	-48.072	-16.843	-10.131	2.443.317
Pengestrømme i alt	-58.011	5.510	27.158	-17.982	68.803
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (efter skat)	N/A	N/A	N/A	30,7%	13,1%
Soliditet	Neg.	Neg.	Neg.	3,2%	2,2%
Indre værdi	Neg.	Neg.	Neg.	1,7	1,2
Aktieudbytte	0%	0%	0%	0%	0%
Antal ansatte ultimo	0	0	0	0	0

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

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

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabet blev etableret med det formål, via kapitalandele i andre selskaber, at eje og drive udlejningsvirksomhed med en svensk ejendomsportefølje på i alt 11 ejendomme samt at fremskaffe fornøden finansiering til koncernens virksomhed.

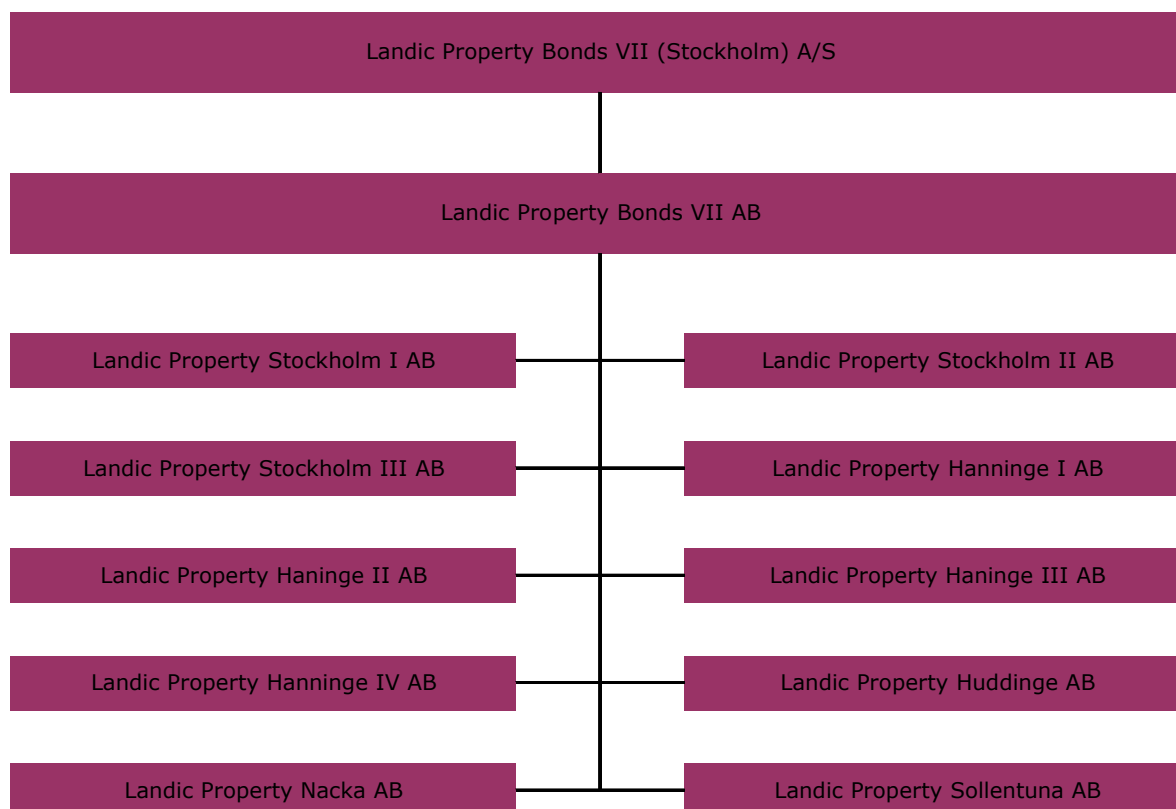
Økonomisk målsætning

Målsætningen var at opnå et årligt driftsafkast før renter på ca. 5,4% af ejendommens oprindelige anskaffelsesværdi. Jævnfør nedenfor er alle ejendommene solgt og selskabets drift under afvikling.

Selskabet havde 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 2010 af følgende selskaber (100 % ejerandel):



*) Landic Property Bonds VII AB traf 10. november 2009 beslutning om at træde i likvidation. Det svenske selskabsregister udpegede den 19. november 2009 advokat Roland Sundqvist som likvidator.

Ledelsesberetning

Aktiviteter

I koncernen er der 12 selskaber, der har ejet i alt 11 ejendomme. Ejendommene er alle solgt i 2010 på nær en ejendom der er solgt primo januar 2011. Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S fungerer udelukkende som moderselskab for Landic Property Bonds VII AB.

Landic Property VII AB ejer - og fungerer som svensk moderselskab for - de underliggende selskaber i koncernen. Landic Property VII AB er trådt i likvidation. Ledelsesbeføjelserne udøves derfor af den udpegede likvidator, advokat Roland Sundqvist, og moderselskabets bestyrelse har dermed ikke længere direkte kontrol med de svenske aktiviteter.

Kapitaltab

Koncernen har tabt hele sin egenkapital. Ledelsen arbejder på en løsning i forhold til det opståede kapitaltab, som beskrevet i efterfølgende afsnit om kapitalberedskab og likviditet.

Kapitalberedskab og likviditet

Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S har udstedt ejendomsobligationer for i alt nominelt DKK 480 mio., som er indregnet i balancen med DKK 580,8 mio. inklusiv forfaldne men ikke betalte renter på DKK 100,8 mio. svarende til tre terminer.

Selskabet har begrænset likviditet og er ikke i stand til at betale sine forpligtelser fuldt ud.

Seniorlångiver har i 2010 begæret alle ejendomme tvangs solgt. Ejendommene, på nær en, er som følge heraf alle solgt i efteråret 2010 på tvangsauktion. Den sidste ejendom er afhændet i januar 2011. Salget har ikke indfriet seniorgælden fuldt ud, men i to ejendomme har der været et overskydende provenu på ca. 3,5 MDKK til delvis dækning af obligationsejernes pant. Obligationsejerne har den 15. januar 2009 vedtaget at provenuet kan bruges til bl.a. betaling af løbende driftsomkostninger så længe disse ikke overstiger niveauet for 2008.

Der har været afholdt obligationsejermøde den 23. marts 2011 (der henvises bl.a. til fondsbørsmeddelelse nr. 67), hvor det bl.a. blev besluttet ikke at kræve betaling af obligationsgælden og at fortsætte undersøgelserne af mulighederne for optimering af de nu usikrede kreditorers krav via et struktureret salg af den svenske koncern. Nævnte undersøgelser foretages via likvidator i LPB VII AB.

Udover at obligationsejerne ikke vil kræve betaling af obligationsgæld som nævnt ovenfor, er der indgået aftale med seniorlångiver, andre långivere og væsentlige kreditorer i øvrigt, om at de indtil videre heller ikke kræver betaling af deres tilgodehavende. På dette grundlag vurderer selskabets ledelse, at det kan forsvares ikke at begære selskabet taget under konkursbehandling mens der arbejdes på at gennemføre et struktureret salg af den svenske del af koncernen.

På baggrund af ovennævnte er årsrapporten 2010 i lighed med 2009 ikke aflagt under forudsætning af going concern. Dette betyder blandt andet at værdierne er optaget til nettorealisation sværdier.

Perioden i hovedtræk

Alle ejendommene på nær en er solgt ultimo 2010.

Koncernens resultatopgørelse udviser et resultat før skat på DKK 162,5 mio., (2009: DKK -761,8 mio.) og koncernens balance udviser en egenkapital pr. 31. december 2010 på DKK -890,5 mio. (2009: DKK -963,0 mio.).

Periodens resultat før skat indeholder realiseret gevinst ved salg af ejendomme og positiv værdiregulering gæld og derivater med i alt DKK 61,3 mio. samt positiv urealiseret valutakursregulering på DKK 79,2 mio. som følge af styrkelsen i SEK. Ændringen i resultat før skat på DKK 924,3 mio. sammenlignet med 2009 skyldes primært positiv forskel i værdiregulering ejendomme, gæld og derivater på DKK 872,0 mio. samt højere urealiseret valutakursregulering på DKK 50,3 mio.

Ledelsesberetning

Årets resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto og skat udgør DKK 101,3 mio. (2009: DKK 48,9 mio.).

Driften i regnskabsperioden er der planmæssigt indgået lejeindtægter fra ejendommene, og driften er forløbet som forventet indtil afhændelsen af ejendommene.

Som nævnt ovenfor undersøges mulighederne for at optimere de usikrede kreditorers krav ved blandt andet salg af de svenske selskaber i koncernen i stedet for en decideret afvikling. Som følge af usikkerheden i at kunne optimere dette og størrelsen heraf er denne optimering ikke indregnet i årsrapporten for 2010.

Selskabets udstedte obligationer er som følge af selskabets situation overført til observationslisten på Nasdaq OMX Copenhagen.

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

Ledelsen vurderer det samlede resultatet som tilfredsstillende henset til at selskabet er under afvikling.

Risikofaktorer

Selskabets ledelse vil løbende overvåge de risici, som koncernen står overfor i den nuværende situation vedrørende non going concern. Nedenfor opridses en række af de risikofaktorer, som selskabets ledelse vurderer, kan have særlig betydning og ledelsens aktuelle vurdering af den konkrete risiko:

Eksterne risikofaktorer:

Valutakurs:

Da koncernens indtægter og værdier er i svenske kroner vil en væsentlige svækkelse af den svenske krone i forhold til den danske betyde en mindre indtægt til at betale de tilbageværende forpligtelser i DKK. Regnskabet er negativt påvirket heraf.

Renter:

Selskabets gæld til kreditinstitut er variabel forrentet, hvorfor en stigning i den variable lånerente vil påvirke regnskabet negativt.

Interne risikofaktorer:

Likviditet:

Selskabet har som nævnt ovenfor begrænset likviditet og er ikke i stand til at betale sine forfaldne forpligtelser. Et evt. krav fra en långiver eller kreditor om øjeblikkelig betaling af sit forfaldne tilgodehavende vil højst sandsynligt medføre, at selskabet går konkurs, og kan dermed påvirke afviklingen af koncernen.

Begivenheder efter balancedagen

Den sidste ejendom i koncernen er overdraget til køber i januar 2011.

Der har været afholdt obligationsejermøde den 23. marts 2011 (se fondsbørsmeddelelse nr. 67), hvor det bl.a. blev vedtaget ikke at kræve obligationsgælden betalt, at søge obligationerne afnoteret i 2011 samt fortsætte undersøgelserne omkring mulighederne for en optimering via et struktureret salg af den svenske del af koncernen. Endvidere blev der valgt en ny repræsentant for obligationsejerne.

Der er i øvrigt ikke sket væsentlige begivenheder efter balancedagen der ændrer selskabets finansielle stilling.

Ledelsesberetning

Revisionsudvalg

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

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Selskabet har som følge af at selskabet er under afvikling ingen specifikke nedskrevne politikker for samfundsansvar.

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse dækker regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2010.

Regnskabsaflæggelsesprocessen

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

Kontrolmiljø

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

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

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

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

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

Risikovurdering

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

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

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

Ledelsesberetning

Revision

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

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

Aktionærinformation

Aktiekapital

Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S har en aktiekapital på i alt 48.000.000 kr. fordelt på 48.000.000 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 2010:

	Antal aktier	% af kapital
Keops Properties A/S under konkurs, København	38.400.000	80,00%
Keops Properties II A/S under konkurs, København	9.600.000	20,00%
I alt	<u>48.000.000</u>	<u>100,00%</u>

Politik vedrørende egne aktier

Selskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

Aktie- og udbyttænøgletal

Se hoved- og nøgletal.

Fondsbørsmeddelelser i perioden 1. januar 2010 – 15. april 2011

Nr.	Dato	Emne
45	8. januar 2010	Selskabets aktionærer indleverer egne konkursbegæringer
46	3. februar 2010	Finanskalender
47	12. marts 2010	Indkaldelse til obligationsejermøde
48	17. marts 2010	Obligationsejermøde. Fuldstændige beslutningsforslag.
49	17. marts 2010	Obligationsejermøde. Korrigeret fuldmagt.
50	23. marts 2010	Obligationsejermøde. Status for salgsproces.
51	24. marts 2010	Obligationsejermøde. Redegørelse fra Udsteder
52	25. marts 2010	Obligationsejermøde. Executive summary.
53	31. marts 2010	Meddelelse om forsinket årsregnskabsmeddelelse.
54	12. april 2010	Årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009
55	21. april 2010	Acceleration notice fra de Foranstående Prioriteter
56	21. april 2010	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
57	26. april 2010	Udtalelse fra Special Servicer
58	30. april 2010	Referat fra ordinær generalforsamling
59	30. juni 2010	Bestyrelsen i Landic Property Bonds VII træder tilbage
60	28. juli 2010	Bestyrelsen i Landic Property Bonds VII genindtræder
61	23. september 2010	Ejendommene i Sverige sættes på auktion på begæring af seniorlångiver.
62	15. oktober 2010	Orientering fra Special Servicer
63	27. oktober 2010	Orientering om resultatet af tvangsauktionen over ejendommene beliggende i det svenske holdingselskab Landic Property VII AB
64	27. oktober 2010	Orientering fra Special Servicer
65	14. marts 2011	Indkaldelse til obligationsejermøde
66	15. marts 2011	Finanskalender 2011
67	23. marts 2011	Referat fra obligationsejermøde den 23. marts 2011
68	31. marts 2011	Årsrapport 2010 forsinkes
69	15. april 2011	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2010

Aktionærinformation

Finanskalender for 2011:

Nr.	Dato	Emne
	15. april 2011	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2010
	29. april 2011	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2010
	31. august 2011	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2011

Oplysninger om udstedte obligationer

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

7,0% Obligationslån, 70.000.000 kr., løbetid 2005-2012, fondskode DK0030014311
7,0% Obligationslån, 410.000.000 kr., løbetid 2005-2015, fondskode DK0030014584

Renter tilskrives en gang årligt den 30. november. Lånebeløbene og rentesatserne er faste i hele løbetiden.

Kontaktperson

Forespørgsler vedrørende relationer til investorer kan rettes til Anne Hegestand:

Telefon 8833 4800
Telefax 8833 4810
E-mail ah@atlasmanagement.dk

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for koncernen og Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2010.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

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 15. april 2011

Direktion

Rikke Lykke

Bestyrelse

Hans Christian Melgaard
(formand)

Anne Hegestand
Ankersen

Rikke Lykke

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S

Påtegning på koncernregnskab og årsregnskab

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som moderselskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske og internationale revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Fortsættes

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til note 2, hvoraf det fremgår, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke aflægges under forudsætning af going concern, men at indregning, måling, klassifikation og opstilling er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres. Vi henviser endvidere til ledelsens omtale i note 2 af den usikkerhed, som måling af koncernens aktiver og forpligtelser til nettorealisationstværdier er forbundet med, herunder, at realisation af koncernens aktiver til den skønnede realisationsværdi, vil medføre, at en væsentlig del af koncernens gældsforpligtelser ikke vil blive indfriet. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af de indregnede aktiver og forpligtelser og præsentationen heraf.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

København, den 15. april 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor

René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Totalindkomstopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
		DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.
Nettoomsætning	3	186.765	178.927	0	0
Andre eksterne omkostninger		-48.831	-47.701	0	-811
Værdiregulering af investeringsejendomme gæld og derivater, netto	4	61.256	-810.732	-38.361	-546.292
Bruttoresultat		199.191	-679.506	-38.361	-547.103
Administrations- omkostninger	5	-11.275	-8.099	-2.329	-608
Resultat før finansielle poster		187.916	-687.605	-40.690	-547.711
Finansielle indtægter	6	79.510	31.221	41.925	38.913
Finansielle udgifter	7	-104.878	-105.434	-43.392	-43.954
Nedskrivning kapitalandel i dattervirksomhed	10	0	0	0	0
Resultat før skat		162.548	-761.818	-42.158	-552.752
Skat af årets resultat	8	37.241	-68.184	583	1.295
Årets resultat		199.789	-830.002	-41.575	-551.457
Anden totalindkomst					
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder		-127.351	-30.190	0	0
Årets totalindkomst		72.438	-860.192	-41.575	-551.457

Balance 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2010	2009	2010	2009
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Aktiver bestemt for salg:					
Investeringsejendomme	9	7.030	1.262.009	0	
Tilgodehavender hos lejere		2.144	464	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	11	0	730	1.516	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		583	0	583	0
Andre tilgodehavender		24.528	8.520	0	0
Periodeafgrænsningsposter		1.964	2.022	0	0
Likvide beholdninger	13	10.160	59.630	2.141	384
Aktiver bestemt for salg		46.407	1.333.375	4.240	384

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital og forpligtelser					
Aktiekapital		48.000	48.000	48.000	48.000
Overført resultat		-938.540	-1.010.978	-650.542	-608.968
Egenkapital		-890.540	-962.978	-602.542	-560.968
Forpligtelser relateret til aktiver bestemt for salg:					
Kreditinstitutgæld	15	174.279	1.390.575	0	0
Obligationsgæld	15	580.800	547.200	580.800	547.200
Bankgæld	15	0	87.649	0	0
Sælgerfinansiering	15	107.510	93.964	0	0
Udskudt skat	14	0	34.320	0	0
Derivater	12	0	36.661	0	0
Varekreditorer		5.779	6.040	749	78
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.000	27.170	12.729	11.028
Periodeafgrænsningsposter	16	336	41.554	0	0
Anden gæld		39.244	31.220	12.503	3.046
Forpligtelser relateret til aktiver bestemt for salg		936.948	2.296.353	606.782	561.352
Gældsforpligtelser		936.948	2.296.353	606.782	561.352
Egenkapital og forpligtelser		46.407	1.333.375	4.240	384

Egenkapitalopgørelse 31. december

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

Egenkapitalen har udviklet sig således:

Koncern:	Aktie- kapital	Overført resultat	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2009	48.000	-150.786	-102.786
Årets resultat	0	-830.002	-830.002
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	-30.190	-30.190
Årets totalindkomst	0	-860.192	-860.192
Egenkapital 1. januar 2010	48.000	-1.010.978	-962.978
Årets resultat	0	199.789	199.789
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	-127.352	-127.352
Årets totalindkomst	0	72.437	72.437
Egenkapital 31. december 2010	48.000	-938.540	-890.540

Moderselskab:	Aktie- kapital	Overført resultat	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2009	48.000	-57.511	-9.511
Årets totalindkomst		-551.457	-551.457
Egenkapital 1. januar 2010	48.000	-608.968	-560.968
Årets totalindkomst		-41.575	-41.575
Egenkapital 31. december 2010	48.000	-650.542	-602.542

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
		DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.	DKK 1.000 12 mdr.
Årets resultat før skat		162.548	-761.818	-42.158	-552.752
Regulering for ikke-likvide driftsposter samt nettorenter	18	-29.004	888.400	39.828	551.333
Ændringer i driftskapital	19	-60.738	-7.169	657	26
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		72.806	119.413	-1.672	-1.393
Renteindbetalinger og lignende		43	3	0	3
Renteudbetalinger og lignende		-72.974	-64.301	1	0
Selskabsskat, betalt		0	0	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-125	55.115	-1.671	-1.390
Investering i ejendomme		0	-1.533	0	0
Salg af ejendomme		1.458.049	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		1.458.049	-1.533	0	0
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter		0	0	0	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.515.935	-48.736	0	0
Ændring i tilgodeh./gæld til tilknyttede selskaber		0	664	3.427	664
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.515.935	-48.072	3.427	664
Ændringer i likvider		-58.011	5.510	1.757	-726
Likvider ved årets begyndelse		59.630	50.945	384	1.110
Valutakursregulering		8.541	3.175	0	0
Likvider ved periodens slutning		10.160	59.630	2.141	384

Noter

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige skøn og regnskabmæssige estimater
3. Nettoomsætning
4. Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto
5. Administrationsomkostninger
6. Finansielle indtægter
7. Finansielle udgifter
8. Skat af årets resultat
9. Investeringsejendomme
10. Kapitalandele i dattervirksomheder
11. Tilgodehavende hos dattervirksomheder
12. Derivater
13. Likvide midler
14. Udskudt skat
15. Gældsforpligtelser
16. Periodeafgrænsningsposter
17. Eventualforpligtelser
18. Regulering for ikke-likvide driftsposter samt nettorrenter
19. Ændring af driftskapital
20. Finansielle risici og derivater
21. Nærtstående parter
22. Bestyrelse og direktion

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2010 for Landic Property Bonds VII (Stockholm) 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 VII (Stockholm) A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

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

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

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

Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

Nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2010 har ikke medført ændringer til selskabets årsrapport for 2010 sammenlignet med 2009.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

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

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

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S samt dattervirksomheder, hvori Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning i fremmed valuta

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

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

Derivater

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

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto".

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Totalindkomstopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Værdireguleringer af investeringsejendomme og derivater, netto

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Moderselskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Landic Property hf-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuel skat og udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden af have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres. Det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat i en overskuelig fremtid.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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, jfr. dog nedenfor vedrørende måling pr. 31. december 2010. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Som følge af at koncernens aktiviteter forventes afviklet klassificeres investeringsejendommen pr. 31. december 2010 som bestemt for salg og måles til forventet nettorealisation sværdi.

Kapitalandel i dattervirksomhed i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandel i dattervirksomhed måles til kostpris. Pr. 31. december 2010 måles kapitalandele i dattervirksomhed til forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger eller det provenu, som nedlukning af datterselskabet forventes at indbringe.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles pr. 31. december 2010 til forventet nettorealisation sværdi i forbindelse med den forventede afvikling af selskabets aktiviteter.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Som følge af forventet afvikling af aktiviteten måles finansielle forpligtelser pr. 31. december 2010 til nettorealisation sværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Som følge af forventet afvikling af aktiviteten måles andre finansielle forpligtelser pr. 31. december 2010 til forventet nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

Segmentoplysninger

Koncernen har ét driftssegment, som er udlejning af investeringsejendomme.

Nøgletal

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

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

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

Noter

2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater

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

Som følge af at selskabets aktivitet forventes afviklet måles koncernens aktiver og forpligtelser pr. 31. december 2010 til nettorealiseringsværdier. Der er generelt knyttet en usikkerhed i målingen af nettorealiseringsværdierne blandt andet som følge af valutakursforhold samt den endelige afvikling af gældsforpligtelser.

Værdiansættelse gæld

Som følge af salg af koncernens ejendomme og afvikling af koncernens aktiviteter måles koncernens gældsforpligtelser til nettorealiseringsværdi.

Obligationsgæld er inklusiv forfaldne men ikke betalte renter og er optaget til kurs pari, som er den værdi obligationssejere kan kræve obligationsgælden indfriet til. Beslutter selskabet at indfri obligationsgælden skal dette ske til henholdsvis kurs 106 og 125. Indfrielse ved udløb skal ske til henholdsvis kurs 100 og 125.

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

Skat

Den endelige skat vil være påvirket af den måde, hvorpå koncernens aktiver og forpligtelser realiseres. Skatten vil således blive påvirket af om afviklingen af aktiviteten sker ved salg eller afvikling af datterselskaberne samt af de aftaler, der eventuelt måtte blive indgået med koncernens kreditorer.

I de svenske datterselskaber er der et større akkumuleret skattemæssigt underskud. Mulighederne for en evt. afhændelse af dette undersøges for tiden. Som følge af usikkerheden i mulighederne for kunne afhænde dette og usikkerheden i størrelsen af en evt. salgsværdi er dette ikke indregnet i årsrapporten for 2010.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2010 DKK 1.000 12 mdr.	2009 DKK 1.000 12 mdr.	2010 DKK 1.000 12 mdr.	2009 DKK 1.000 12 mdr.
3 Nettoomsætning				
Lejeindtægter, investeringsejendomme	150.871	153.558	0	0
Rabatter	-4.290	-2.182	0	0
Andre indtægter	40.184	27.551	0	0
	186.765	178.927	0	0
Lejeindtægterne er fra Sverige. Der er ingen lejere der udgør mere end 10% af lejeindtægterne.				
4 Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto				
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-705.088	0	0
Fortjeneste ved salg af investeringsejd.	20.381	0	0	0
Regulering tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	-38.361	-514.271
Regulering af obligationer	0	-32.020	0	-32.021
Regulering af sælgerfinansiering	0	-55.452	0	0
Regulering af derivater	40.875	-18.172	0	0
Regulering af obligationer, derivater og gæld mv	40.875	-105.644	-38.361	-546.292
	61.256	-810.732	-38.361	-546.292
5 Administrationsomkostninger				
<i>Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor:</i>				
Deloitte, ordinær revision	484	555	69	85
Deloitte, andre ydelser	62	15	62	15
	546	570	131	100

Moderselskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode.

Der er ikke i regnskabsårets løb udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2010	2009	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
	12 mdr.	12 mdr.	12 mdr.	12 mdr.
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter, bank	32	3	0	3
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	0	0	41.925	38.910
Andre finansielle poster	9	102	0	0
Kursreguleringer, urealiseret	79.469	31.116	0	0
	79.510	31.221	41.925	38.913
Finansielle indtægter vedrører aktiver, der ikke måles til dagsværdi.				
7 Finansielle udgifter				
Renteomkostninger kreditforeninger *)	-59.977	-58.919	0	0
Renteomkostninger, obligationer *)	-43.072	-33.600	-43.072	-33.600
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	-434	-63	-49
Amortiseringstillæg, obligationer mv *)	0	-10.245	0	-10.244
Kursreguleringer, realiseret og urealiseret m.	-1.829	-2.236	-257	-61
	-104.878	-105.434	-43.392	-43.954

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
8 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	583	-9.346	583	-9.346
Udskudt skat af årets resultat	0	198.709	0	10.641
Nedskrivning skatteaktiv	0	-255.354	0	0
Tilbageført udskudt skat tidl. år	37.279	0	0	0
Ændring i skatteprocent	0	-2.193	0	0
Reguleringer til tidligere år	-621	0	0	0
	37.241	-68.184	583	1.295
<i>Skat af periodens resultat kan forklares således:</i>				
Beregnet 25% skat af årets resultat	-40.637	190.454	10.539	138.188
Regulering til beregnet skat for udenlandske virksomheder	-2.162	10.306	0	0
Skatteværdi af permanente afvigelser	0	-8.400	-9.957	-136.893
Nedskrivning skatteaktiv	0	-255.354	0	0
Udnyttet tidll. nedskrevet skatteaktiv	43.382	0	0	0
Tilbageført udskudt skat tidl. år	37.279	0	0	0
Ændring i skatteprocent	0	-2.193	0	0
Andre reguleringer	-621	-2.997	0	0
	37.241	-68.184	583	1.295
Effektiv skatteprocent	-23%	-9%	1%	0%

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2010 DKK 1.000	2009 DKK 1.000	2010 DKK 1.000	2009 DKK 1.000
9 Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar	2.184.842	2.055.234	0	0
Korrektion 1. januar		0	0	0
Valutakursregulering	314.970	128.075	0	0
Tilgang	0	1.533	0	0
Afgang	-2.493.265	0		
Kostpris 31. december	6.547	2.184.842	0	0
Værdiregulering 1. januar	-922.833	-183.732	0	
Korrektion 1. januar		0	0	0
Valutakursregulering	-133.037	-13.639	0	0
Årets værdiregulering	0	-725.462	0	0
Afgang	1.056.352			
Værdiregulering 31. december	482	-922.833	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.030	1.262.009	0	0

Alle koncernens 11 ejendomme er solgt på tvangsauktion i 2010 heraf 10 med overdragelse ultimo 2010 og en med overdragelse primo 2011. Denne ejendom er indregnet til salgsprisen på tvangsauktionen.

Til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitut samt obligationsforpligtelser er der stillet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2010 udgør tDKK 7.030 (2009: t.DKK 1.262.009).

Noter

10 Kapitalandel i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	47.223	47.223
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	47.223	47.223
Nedskrivning 1. januar	-47.223	-47.223
Årets nedskrivning	0	0
Nedskrivning 31. december	-47.223	-47.223
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

	Ejer-andel	2010		2009	
		Resultat før skat	Egen-kapital	Resultat før skat	Egen-kapital
Landic Property Bonds VII AB	100%	166.345	-882.894	-723.337	-958.546

11 Tilgodehavende hos dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	557.581	518.672
Tilgang, netto	39.877	38.909
Kostpris 31. december	597.458	557.581
Nedskrivning 1. januar	-557.581	-43.310
Årets nedskrivning	-38.361	-514.271
Nedskrivning 31. december	-595.942	-557.581
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.516	0

Tilgodehavende hos dattervirksomheder er pantsat i favør af obligationsejerne.

Tilgodehavende hos dattervirksomheder er optaget til forventet realisationsværdi.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
12 Derivater				
Kostpris 1. januar	38.941	36.657	0	0
Korrektion 1. januar	0	0	0	0
Valutakursregulering	5.614	2.284	0	0
Afgang	-44.555	0		0
Kostpris 31. december	0	38.941	0	0
Opskrivning 1. januar	-75.602	-53.567	0	0
Korrektion 1. januar	0	0	0	0
Valutakursregulering	-10.899	-3.338	0	0
Årets værdiregulering	86.501	-18.697	0	0
Opskrivning 31. december	0	-75.602	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	-36.661	0	0

13 Likvide midler

Likvide beholdninger t.DKK 10.160 (2009: t.DKK 59.630) er stillet til sikkerhed overfor kreditinstitut og obligationsforpligtelser der pr. 31. december 2010 udgør t.DKK 755.079 (2009: t.DKK 1.937.775).

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	-34.320	24.345	0	-10.641
Valutakursreguleringer	-2.959	1.810	0	0
Ændring skatteprocent	0	-2.193	0	0
Tilbageført udskudt skat tidligere år	37.279	204.451	0	10.641
Nedskrevet skatteaktiv	0	-262.733	0	0
Udskudt skat 31. december	0	-34.320	0	0
<i>Udskudt skat ultimo indgår i regnskabsposterne:</i>				
Finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0
Kortfristet gæld	0	-34.320	0	0
	0	-34.320	0	0
<i>Udskudt skat vedrører:</i>				
Investeringsejendomme	0	-34.320	0	0
Derivater	0	0	0	0
Gældsforpligtelser	0	0	0	0
Skattemæssige underskud	0	0	0	0
	0	-34.320	0	0

Et skattemæssigt underskud i de svenske datterselskaber på ca. SEK 980 mio. er ikke indregnet som skatteaktiv som følge af usikkerheden i muligheden for salg af den svenske del af koncernen og dermed skatteunderskuddet samt størrelsen af en evt. salgsværdi.

Noter

15 Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser relateret til aktiver bestemt for salg fordeler sig således:

Lånetype	Effektiv rente	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kreditinstitutgæld, SEK	1,52%	174.279	1.390.575	0	0
Bankgæld, SEK	1,52%	0	87.649	0	0
Sælgerfinansiering, SEK	-	107.510	93.964	0	0
Obligationsgæld, DKK	7,00%	84.700	79.800	84.700	79.800
Obligationsgæld, DKK	7,00%	496.100	467.400	496.100	467.400
		862.589	2.119.388	580.800	547.200

Kreditinstitutgælden har variabel rente, medens obligationsgælden er fast forrentet.

Obligationsgæld er inklusiv forfaldne men ikke betalte renter og er optaget til kurs pari, som er den værdi obligationsejerne kan kræve obligationsgælden indfriet til. Beslutter selskabet at indfri obligationsgælden skal dette ske til henholdsvis kurs 106 og 125. Indfrielse ved udløb skal ske til henholdsvis kurs 100 og 125.

Øvrige gældsforpligtelser er ligeledes indregnet til nettorealiseringsbeløb, det vil sige kurs pari.

Til sikkerhed for koncernens kreditinstitutgæld og obligationsforpligtelser er der stillet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2010 udgør tDKK 7.030 (2009: tDKK 1.262.009).

Likvide beholdninger t.DKK 10.160 (2009: t.DKK 59.630) er stillet til sikkerhed overfor kreditinstitut og obligationsforpligtelser der pr. 31. december 2010 udgør t.DKK 755.079 (2009: t.DKK 1.937.775).

Henset til den betydelige negative egenkapital forventes det ikke, at selskabet kan honorere sine gældsforpligtelser fuldt ud. Betaling af kreditorer er sket og vil ske under hensyntagen til de sikkerheder der er givet i aktiverne til de respektive kreditorer.

Koncernen har haft en aftale om renteswap, som fastlåste renten på den samlede prioritetsgæld. Aftalen om renteswap udløb december 2010.

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

Noter

17 Eventualforpligtelser

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

	Koncern		Morderselskab	
	2010	2009	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
18 Reguleringer for ikke-likvide driftsposter samt nettorenter				
Værdiregulering af investeringsejendomme	-20.381	705.088	0	0
Værdiregulering tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	38.361	514.271
Værdiregulering af obligationer	0	32.021	0	32.021
Værdiregulering af sælgerfinansiering	0	55.452		0
Værdiregulering af derivater	-40.875	18.172		0
Finansielle indtægter	-41	-31.221	-41.925	-38.913
Finansielle udgifter	103.049	105.434	43.392	43.954
Valutakursreguleringer	-70.756	3.454	0	0
Nedskrivning kapitalandel i dattervirksomhed	0	0	0	0
	-29.004	888.400	39.828	551.333
19 Ændringer i driftskapital				
Ændring i tilgodehavender	-16.392	-684	0	0
Ændring i forudbetalinger	348	3.235	0	0
Ændring i gæld	2.513	-2.108	657	26
Ændring i forudmodtaget indtægter	-47.207	-7.612	0	0
	-60.738	-7.169	657	26

Noter

20 Finansielle risici

Som følge af at koncernen er under afvikling er de finansielle risici pr. balancedagen i alt væsentlighed begrænset til valuta-, rente- og likviditetsrisici.

Risikoen bliver styret på basis af retningslinier fra bestyrelsen.

a) Valutarisici

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

Koncernens udenlandske datterselskaber er påvirket i betydeliggrad af valutakursudsving i SEK, idet mellemværende med det danske moderselskab er i DKK.

b) Renterisici

Koncernen er som følge af sin finansieringsaktiviteter, hvor variabel forrentet gæld til kreditinstitut tDKK 174.279 er eksponeret mod en ændring i den variable lånerente.

c) Likviditetsrisici

Selskabet har begrænset likviditet og er ikke i stand til at betale sine forfaldne forpligtelser. Et evt. krav fra en långiver eller kreditor om øjeblikkelig betaling af sit forfaldne tilgodehavende vil højst sandsynligt medføre at selskabet går konkurs, og kan dermed påvirke afviklingen af koncernen.

Noter

21 Nærstående parter

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

Koncernen har i årets løb haft transaktioner med Landic Property A/S under konkurs (kuratel) og Atlas Management ApS.

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

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK 1.000</u>
	<u>12 mdr.</u>	<u>12 mdr.</u>
Landic Property A/S under konkurs, rådgivning og admin. (omkostning)	313	754
Landic Sweden AB (tidligere Landic Property Asset Management AB), administrationshonorar (omkostning)	0	1.571
Atlas Management ApS, administrationshonorar	344	57
	<u>657</u>	<u>2.382</u>
Moderselskab:		
Landic Property A/S under konkurs, rådgivning og admin, (omkostning)	313	754
Atlas Management ApS, administrationshonorar (omkostning)	344	57
	<u>657</u>	<u>811</u>

22 Bestyrelse og direktion

Landic Property Bonds VII (Stockholm) A/S' bestyrelse og direktion beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Hans Christian Melgaard

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

Anne Hegestand Ankersen

Beklæder ikke ledelseshverv i andre danske aktieselskaber.

Rikke Lykke

Bestyrelsesmedlem i 3 datterselskaber i Landic Property hf koncernen.