

LANDIC PROPERTY BONDS I A/S

ÅRSRAPPORT FOR KONCERNEN

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2013



INDHOLDSFORTEGNELSE

Oplysninger om selskabet	3
Hoved- og nøgletal for koncernen	4
Ledelsesberetning	5
Aktionærinformation	13
Ledelsespåtegning	15
Den uafhængige revisors erklæringer	16
Totalindkomstopgørelse 1.januar – 31. december	18
Balance 31. december	20
Egenkapitalopgørelse 31. december	21
Pengestrømsopgørelse 1.januar – 31. december	22
Noter	23

OPLYSNINGER OM SELSKABET

Landic Property Bonds I A/S

c/o CBRE A/S
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S.

Telefon: 7022 9601

Telefax: 3543 9606

CVR-nr.: 27 24 16 54

Stiftet: 4. juli 2003

Hjemsted: København

Bestyrelse

Esben Kjær (formand)

Per Hallgren

Steen Parsholt

Helle M. Breinholt

Direktion

Mikael Glud

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S.

Ordinær generalforsamling afholdes den 7. april 2014.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2013	2012	2011	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Årets resultat og total indkomst af fortsættende aktiviteter	0	0	0	0	0
Nettoomsætning	89.614	76.288	74.609	72.967	71.362
Andre eksterne omkostninger	-4.152	-894	-492	-485	-709
Værdiregulering af investerings- ejendomme og gæld, netto	-32.500	-107.234	-36.866	-7.900	-215.770
Bruttoresultat	52.963	-31.840	37.251	64.582	-145.117
Administrationsomkostninger	-3.685	-3.654	-1.617	-2.502	-1.074
Finansielle poster, netto	-45.875	-44.246	-45.907	-48.369	-48.871
Resultat før skat	3.403	-79.740	-10.273	13.711	-195.062
Skat af årets resultat	-10.519	15.496	-222	-5.915	46.106
Årets resultat og total indkomst af ophørende aktiviteter	-7.116	-64.244	-10.495	7.796	-148.956
Langfristede aktiver	0	773.000	900.000	950.000	950.206
Kortfristede aktiver	795.542	38.717	26.925	51.670	28.165
Aktiver i alt	795.542	811.717	926.925	1.001.670	978.371
Aktiekapital	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
Egenkapital	38.631	45.747	109.991	120.486	112.690
Udskudt skat	0	670	23.772	29.283	27.552
Gældsforpligtelser excl. udskudt skat	756.911	765.300	793.162	851.901	838.129
Passiver i alt	795.542	811.717	926.925	1.001.670	978.371
Pengestrømme fra driftsaktivitet	41.928	-194	17.773	35.920	20.312
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-10.960	-12.360	-42.597	-12.360	-12.360
Pengestrømme i alt	30.968	-12.554	-24.824	23.560	7.952
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	-16,87	-82,50	-9,10	6,70	-79,60
Soliditet(%)	4,86	5,60	11,90	12,00	11,50
Indre værdi	3,1	3,7	8,8	9,6	9,0
Aktieudbytte(%)	0	0	0	0	0
Antal ansatte ultimo	0	0	0	0	0

Tallene i resultatopgørelsen vedrører ophørende aktiviteter.

Nøgletallene er beregnet efter finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og nøgletal 2010". 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 indgik i 2003 hhv. 10 og 15-årige lejekontrakter med SAS som lejer af selskabets ejendomme. Målsætningen var at opnå et årligt driftsafkast før renter på ca. 8 % af ejendommens oprindelige anskaffelsessum. Samtidig var det selskabets forventning, at ejendommens værdi i fremtiden ville stige i takt med pristalsudviklingen.

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

I 4. kvartal 2012 enedes eneaktionæren og obligationsejerne om en ny strategi og målsætning for koncernen. Eneaktionæren indsatte en bestyrelse med relevante kompetencer til at gennemføre en forretningsplan, der tager udgangspunkt i en optimering af ejendommene og salg af disse enkeltvis, når de skønnes salgbare til investorer. SAS opsagde lejekontrakterne på Hedegaardsvej og Engvej til fraflytning 1. november 2013. Udlejningen af disse ejendomme er påbegyndt og Hedegaardsvej er ændret fra domicilejendom til multibrugerejendom. Salgsbestræbelser for alle ejendomme blev påbegyndt i 4. kvartal 2013, efter en fraflytningsaftale med SAS blev forhandlet på plads.

Det forventes, at koncernens ejendomsportefølje afhændes i 2014, hvorefter selskabets aktiviteter ophører og regnskabet er derfor ikke aflagt med forsat drift for øje.

KONCERNSTRUKTUR

Koncernen består pr. 31. december 2013 af følgende selskaber (100 % ejerandel):



Landic Property Bonds I A/S

Selskabet har udstedt ejendomsobligationer på i alt 150 mio. kr., hvoraf 120 mio. kr. forsat er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen og 30 mio. kr. blev indfriet i 2011. 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. Heraf er 30 mio. kr. indfriet i 2011 og det resterende lån på 120 mio. kr. er udlånt til Ejendomsselskabet August 2003 A/S mod pant i SAS-ejendommene. Selskabet har stillet selvskyldnerkautio overfor ejerne af de ejendomsobligationer, 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. Der er indgået lejekontrakter med SAS, alle med start 15. oktober 2003, 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. Lejekontrakterne for ejendommene beliggende på Skøjtevej og Amager Strandvej er uopsigelige indtil 15. oktober 2018. Lejen reguleres fast med 2,25% p.a., og SAS betaler alle driftsudgifter, inkl. udvendig vedligeholdelse. SAS er d. 1. november 2013 fraflyttet ejendommene på Hedegaardsvej og Engvej. SAS forsætter dog i et midlertidigt lejemål på Engvej 163-169 indtil d. 1. maj 2016, og betaler alle driftsudgifter, inkl. udvendig vedligeholdelse. På Hedegårdsvej og Engvej 155,159 varetager selskabet den daglige drift af ejendommene. På Hedegårdsvej er en del af SAS' tidligere fremlejere forsat som lejere i ejendommen. Der er ca. 35.000 kvadratmeter ledige lejemål på Hedegårdsvej og Engvej.

Der er indgået en aftale med ejerne af obligationer i serierne 2 og 3 om oprulning af renter for perioden 1. december 2012 – 31. december 2014 frem til forfald 31. december 2014. Det er aftalt med ejerne af obligationer i serie 2, at obligationerne i denne serie har forlænget løbetiden frem til 31. december 2014.

Koncernen ville ikke have haft mulighed for at betale de obligationsrenter som forfaldt december 2012 og december 2013. På tidspunktet for aftale om oprulning forelå anticiperet misligholdelse.

Dagsværdien på ejendommene er ved udgangen af 2013, på baggrund af ekstern vurdering og de foreløbige drøftelser om salg, skønnet til tDKK 750.000, hvilket er tDKK 23.000 mindre end værdien i 2012. I forbindelse med aftale om refinansiering med FMS Wertmanagement Service GmbH (FMS), blev der udarbejdet en ekstern vurdering af ejendommene. Denne vurdering bekræfter ejendommens bogførte værdi.

KAPITALBEREDSKAB OG LIKVIDITET

Finansiering af ejendommene er sket dels ved optagelse af lån i tysk kreditinstitut, på oprindeligt 618 mio. kr., dels ved udstedelse af ejendomsobligationer for 150 mio. kr., hvoraf 30 mio. kr. blev indfriet i 2011. Lånet fra det tyske kreditinstitut er sikret ved pant i ejendommene samt i Ejendomsselskabet August 2003 A/S' indestående på driftskonto. Til sikkerhed for de udstedte ejendomsobligationer har datterselskabet Keops Security A/S stillet selvskyldnerkaution. Keops Security A/S har pant i ejendommene.

Seniorlånet til FMS på tDKK 505.070.000 forfalder til betaling d. 30. juni 2014.

Ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at selskabet kan betale sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder, såfremt seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto, og at der indgås en aftale med seniorlångiver om en forlængelse af lånet ud over 30. juni 2014 indtil ejendommene er solgt.

I løbet af 2013 har der været en stigende interesse for selskabets ejendomsportefølje fra både danske og udenlandske investorer. Ledelsens businessplan indebærer derfor, at der i 2014 forventes gennemført et salg af hele porteføljen.

Der er igangværende forhandlinger med flere interessenter om køb af hele eller dele af selskabets ejendomsportefølje. Der arbejdes sideløbende med udlejning af de ledige lejemål. Yderligere udlejning vil sikre en positiv udvikling på salgsprisen for ejendommene.

Det er ledelsens forventning, at et salg af ejendommene til den bogførte værdi vil skabe et provenu, der gør det muligt at indfri alle selskabets og koncernens forpligtelser.

Som en konsekvens af, at selskabets ejendomsportefølje forventes solgt i det kommende regnskabsår, har ledelsen omklassificeret ejendommene fra investeringsejendomme til ejendomme bestemt for salg.

PLANLAGT AFVIKLING

På grundlag af den nuværende situation, hvor hele porteføljen af ejendomme forventes solgt i 2014, har ledelsen ikke aflagt regnskabet for 2013 med forsat drift for øje, men med forventning om salg af selskabets ejendomme og efterfølgende ophør af selskabets aktivitet.

PERIODEN I HOVEDTRÆK

Koncernen fik et resultat før skat på tDKK 10.903 mod et negativt resultat før skat på tDKK 79.740 året før, hvilket er en forbedring på tDKK 90.643. Årsagen til stigning i resultatet før skat kan primært tilskrives, værdiregulering af investeringsejendomme og gæld der i regnskabsåret 2012 er udgiftsført

med netto tDKK 107.234 og i regnskabs året 2013 med netto tDKK 32.500. Der har i 2013 desuden været en stigning i omsætning på tDKK 13.326, samt øgede udgifter i forbindelse med refinansiering af gæld og overtagelse af den daglige drift for de ejendomme SAS fraflyttede i 2013.

Nettoomsætningen for året udgør tDKK 89.614, hvilket er en stigning på 17,47% i forhold til 2012. Stigningen skyldes primært en indtægt på tDKK 12.000 i forbindelse med SAS' fraflytningsaftale.

Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og skat udgør tDKK 35.903 mod tDKK 27.494 i 2012, nettoresultat og totalindkomst udgør et underskud på tDKK 7.166. Egenkapitalen udgør tDKK 38.631 ved årets udgang, hvilket er tDKK 7.116 lavere sammenlignet med egenkapitalen pr. 31. december 2012.

Driften i koncernen omfatter udlejning af SAS' domicil- og kursusejendomme beliggende på Skøjtevej og Amager Strandvej i Kastrup, samt udlejning af ejendommene beliggende på Hedegaardsvej 80-82 og 88 samt Engvej 155,159 og 163 i København og er forløbet planmæssigt i perioden.

Dagsværdien på koncernens ejendomme bestemt for salg er pr. 31. december 2013 vurderet til tDKK 750.000 efter fradrag af forventede salgskomkostninger. Ejendomsværdien er dermed nedskrevet med tDKK 23.000 i forhold til 31. december 2012.

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

Det opnåede resultat før værdireguleringer, ekstraordinære omkostninger og før skat er som forventet.

Ledelsen vurderer, at driftsresultatet før værdireguleringer er tilfredsstillende.

VÆSENTLIGE RISICI

Selskabets ledelse overvåger løbende de risici, som koncernen og dens kreditorer står overfor og søger at sikre en afdækning heraf, under hensyntagen til selskabets overordnede målsætning omkring driftsafkast. 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

Værdi af ejendomme bestemt for salg og ejendomsobligationer

Den globale finanskriser som satte ind i 2008 påvirker fortsat markedet for investeringsejendomme og ejendomsobligationer. Der spores dog en stigende optimisme fra ejendomsinvestorer, som specielt er interesseret i ejendomme beliggende i København og i de øvrige større danske byer. De indregnede

værdier for koncernens ejendomme og ejendomsobligationer må dog fortsat betragtes som værende behæftet med en del usikkerhed.. Der henvises til note 3, hvor værdifastsættelsen af ejendomme bestemt for salg og ejendomsobligationer er nærmere beskrevet.

I forbindelse med den igangsatte salgsproces har ledelsen modtaget indikationer fra investorer der bekræfter værdifastsættelsen af ejendommene, som dog ikke er sikkerhed for at ejendommene kan sælges til de indregnede beløb i balancen, jf. note. 3.

Obligationslånet

Obligationsejerne har alene et krav mod det obligationsudstedende selskab Landic Property Bonds I A/S, og kautionkrav mod Keops Security A/S. Provenuet af obligationslånet er videreudlånt fra Landic Property Bonds I A/S til Keops Security A/S, og derfra videre til Ejendomsselskabet August 2003 A/S mod pant uden oprykningret i selskabets ejendomme. Dette lån er efterstillet anden gæld i Ejendomsselskabet.

Lejeindtægter

Der er flere faktorer, der kan påvirke lejeindtægterne væsentligt. For så vidt angår ejendommene på Hedegaardsvej og Engvej, har SAS' opsigelse af lejekontrakterne til 1. november 2013 forhøjet porteføljens tomgang. På Engvej er der indgået en tidsbegrænset lejeaftale med SAS for halvdelen af ejendommens areal. Kontrakten løber frem til maj 2015. Herudover er udlejningsarbejdet på Hedegaardsvej igangsat. Der er aftalt direkte lejeforhold med et par af SAS' tidligere fremlejere. Herudover er der indgået lejeaftaler for et areal på ca. 1.600 m². Der er pt. igangværende forhandlinger med flere lejere for et betydeligt areal. Ledighed på de øvrige ejendomme vurderes aktuelt at udgøre en lav risiko, henset til de nuværende lejeaftaler med SAS og løbetiden herfor, forudsat SAS også i fremtiden vil kunne betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder. Usikkerhed om markedsvilkårene vil imidlertid kunne påvirke selskabet negativt, såfremt den forventede frie markedsleje vurderes at være lavere end den nuværende kontraktsleje med SAS. Denne usikkerhed stiger i takt med at udløbet af de nuværende hovedlejekontrakter med SAS nærmer sig. 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 den umiddelbare risikopåvirkning for disse ejendomme som følge heraf vurderes at være lav.

Finansieringsrisiko og kapitalberedskab

Ledelsen vurderer, at koncernens kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at koncernen kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder såfremt senior långiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra koncernens driftskonto og, at der indgås aftale med seniorlångiver om en forlængelse af seniorlånet ud over 30. juni 2014 indtil ejendommene er solgt. Det er ledelsens vurdering, at et salg af ejendommene til den bogførte værdi vil skabe et provenu, der gør det muligt at indfri alle selskabets og koncernens forpligtelser.

Renteniveauet

En ændring i koncernens finansieringsrente vil kunne påvirke resultatet i negativ eller positiv retning.

1. prioritetslånet udløber pr. 30. juni 2014. Ejendomsobligations serie 2 og 3 udløber i hhv. 2014 og 2019.

Forurening

Flere af grundene er registreret som forurenede. Eneaktionæren har i 2012 fået foretaget en undersøgelse og en vurdering af økonomien ved en oprensning. Det skal særligt bemærkes, at Alectia har vurderet, at en oprensning af Amager Strandvej/Alléen budgetterer sig til en oprensningsomkostning på ca. 20 mio. kr. Oprensning af de øvrige grunde, er efter det oplyste, ikke prissat.

ANDRE RISIKOFAKTORER

Lejer betaler alle vedligeholdelsesomkostninger, indvendige som udvendige for ejendomme beliggende Amager Strandvej, Skøjtevej samt Engvej 155. En eventuel manglende, løbende vedligeholdelse kan forringe koncernens investeringsejendomme, idet lejeniveauet kan falde i en eventuel genudlejningssituation.

BEGIVENHEDER EFTER STATUSDAGEN

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten.

FORVENTNINGER TIL ÅRETS RESULTAT FOR 2014

For regnskabsåret 2014 forventer koncernen et resultat, før skat og værdiregulering/salg af ejendomme og gæld i niveauet mDKK -10 til mDKK 10. Da ejendomsporteføljen forventes afhændet i 2014 vil salgsprisen have indflydelse på ovennævnte resultatet, hvornår ejendommene sælges samt hvornår selskabets gæld indfries..

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 selskabets aktivitet – udlejning af fast ejendom – ingen specifikke nedskrevne politikker for samfundsansvar.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Denne lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse dækker regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2013:

Regnskabsaflæggelsesproces

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 risikostyringsystemer har til formål at 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 og direktionen fastlægger og godkender overordnede politikker, procedurer og kontroller på væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen.

Bogføring, administration og regnskabsaflæggelse foretages af CBRE A/S i henhold til indgået aftale. Direktionen og bestyrelsen tilser at relevante regler og tidsfrister bliver overholdt samt at CBRE A/S har de nødvendige kompetencer og viden om koncernens ejendomme.

Bestyrelsen har fastlagte politikker og procedurer m.v. for de væsentligste områder indenfor regnskabsaflæggelsen.

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

Risikovurdering

Bestyrelsen foretager mindst en gang om året en overordnet vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. 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.

Risikoområder med stor betydning for Landic Property Bonds I A/S gennemgås og vurderes af bestyrelsen på grundlag af redegørelser fra administrator. Gennemgangen forløber efter en plan således at alle risikoområder af væsentlig betydning behandles mindst én gang om året.

Revision

Til varetagelse af aktionærernes og offentlighedens interesse vælges på den årlige ordinære generalforsamling et statsautoriseret revisionsfirma efter bestyrelsens indstilling. Revisorerne aflægger rapport til den samlede bestyrelse minimum én gang om året og derudover umiddelbart efter konstatering af eventuelle forhold som bestyrelsen bør forholde sig til.

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

MÅLTAL FOR KØNSFORDELING I BESTYRELSEN

Det er bestyrelsens målsætning, at begge køn forsat er repræsenteret i bestyrelsen.

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 2013

	<i>Antal aktier</i>	<i>% af kapital</i>
Keops Properties A/S under konkurs	<u>12.500.000</u>	<u>100%</u>
I alt	12.500.000	100%

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 2013 – 31.december 2013

Nr.	Dato	Emne
82	22. marts 2013	Revideret finanskalender 2013
83	23. marts 2013	Årsrapport for 2012
84	11. april 2013	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
85	22. april 2013	Referat af ordinær generalforsamling
86	26. august 2013	Halvårsrapport 2013
87	27. september 2013	Status på refinansiering
88	15. oktober 2013	Status på aftale om refinansiering
89	14. november 2014	Indkaldelse til obligationsejermøde
90	15. november 2013	Aftale om fraflytning af erhvervslokaler
91	3. december 2013	Finanskalender 2014
92	3. december 2013	Referat af obligationsejermøde

Finanskalender for perioden 1.januar – 31.december 2014

Dato	Emne
28. marts 2014	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2013
7. april 2014	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2013
28. august 2014	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2014

Oplysninger om udstedte obligationer

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

*11 % Obligationsslån, kr. 50.000.000, løbetid 2003-2014, fondskode DK0003444867 –
"obligationsserie 2"*

*12 % Obligationsslån, kr. 70.000.000, løbetid 2003-2019, fondskode DK0003444784 –
"obligationsserie 3"*

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

Der er indgået aftale med ejerne af obligationer i serierne 2 og 3 om oprulning af renter for perioden 1. december 2012 – 31. december 2014 frem til forfald 31. december 2014. Det er samtidigt aftalt med ejerne af obligationer i serie 2 at obligationerne i denne serie har fået forlænget løbetiden frem til 31. december 2014.

Selskabet har udstedt følgende obligationer, som er indfriet:

*10 % Obligationsslån, kr. 30.000.000, løbetid 2003-2009, fondskode DK0003444941 –
"obligationsserie 1".*

Kontaktperson

Forespørgsler vedrørende delårsrapporten kan rettes til Mikael Glud på telefon +45 7022 9601.

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 2013.

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse 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 28. marts 2014

Direktion

Mikael Glud

Bestyrelse

Esben Kjær

Helle M. Breinholt

Per Hallgren

Steen Parsholt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

TIL KAPITALEJERNE I LANDIC PROPERTY BONDS I A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Landic Property Bonds I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for selskaber der har børsnoterede obligationer. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for selskaber der har børsnoterede obligationer.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsrapporten

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til note 2 til koncernregnskabet og årsregnskabet, hvor ledelsen omtaler den planlagte afvikling af selskabets aktiviteter i 2014. Koncernregnskabet og årsregnskabet er som følge heraf aflagt under hensyntagen til at selskabets aktiviteter og forpligtelser realiseres i 2014. Endvidere uden at tage forbehold, henviser vi til ledelsens beskrivelse af de usikkerheder der knytter sig til værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme, samt den usikkerhed der knytter sig til selskabets kapitalberedskab og likviditet, herunder særligt, at det er en forudsætning for selskabets evne til at betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder, at koncernens seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto, og at der indgås en aftale med seniorlångiver om en forlængelse af lånet ud over 30. juni 2014 indtil ejendommene er solgt.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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 28. marts 2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor

René H. Christensen
statsautoriseret revisor

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Resultat af fortsættende aktiviteter		0	0	0	0
Ophørende aktiviteter					
Nettoomsætning	4	89.614	76.288	0	0
Andre eksterne omkostninger		-4.152	-894	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	5	-25.000	-107.234	0	0
Bruttoresultat		60.463	-31.840	0	0
Administrationsomkostninger	6	-3.685	-3.654	-922	-2.049
Resultat før finansielle poster		56.778	-35.493	-922	-2.049
Finansielle indtægter	7	288	68	13.900	13.899
Finansielle udgifter	8	-46.163	-44.314	-14.109	-13.958
Resultat før skat		10.903	-79.740	-1.131	-2.107
Skat af årets resultat	9	-10.519	15.496	230	486
Resultat af ophørende aktiviteter		384	-64.244	-900	-1.621
Nedskrivning af ejendomme til dagsværdi fratrukket forventede salgskostninger	5	-7.500	0	0	0
Resultat af ophørende aktiviteter i alt		-7.116	-64.244	-900	-1.621
Årets resultat og total indkomst		-7.116	-64.244	-900	-1.621

BALANCE 31. DECEMBER**AKTIVER**

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Investeringsejendomme	10	0	773.000	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	773.000	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	25.450	25.450
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	14	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	25.450	25.450
Anlægsaktiver		0	773.000	25.450	25.450
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	172.800	133.900
Tilgodehavender hos lejere	13	578	24.263	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	230	529
Skatteaktiv	16	0	0	0	0
Andre tilgodehavender		0	459	0	112
Tilgodehavender		578	24.721	173.030	640
Likvide beholdninger	15	44.964	13.995	76	0
Ejendomme bestemt for salg	11	750.000	0	0	0
Omsætningsaktiver i alt		795.542	38.717	173.107	640
Aktiver		795.542	811.717	198.557	26.090

BALANCE 31. DECEMBER**PASSIVER**

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Egenkapital og forpligtelser					
Aktiekapital		12.500	12.500	12.500	12.500
Overført resultat		26.131	33.247	5.577	6.477
Egenkapital		38.631	45.747	18.077	18.977
Langfristede gældsforpligtelser					
Obligationsgæld	18	0	133.900	0	133.900
Deposita		0	0	0	0
Udskudt skat	16	0	670	0	0
Øvrige hensættelser		0	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		0	134.570	0	133.900
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet delaf langfristet gæld	18	677.870	531.530	0	0
Varekreditorer		4.461	955	129	132
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	180.315	6.982
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	0	36	0
Forudmodtaget husleje		10.797	22.645	0	0
Skyldig selskabsskat		11.449	7.867	0	0
Udskudt skat	16	0	0	0	0
Øvrige hensættelser	17	0	0	0	0
Anden gæld		7.463	4.852	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		712.040	567.849	180.480	7.114
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg					
Deposita		38.934	63.550	0	0
Øvrige hensættelser	17	5.936		0	0
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg		44.871	63.550	0	0
Gældsforpligtelser		756.911	765.969	180.480	141.014
Egenkapital og forpligtelser		795.542	811.717	198.557	159.991

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

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

Egenkapitalen opgøres således:

Koncern:	Aktie- kapital	Overført resultat	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2012	12.500	97.491	109.991
Årets resultat	0	-64.244	-64.244
Anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-64.244	-64.244
Egenkapital 1. januar 2013	12.500	33.247	45.747
Årets resultat	0	-7.116	-7.116
Anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-7.116	-7.116
Egenkapital 31. december 2013	12.500	26.131	38.631

Moderselskab:	Aktie- kapital	Overført resultat	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2012	12.500	8.098	20.598
Årets resultat	0	-1.621	-1.621
Anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-1.621	-1.621
Egenkapital 1. januar 2013	12.500	6.477	18.977
Årets resultat	0	-900	-900
Anden totalindkomst	0	0	0
Årets totalindkomst	0	-900	-900
Egenkapital 31. december 2013	12.500	5.577	18.077

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Årets resultat før skat fra fortsættende aktiviteter		0	0	0	0
Årets resultat før skat fra ophørte aktiviteter		3.403	-79.740	-1.131	-2.107
Regulering for ikke-likvide driftsposter samt renter	20	78.375	151.480	209	59
Ændringer i driftskapital	21	-683	-37.131	-7.900	-9.063
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		81.094	34.609	-8.822	-11.111
Renteindbetalinger og lignende		288	68	0	0
Renteudbetalinger og lignende		-32.262	-30.421	0	101
Selskabsskat, betalt		-7.192	-4.450	564	250
Pengestrømme fra driftsaktivitet, ophørende aktiviteter		41.928	-194	-8.257	-10.760
Pengestrømme fra driftsaktivitet, fortsættende aktiviteter		0	0	0	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-10.960	-12.360	0	0
Ændring i gæld til tilknyttede selskaber		0	0	173.333	10.760
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, ophørende aktiviteter		-10.960	-12.360	173.333	10.760
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, fortsættende aktiviteter		0	0	0	0
Ændringer i likvider		30.968	-12.554	165.076	0
Likvider ved årets begyndelse		13.995	26.549	0	0
Likvider ved periodens slutning		44.964	13.995	165.076	0

NOTER

LISTE OVER NOTER

1. **Anvendt regnskabspraksis**
2. **Planlagt afvikling**
3. **Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater**
4. **Nettoomsætning**
5. **Værdiregulering af ejendomme bestemt for salg og gæld, netto**
6. **Administrationsomkostninger**
7. **Finansielle indtægter**
8. **Finansielle udgifter**
9. **Skat af årets resultat**
10. **Investeringsejendomme**
11. **Ejendomme bestemt for salg**
12. **Kapitalandele i dattervirksomheder**
13. **Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser**
14. **Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder**
15. **Likvide midler**
16. **Udskudt skat**
17. **Øvrige hensættelser**
18. **Langfristede gældsforpligtelser**
19. **Andre forpligtelser**
20. **Regulering for ikke-likvide driftsposter og renter**
21. **Ændring i driftskapital**
22. **Finansielle risici og derivater**
23. **Nærtstående parter**
24. **Bestyrelse og direktion**
25. **Begivenheder efter balancedagen**
26. **Eventualforpligtelser**

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2013 for Landic Property Bonds I A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som er godkendt af EU.

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

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

Det forventes at koncernens ejendomsportefølje sælges i 2014 samt at selskaberne likvideres solvent, hvorfor regnskabet ikke er aflagt med forsat drift for øje.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at koncernens aktiver og forpligtelser realiseres.

Implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

Implementeringen af nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft, er ikke relevante for Landic Property Bonds I A/S, og har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis i koncernregnskabet og årsregnskabet for moderselskabets, bortset fra IFRS 13.

Landic Property Bonds I A/S har med virkning fra 1. januar 2013 implementeret følgende nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der er relevante for koncernen:

- IFRS 13, Dagsværdimåling.

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 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.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter på ejendomme bestemt for salg periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter. Øvrige indtægter (påkravsgebyrer og indtægt i henhold til SAS fraflytningsaftale) er indtægtsført på det tidspunkt de er indbetalt.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdireguleringer ejendomme bestemt for salg og gæld, netto

Ændring i dagsværdien af ejendomme bestemt for salg og tilhørende gæld og afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdireguleringer ejendomme bestemt for salg 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 ikke-realiserede kursgevinster og -tab på gældsforpligtelser, bortset fra dagsværdiregulering af gæld og afledte finansielle instrumenter tilhørende ejendomme bestemt for salg.

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 regler om national sambeskatning af Landic Property A/S under konkurs og dets 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, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer i henholdsvis anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

Aktuel skat og udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles som udgangspunkt efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser baseret på den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendommene beregnes dog med baggrund i en antagelse om genindvinding ved salg. 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 ikke-realiserede 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

Ejendomme bestemt for salg

Ejendomme bestemt for salg måles til dagsværdi, som også er den forventede dagspris med fradrag af salgsomkostninger.

Den opgjorte dagsværdi er baseret dels på modtagne indikationer fra potentielle købere af ejendommene, dels på en værdiansættelsesmodel i henhold til tidligere anvendte principper ved tilbagediskontering af forventede fremtidige pengestrømme ved anvendelse af de oplyste forudsætninger i henholdsvis note 3 og note 11.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer ejendomme bestemt for salg og gæld, netto".

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter, obligationsgæld og øvrige kreditinstitutter vedrørende ejendomme bestemt for salg indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme og gæld, netto". Da selskabets ejendomme forventes solgt i 2014 er gæld optaget til den værdi som den forventes indfriet til.

Andre finansielle forpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

Segmentoplysninger

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

Nøgletal

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

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

Egenkapitalforrentning (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

2. PLANLAGT AFVIKLING

I løbet af 2013 har der været en stigende interesse for selskabets ejendomsportefølje fra især udenlandske investorer, ledelsens businessplan indebærer, at der i 2014 forventes gennemført et salg af hele porteføljen.

Ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at selskabet kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder, såfremt seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto, og at der indgås en aftale med seniorlångiver om en forlængelse af lånet ud over 30.juni 2014 indtil ejendommene er solgt.

Der er igangværende forhandlinger med flere interessenter om køb af hele eller dele af selskabets ejendomsportefølje. Der arbejdes sideløbende med udlejning af de ledige lejemål. Yderligere udlejning vil sikre en positiv udvikling på salgsprisen for ejendommene.

Det er ledelsens forventning, at et salg af ejendommene til den bogførte værdi vil skabe et provenu, der gør det muligt at indfri selskabets og koncernens forpligtelser.

3. VÆSENTLIGE SKØN OG REGNSKABSMÆSSIGE ESTIMATER

Det understreges, at værdifastsættelsen af ejendommene vurderes at være behæftet med en meget høj grad af usikkerhed på grund af selskabets finansielle situation, og det planlagte salg af ejendomsporteføljen.

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

Værdiansættelse af obligationer

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

Obligationsgælden er som følge heraf målt ud fra obligationernes sikkerhed i ejendomsporteføljerne via den eksisterende pantsikring. Obligationsgælden er således målt til ejendommenes dagsværdi fratrukket foranstående pant for obligationsserie 2 maksimalt til kurs 100, svarende til obligationernes indfrielseskurs ved udløb. Ledelsens har besluttet at der ved salg af den samlede ejendomsporteføje til bogført værdi vil ske en førtidsindfrielse af obligationsserie 3 før udløb 1. januar 2019. I henhold til obligationsvilkårene kan en førtidsindfrielse ske ved betaling af en overkurs. Et estimat for overkursen er indregnet i værdiansættelsen af obligationsserie 3, men da overkursen bl.a. vil afhænge af tidspunktet for indfrielsen og renteniveauet på indfrielsestidspunktet er værdiansættelsen behæftet med usikkerhed..

4. NETTOOMSÆTNING

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Lejeindtægter	-77.129	76.288	0	0
Påkravsgebyrer	-486	0	0	0
Indtægter i henhold til fraflytningsaftale	-12.000	0	0	0
	-89.614	76.288	0	0

Koncernens omsætning stammer fra udlejning af ejendomme. I perioden fra 1. januar til 31. oktober 2013 var der samme lejer (SAS) på alle ejendomme. D. 31. oktober 2013 fraflyttede SAS ejendommene på Hedegaardsvej og Engvej. En del af SAS' tidligere fremlejere er i perioden efter 31. oktober 2013 forsat som lejere i ejendommene. Indtægter fra påkravsgebyrer stammer fra lejeindtægter der er betalt for sent. Indtægter i henhold til fraflytningsaftale stammer fra opgørelse af SAS' fraflytningsforpligtelse for ejendommene på Hedegaardsvej og Engvej.

5. VÆRDIREGULERING AF EJENDOMME BESTEMT FOR SALG OG GÆLD

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regulering af investeringsejendomme	-15.500	-127.000	0	0
Regulering af obligationer	-25.000	0	0	0
Regulering af gæld	15.500	19.766	0	0
Regulering af obligationer og gæld	-9.500	19.766	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	-25.000	-107.234	0	0
Nedskrivning af ejendomme til dagsværdi fratrukket salgsomkostninger	-7.500	0	0	0

Ingen del af dagsværdireguleringen af gæld kan henføres til ændring i selskabets kreditværdighed.

6. ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

	Koncern		Morderselskab	
	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
<i>Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:</i>				
Deloitte, ordinær revision	118	118	49	49
Deloitte, andre ydelser	49	63	49	49
	167	181	98	98

Morderselskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode.

Der er i regnskabsåret løb udbetalt 405 t.DKK (2012: 278 t.DKK) i vederlag til bestyrelse.

Der er i regnskabsåret løb udbetalt 836 t.DKK (2012: 823 t.DKK) i vederlag til administrator hvoraf t.DKK 250 kan henføres til direktionsvederlag.

7. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Morderselskab	
	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Renteindtægter, bank	141	68	0	0
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	0	0	13.900	13.899
Renteindtægter, morerenter	147	0	0	0
Renteindtægter i alt	288	68	13.900	13.899

Finansielle indtægter vedrører aktiver, der ikke måles til dagsværdi.

8. FINANSIELLE UDGIFTER

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Renteomkostninger kreditforeninger*	-28.146	-30.326	0	0
Renteomkostninger, obligationer*	-13.900	-13.900	-13.900	-13.900
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	-208	-161
Andre finansielle omkostninger	-4.116	-88	0	104
Finansielle udgifter i alt	-46.163	-44.314	-14.109	-13.957

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

9. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Skat af årets resultat	-11.189	-7.606	230	529
Udskudt skat af årets resultat	5.366	23.102	0	0
Regulering tidligere år	0	0	0	-43
Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	-4.696	0	0	0
	-10.519	15.496	230	486
<i>Skat af periodens resultat kan forklares således:</i>				
Beregnet 25% skat af årets resultat	-851	19.935	-283	527
Skatteværdi af permanente afvigelser	-4.972	-4.438	53	2
Regulering tidligere år	0	0	0	-43
Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	-4.696	0	0	0
	-10.519	15.496	-230	486
Effektiv skatteprocent	96%	19%	20%	23%

10. INVESTERINGSEJENDOMME

	Koncern		Moderselskab	
	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Kostpris 1. januar	881.461	881.461	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Overførsel	-881.461	0	0	0
Kostpris 31. december	0	881.461	0	0
Værdiregulering 1. januar	-108.461	18.539	0	0
Årets værdiregulering		-127.000	0	0
Overførsel	108.461	0	0	0
Værdiregulering 31. december	0	-108.461	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	773.000	0	0

	Afkastkrav (interval)	Købsår	m ²	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.
År 2012: 4 ejendomme, Amager, Danmark	6,75-8,25%	2003	87.500	0

Ejendommene er overført til aktiver bestemt for salg.

11. EJENDOMME BESTEMT FOR SALG

	Koncern		Morderselskab	
	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Kostpris 1. januar	881.461	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december	881.461	0	0	0
Værdiregulering 1. januar	-108.461	0	0	0
Årets værdiregulering	-15.500	0	0	0
Estimerede salgsomkostninger	-7.500			
Afgang	0	0	0	0
Værdiregulering 31. december	-131.461	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	750.000	0	0	0

	Afkastkrav (interval)	Købsår	m2	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.
År 2013: 4 ejendomme, Amager, Danmark	6,75-8,25%	2003	87.500	750.000

Som en konsekvens af, at selskabets ejendomsportefølje forventes solgt i det kommende regnskabsår, har ledelsen omklassificeret ejendommene fra investeringsejendomme til ejendomme bestemt for salg.

Ejendomme bestemt for salg måles til dagsværdi, som også er den forventede dagspris med fradrag af salgsomkostninger. Dagsværdien er opgjort i henhold til niveau 3 i det såkaldte dagsværdihierarki.

Værdien af ejendommene er baseret på følgende overordnede forudsætninger:

SAS fraflyttede Hedegaardsvej og Engvej pr. 1. november 2013. Der er indgået lejeaftaler med en stor del af de nuværende fremlejere på Hedegaardsvej. På Engvej er der indgået en midlertidig lejeaftale med SAS for Blok 1 og 2, lejemålet ophører 1. maj 2015. Ledige arealer (ca. 35.000 m²) forventes at kunne udlejes inden for 12-24 måneder. Omkostninger til indretning til nye lejere forventes at udgøre mellem 1.000-4.000 kr. pr. m². Lejemålene forventes at kunne udlejes på markedsmæssige vilkår, jf. i øvrigt note 3.

Ejendomsporteføljen består af hovedsageligt af kontorer og lager.

Til sikkerhed for koncernens prioritets- og obligationsforpligtelser er der stillet pant i ejendomme bestemt for salg, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 udgør 750.000 tDKK .

Driftsomkostninger vedrører udlejede ejendomme samt omkostninger til drift og vedligehold af ledige ejendomme, lejemål.

12. KAPITALANDEL I DATTERVIRKSOMHEDER

	Moterselskab	
	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Kostpris 1. januar	25.500	25.500
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	25.500	25.500
Nedskrivning 1. januar	50	50
Nedskrivning 31. december	50	50
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.450	25.450

	Hjemsted	Ejer- andel	2013		2012	
			Resultat før skat	Egen- kapital	Resultat før skat	Egen- kapital
Keops Security A/S	Danmark	100%	-75	214	-88	270
Ejendomssel- skabet August 2003 A/S	Danmark	100%	4.608	50.486	-77.545	51.950

13. TILGODEHAVENDER FRA SALG OG TJENESTEYDELSE

	Effektiv rente	Koncern		Moterselskab	
		2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Tilgodehavende hos lejere	0,0%	578	24.263	0	0
		578	24.263	0	0
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen		0	0	0	0

Tilgodehavendet pr. 31.12.2013 er forfalden til betaling i januar 2014. Tilgodehavendet er indbetalt i 2014.

14. TILGODEHAVENDE HOS DATTERVIRKSOMHEDER

	Morderselskab	
	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
Kostpris 1. januar	133.900	133.900
Tilgang	13.900	13.900
Afgang		-13.900
Kostpris 31. december	147.800	133.900
Årets opskrivning	25.000	0
Årets nedskrivning	0	0
Opskrivning 31. december	25.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	172.800	133.900

	Fast/ variabel	Effektiv rente	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
<i>Tilgodehavende hos dattervirksomheder:</i>				
Under 1 år	Fast	11,0%	61.000	0
Under 1 år	Fast	12,0%	16.800	55.500
Forfalden mellem 1-5 år	Fast	12,0%	95.000	8.400
Forfalden efter 5 år	Fast	12,0%		70.000
			172.800	133.900

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder med en bogført værdi på 147.800 t.DKK er pantsat i favør af obligationsejerne.

15. LIKVIDE MIDLER

Likvide beholdninger 44.964 t.DKK (2012: 13.995 t.DKK) er stillet til sikkerhed for koncernens prioritetsgæld, der pr. 31. december 2013 udgør 505.070 t.DKK (2012: 531.530 t.DKK).

16. UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Udskudt skat 1. januar	-670	-23.772	0	0
Årets udskudte skat	5.366	23.102	0	0
Regulering udskudt skatteaktiv	-4.696	0	0	0
Udskudt skat 31. december	0	-670	0	0
<i>Udskudt skat ultimo indgår i regnskabsposterne:</i>				
Finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	0	-670	0	0
	0	-670	0	0
<i>Udskudt skat vedrører:</i>				
Ejendomme bestemt for salg	-2.501	-4.545	0	0
Gæld	947	3.875	0	0
Overkurs obligationer	6.250	0	0	0
Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	-4.696	0	0	0
	0	-670	0	0
Ikke indregnet skatteaktiv	4.696	0	0	0

17. ØVRIGE HENSÆTTELSER

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Lejer Hedegaardsvej garanti for lovliggørelse	5.008	0	0	0
Lejere Hedegaardsvej garanti for markedsleje	929	0	0	0
Øvrige hensættelser i alt	5.936	0	0	0

I forbindelse SAS' fraflytning af Hedegårdsvej, er der indgået følgende aftaler:

- 1) Et lejemål på Hedegaardsvej mangler ibrugtagningstilladelse. SAS har stillet en garanti, der skal dække koncernens eventuelle udgifter til lovliggørelse af lejemålet, alternativt dækker garantien udgifter til erstatning til lejer og øvrige udgifter såfremt lejemålet mod forventning ikke lovliggøres. Når ibrugtagningstilladelse er opnået skal garanti fratrukket omkostninger returneres til SAS.

- 2) En af SAS tidligere fremlejere på Hedegaardsvej har valgt at forsætte i lejemålet på ejendommen, indtil udlejers kontraktlige uopsigelighed udløber. Der er en væsentlig forskel på den leje der betales og markedsleje. SAS vil i udlejers uopsigeligheds periode toppe lejen op til markedsniveau. SAS har derfor overfor selskabet stillet en garanti, der sikrer at selskabet i udlejers uopsigelighedsperiode modtager en leje der er på markedsniveau. Denne garanti nedskrives løbende. Lejeren har ret til at opsiges lejemålet med 3 måneders varsel. I tilfælde af opsigelse skal det nedskrevne garantibeløb tilbagebetales til SAS.

18. PRIORITETS- OG OBLIGATIONSGÆLD

Prioritets- og obligationsgælden fordeles således:

	Betaling/ udløb	Effektiv rente	Koncern		Moderselskab	
			2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000	2013 DKK 1.000	2012 DKK 1.000
<u>Kortfristet:</u>						
Prioritetsgæld	0-1 år	5,5%	505.070	531.530	0	0
Obligationsgæld	0-1 år	11,0%	50.000	0	50.000	0
Obligationsgæld	0-1 år	12,0%	95.000	0	95.000	0
Obligationsgæld oprullede renter	0-1 år	11,0%	11.000	0	0	0
Obligationsgæld oprullede renter	0-1 år	12,0%	16.800	0	0	0
Kortfristet i alt			677.870	531.530	145.000	0
<u>Langfristet:</u>						
Obligationsgæld	0-1 år	11,0%	0	50.000	0	50.000
Obligationsgæld oprullede renter	1-5 år	11,0%	0	5.500	0	0
Obligationsgæld oprullede renter	1-5 år	12,0%	0	8.400	0	0
Obligationsgæld	1-5 år	12,0%	0	70.000	0	70.000
Langfristet i alt			0	133.900	0	120.000
Prioritets- og obligationsgæld i alt			677.870	665.430	145.000	120.000

Obligationsgæld er fast forrentet. Prioritetsgæld er forrentet i henhold til aftale med FMS. Sikkerhed for koncernens prioritets- og obligationsforpligtelser er der stillet pant i ejendomme bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 750.000 tDKK. Dagsværdien af prioritetsgæld opgøres i henhold til niveau 2 i det såkaldte dagsværdi-hierarki, gælden er optaget til den værdi den kan indfris til, i modsætning til tidligere år indeholder værdien af senior gælden ikke en overkurs ved indfrielse. Obligationsgæld er opgjort i henhold til niveau 3 i det såkaldte dagsværdihierarki, som pr.

31. december 2013 er den værdi som obligationsgælden forventes at kunne indfris til. Obligationsgælden er således målt til ejendommenes værdi fratrukket foranstående pant for obligationsserie 2 maksimalt til kurs 100 svarende til obligationernes indfrielseskurs ved udløb. Ledelsen har besluttet, at der ved salg af den samlede ejendomsporteføje til bogført værdi vil ske en førtidsindfrielse af obligationsserie 3 før udløb 1. januar 2019. I henhold til obligationsvilkårene kan en førtidsindfrielse ske ved betaling af en overkurs. Et estimat for overkursen er indregnet i værdiansættelsen af obligationsserie 3, men da overkursen bl.a. vil afhænge af tidspunktet for indfrielsen og renteniveauet på indfrielsestidspunktet er værdiansættelsen behæftet med usikkerhed.

Der knytter sig flere kontraktlige betingelser til lånene som omtalt i note 22.

19. 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.

20. REGULERING FOR IKKE-LIKVIDE DRIFTSPOSTER OG NETTORENTER

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Værdiregulering af ejendomme	23.000	127.000	0	0
Værdiregulering af gæld	-15.500	-19.766	0	0
Finansielle indtægter	-288	-68	-13.900	-13.899
Finansielle udgifter	46.163	44.314	14.109	13.958
	78.375	151.480	209	59

21. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Ændring i tilgodehavender	24.144	-24.513	112	4.983
Ændring i deposita	-24.616	0	0	0
Ændring i hensættelser	5.266	0	0	0
Ændring i gæld	6.370	-13.116	-8.012	-14.046
Ændring i forudmodtagne indtægter	-11.848	498	0	0
	-683	-37.131	-7.900	-9.063

22. FINANSIELLE RISICI

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

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

MARKEDSRISICI

Valutarisici

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

Prisrisici

Koncernen er eksponeret overfor ændringer i ejendomspriser og ejendomsudlejning.

Renterisici

Koncernen har som følge af koncernens investerings- og finansieringsaktiviteter en risikoeksponering 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.

Koncernens eneste rentebærende aktiver udgøres af koncernens likvide beholdning. Aktivernes indtægter og operationelle pengestrømme vurderes ikke i væsentligt omfang at blive påvirket 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 refinansiering af den nuværende gæld.

Koncernens pengestrømme og effektive renterisiko bliver periodisk gennemgået af ledelsen.

Pengestrømmene og den effektive renterisiko bliver hvert kvartal gennemgået af selskabets bestyrelse.

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

	31. december 2013				
	Udløbstidspunkt				Heraf fast forrentet
	Indenfor 1 år	Mellem 2 og 5 år	Efter 5 år	I alt	
DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	
Bankindestående	44.964	0	0	44.964	0
Prioritetsgæld	-505.070	0	0	-505.070	0
Obligationsgæld	-172.800	0	0	-172.800	-120.000
I alt	-632.906	0	0	-632.906	-120.000

	31. december 2012				
	Udløbstidspunkt				Heraf fast forrentet
	Indenfor 1 år	Mellem 2 og 5 år	Efter 5 år	I alt	
DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	
Bankindestående	13.995	0	0	13.995	0
Prioritetsgæld	-531.530	0	0	-531.530	-531.530
Obligationsgæld	0	-133.900	0	-133.900	-133.900
I alt	-517.535	-133.900	0	-651.435	-665.430

Koncernens bankindestående er på konti på anfordringsvilkår.

Kreditrisici

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

Koncernen indgår hovedsagelig aftaler med økonomisk velfunderede 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, servicedækning, 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.

Der er indgået aftale med ejerne af obligationer i serierne 2 og 3 om oprulning af renter for perioden 1. december 2012 – 31. december 2014 frem til forfald 31. december 2014. Det er samtidigt aftalt med

ejerne af obligationer i serie 2 at obligationerne i denne serie har fået forlænget løbetiden frem til 31. december 2014.

Der er flere faktorer, der kan påvirke lejeindtægterne væsentligt. For så vidt angår ejendommene på Hedegaardsvej og Engvej, har SAS' opsigelse af lejekontrakterne d. 1. november 2013 øget risikoen for tomgang. På Engvej er der indgået en tidsbegrænset lejeaftale med SAS for halvdelen af ejendommens areal. Kontrakten løber frem til maj 2015. Herudover er udlejningsarbejdet på Hedegaardsvej igangsat. Der er aftalt direkte lejeforhold med et par af SAS' tidligere fremlejere. Herudover er der indgået lejeaftaler for et areal på ca. 1.600 m². Der er pt. igangværende forhandlinger med flere lejere for et betydeligt areal. Ledighed på de øvrige ejendomme vurderes aktuelt at udgøre en lav risiko, henset til de nuværende lejeaftaler med SAS og løbetiden herfor, forudsat SAS også i fremtiden vil kunne betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder. Usikkerhed om markedsvilkårene vil imidlertid kunne påvirke selskabet negativt, såfremt den forventede frie markedsleje vurderes at være lavere end den nuværende kontraktleje med SAS. Denne usikkerhed stiger i takt med at udløbet af de nuværende hovedlejekontrakter med SAS nærmer sig. 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 den umiddelbare risikopåvirkning for disse ejendomme som følge heraf vurderes at være lav.

Likviditetsrisiko

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.

Ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at selskabet kan betale sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder, såfremt seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto, og at der indgås en aftale med seniorlångiver om en forlængelse af lånet ud over 30.juni 2014 indtil ejendommene er solgt.

Forfaldsanalysen for koncernen er baseret på alle ikke-diskonterede pengestrømme inklusiv rentebetalinger.

Koncern:

31. december 2013	Under 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Prioritetsgæld	-519.277	0	0	-519.277
Obligationsgæld	-186.700	0	0	-186.700
Anden langfristet gæld	0	0	0	0
Anden kortfristet gæld	-79.041	0	0	-79.041
	-785.018	0	0	-785.018

31. december 2012	Under 1 år	1-5 år	efter 5 år	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Prioritetsgæld	-546.354	0	0	-546.354
Obligationsgæld	0	-116.900	-78.400	-195.300
Anden langfristet gæld	0	0	-30.303	-30.303
Anden kortfristet gæld	-70.236	0	0	-70.236
	-616.590	-116.900	-108.703	-842.193

Moderselskab:

31. december 2013	Under 1 år	1-5 år	efter 5 år	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Obligationsgæld	-186.700	0	0	-186.700
Anden kortfristet gæld	-165	0	0	-165
	-186.865	0	0	-186.865

31. december 2012	Under 1 år	1-5 år	efter 5 år	Total
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Obligationsgæld	0	-116.900	-78.400	-195.300
Anden kortfristet gæld	-7.113	0	0	-7.113
	-7.113	-116.900	-78.400	-202.413

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:

	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
Finansielle forpligtelser	677.870	665.430
Likvide beholdninger	-44.964	-13.995
Netto finansielle forpligtelser	632.906	651.435
Egenkapital	38.631	45.747
Total kapital	671.537	697.182
Finansiel gearing	94%	93%

23. NÆRTSTÅENDE PARTER

Koncernens moderselskab er Keops Properties A/S under konkurs som ejes af Landic Property A/S under konkurs. Koncernens nærtstående parter består af selskabets aktionærer der har kontrol over selskabet, Landic Property A/S under konkurs og dens dattervirksomheder. Andre nærtstående parter omfatter CBRE A/S samt Plesner advokatfirma, idet bl.a. selskabets bestyrelsesformand er partner heri. Koncernen har i årets løb haft transaktioner med kurator og CBRE A/S. Mellemværender mellem koncerninterne virksomheder samt renter heraf fremgår af balance samt note 7 og note 8. Modervirksomheden har alene koncerninterne mellemværender med dattervirksomheder. Alle honorarer og mellemværender med nærtstående parter er afregnet på markedsmæssige vilkår, og har udgjort:

	2013	2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
Koncernen:		
Kurator i Landic Property A/S u/konk., best.- og rådgiv.hon. (omkostn.)	1.423	1.881
Atlas Management ApS, bestyrelses-, rådgivnings- og administrationshonorar (omkostning)	0	861
CBRE A/S, direktions-, rådgivnings- og administrationshonorar (omkostning)	2.393	217
	3.816	2.742
Moderselskab:		
Kurator i Landic Property A/S u/konkurs, bestyrelseshonorar	203	5
Atlas Management ApS, bestyrelses- og admin.honorar (omkostning)	0	353
CBRE A/S, direktions-, rådgivnings- og administrationshonorar (omkostning)	317	0
	520	358

Bestyrelseshonorarer oplyses i note 6.

24. BESTYRELSE OG DIREKTION

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

Esben W. Kjær

Bestyrelsesmedlem i A-2 A/S

Bestyrelsesmedlem i Teamcom ApS

Bestyrelsesformand i Landic Property Bonds I A/S og de 100% ejede dattervirksomheder

Steen Parsholt

Bestyrelsesformand Equinox Global Ltd.

Bestyrelsesformand Holberg Fenger Invest A/S

Bestyrelsesformand Ejendomsselskabet Vestio A/S

Bestyrelsesnæstformand i SFK Systems A/S

Bestyrelsesmedlem i Unwire ApS og Unwire holding A/S

Bestyrelsesmedlem i Advis A/S

Bestyrelsesmedlem i Landic Property Bonds I A/S og de 100% ejede dattervirksomheder

Derudover et antal konsulent-, og advisory opgaver i ind- og udland.

Per Hallgren

Hovedbeskæftigelse: Adm. direktør i Jeudan A/S

Væsentlige bestyrelsesposter:

Bestyrelsesmedlem i Ejendomsforeningen Danmark

Bestyrelsesmedlem i NTR Holding A/S og NTR Invest A/S

Formand for bestyrelsen i 11 datterselskaber, der er ejet 100% af Jeudan A/S

Medlem af repræsentantskabet i Foreningen Nykredit

Medlem i ejendomskomitéen i Finansiell Stabilitet

Bestyrelsesmedlem i Landic Property Bonds I A/S og de 100% ejede dattervirksomheder

Helle M. Breinholt

Hovedbeskæftigelse: Adm. direktør i Breinholt Consulting A/S og Breinholt Invest.

Væsentlige bestyrelsesposter:

Bestyrelsesformand i Ress Life Investments A/S

Bestyrelsesmedlem i Investeringsforeningen AL Invest Obligationspleje

Bestyrelsesmedlem i Investeringsforeningen AL Invest, Udenlandske Aktier, Etisk

Bestyrelsesmedlem i BIG Fonden

Bestyrelsesmedlem i de af BIG Fondens datterselskaber der er aktieselskaber

Medlem af direktionen i de af BIG Fondens datterselskaber der er anpartsselskaber

Bestyrelsesmedlem i Breinholt Invest A/S og datterselskabet Breinholt Consulting A/S
Bestyrelsesmedlem i Landic Property Bonds I A/S og de 100% ejede dattervirksomheder

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

Mikael Glud

Hovedbeskæftigelse: Direktør og ansat i CBRE A/S

Tidligere beskæftigelse: Partner i CBRE A/S

Bestyrelsesmedlem i Out of Home Media ApS

Bestyrelsesmedlem i Innordic International A/S

Bestyrelsesmedlem i Nortrition ApS

Direktør i Landic Property Bonds I A/S og de 100% ejede dattervirksomheder

25. BEGIVENHEDER EFTER STATUS DAGEN

Driften efter regnskabsperiodens udløb er forløbet som forventet og tilfredsstillende.

26. EVENTUALFORPLIGTELSE

Flere af ejendommene er registreret som forurenede. I 2011 foretog COWI en undersøgelse og et økonomisk overslag over oprensningssomkostninger, hvilket medførte en eventualforpligtelse på ca. 52 mio. kr. i 2011. Alectia har i 2012, på foranledning af Finansiell Stabilitet, foretaget en yderligere undersøgelse og en vurdering af økonomien ved en oprensning. Den skønnede økonomiske effekt af oprensningssomkostningen er medtaget i vurderingen af ejendommenes værdi.

Amager Strandvej/Alléen er den eneste ejendom, hvor værdien omfatter evt. udvikling. Det skønnes derfor, at oprensning kun bliver relevant for Amager Strandvej 400. Det vurderes af Alectia, at en oprensning af Amager Strandvej 400 vil beløbe sig til ca. 20 mio. kr.