



LANDIC PROPERTY BONDS I A/S

Obligationsejermøde

24 april 2014

CBRE



DAGSORDEN

1. Valg af dirigent

2. Orientering om

■ Landic Property Bonds I A/S, herunder

- (i) den aktuelle situation samt
- (ii) den Betingede Salgsaftale.

■ Status for Obligationsejerne

3. Forslag til beslutning:

A. Forslag fra Landic Property Bonds I A/S om ændring af obligationsvilkårene, således at der gives bemyndigelse til bestyrelsen i Landic Property Bonds I A/S om førtidig indfrielse af Obligationsserie 2 og Obligationsserie 3 til den kurs, dog minimum kurs 100, som det er muligt at opnå efter gennemførelse af et salg af samtlige datterselskabet Ejendomsselskabet August 2003 A/S ejede ejendomme og gennemførelse af solvent likvidation af Landic Property Bonds I A/S og dets datterselskaber Ejendomsselskabet August 2003 A/S og Keeps Security A/S.

4. Spørgsmål og svar

5. Eventuelt

ÅRSRAPPORT 2013 - HOVEDPUNKTER

Netto omsætning	89,614,000
Omkostninger	-7,837,000
Værdireguleringer af ejendomme og gæld, netto	-32,500,000
Finansielleposter	-45,875,000
Resultat før skat	3,402,000
Resultat efter skat	-7,116,000

I forhold til 2012 er resultatet før skat forbedret med 90.643.000 kr.

Dette skyldes hovedsagelig, at nedskrivning på ejendomme er mindre i 2013, samt at omsætningen i 2013 er steget med 13.326.000 kr.

ÅRSRAPPORT 2013 - HOVEDPUNKTER

Aktiver	
Ejendomme	750,000,000
Likviditet	44,964,000
Tilgodehavender	578,000

Aktiver i alt	795,542,000
----------------------	--------------------

Passiver	
Egenkapital	38,631,000
Gæld, realkredit og obligationer	677,870,000
Øvrig gæld	11,924,000
Forudbetalt husleje	10,797,000
Skyldig skat	11,449,000
Deposita og hensættelser	44,871,000

Passiver i alt	795,542,000
-----------------------	--------------------

Ejendommene er nedskrevet med 23.000.000 kr. i forhold til 2012.

Kursen på obligationsserie 3 er opskrevet med 25.000.000 kr. i forhold til 2012.

FORFALDSTIDSPUNKT OG VILKÅR MED FMS

- Gælden pr. 30.09.2013 udgør 506.760.000 kr., som forfalder til betaling 30.06.2014.
- Mulighed for forlængelse til 15.10.2014, såfremt der er tilfredsstillende igangværende salgsproces.
- Lånet afdrages med 1.690.000 kr. hvert kvartal.
- Selskabets bankkonti er pantsat til FMS
- Obligationslånene er subordineret 1. prioritetslånet (FMS)

HOVEDPUNKTER I AFLEVERINGSaftalen MED SAS VEDR. HEDEGAARDSVEJ OG ENGVEJ

- SAS fortsætter lejemål på Engvej Blok 1 og 2 frem til 30.04.2015.
- I fraflytningsaftalen er SAS' forpligtelser opgjort til 25.714.000 kr.. Beløbet består af:
 - Vedligeholdelseefterslæb opgjort til 12.000.000 kr..
 - Leje for Engvej Blok 3 og 4 frem til 01.12.2013 opgjort til 3.333.000 kr..
 - SAS deponering af et beløb på 5.350.000 kr., der garanterer Ejendomsselskabet August 2003 A/S leje på markedsniveau for de af SAS' fremlejere der bliver boende på Hedegaardsvej. Såfremt fremlejerne fraflytter, bliver beløbet udbetalt til SAS (der er tilbagebetalt vedr. Lufthansa).
 - SAS deponering af et beløb på 5.031.000 kr. som sikkerhedsstillelse for lovliggørelse af Svedklinikens lejemål (dette beløb overføres til køber).
- SAS har oprindeligt indbetalt 33.917.000 kr. i depositum vedr. Hedegaardsvej og Engvej. Ovenstående fraflytningsforpligtelser er modregnet ved tilbagebetaling af depositum.

LEJEKONTRAKT MED VESTAS WIND SYSTEMS A/S

- Hovedpunkter i lejekontrakten:
 - Lejeaftalen træder i kraft d. 01.07.2014.
 - Lejekontrakten omfatter et areal på 4.982 m² samt en for-lejeret til 2.434 m².
 - Ejendomsselskabet August 2003 A/S afholder udgifter til indretning af lejemålet. Dette er budgetteret til 12 mio. kr.
 - Den årlige leje er 5.469.000 kr. ekskl. drift.
 - Der ydes lejerabat i år 1 på 500.000 kr.
 - Lejer har uopsigelighed frem til 01.07.2019.

HOVEDPUNKTER I LIKVIDITET – EFTER VILKÅRSÆNDRING

Salgssum 735.000.000	01-06-2014
Salgsværdi(ej endelig)	735,000,000
25% Skattemæssige saldo værdi	
Ca. Skattemæssig avance	
Skat heraf	-
Deposita	36,364,331
Forudbetalt husleje	4,627,260
Kontant provenu	694,008,409
Kontanter i banken	38,000,000
Rest provenu	732,008,409
Indfri bank	503,380,000
Selskabsskat, anden gæld mv.	60,885,662
Rest provenu	167,742,747
Hovedstol obligationer	120,000,000
Rest provenu	47,742,747
Oprullede renter	34,750,000
Rest provenu (ej endelig)	12,992,747
Overkurs obligationer	12,992,747
Til aktionæren	-0

TIDSPLAN FOR INDFRIELSE

DATO	
28-05-2014	Slutseddel ubetinget
01-06-2014	Købers overtagelse af ejendommene
30-06-2014	Indfrielse af 1. prioritet inden 30.06.2014
10-07-2014	Indfrielse af obligationer samt betalinger af oprullede renter
31-12-2014	Evt. efterbetaling af overkurs på obligationer
31-12-2014	Likvidation af selskaberne

Det er en betingelse for at modtage evt. efterbetaling, at værdipapirdepoter opretholdes efter indfrielse

BESTYRELSENS PLAN, HVIS BETINGELSER IKKE OPFYLDES

- Lån med FMS – forhandling om forlængelse
- Salgsproces går videre med kontakt til de øvrige budgivere på porteføljen/ejendomme, subsidiært ejendommene udbydes til salg enkeltvis.
- Indkaldelse til nyt obligationsejermøde med det formål at forlænge perioden med oprullede renter.
- Indfrielse af obligationerne i serie 2 udskydes, og serie 3 førtidsindfries ikke.

FORSLAG TIL BESLUTNING

Såfremt provenuet fra salget af samtlige datterselskabet Ejendomsselskabet August 2003 A/S ejede ejendomme udgør et beløb (efter fradrag af omkostninger til gennemførelse af likvidationerne og betaling af øvrig gæld i de respektive selskaber inkl. obligationsgælden med påløbne renter) ikke giver mulighed for betaling (helt eller delvist) af den vilkårsbestemte overkurs foreslås følgende:

”Forslag fra Landic Property Bonds I A/S om ændring af obligationsvilkårene, således at der gives bemyndigelse til bestyrelsen i Landic Property Bonds I A/S om førtidig indfrielse af Obligationsserie 2 og Obligationsserie 3 til den kurs, dog minimum kurs 100, som det er muligt at opnå efter gennemførelse af et salg af samtlige datterselskabet Ejendoms-selskabet August 2003 A/S ejede ejendomme og gennemførelse af solvent likvidation af Landic Property Bonds I A/S og dets datterselskaber Ejendomsselskabet August 2003 A/S og Keops Security A/S”.

Oprullede renter pr. indfrielsesdatoen udbetales samtidigt med indfrielsen af Obligationsserie 2 og Obligationsserie 3.