

LANDIC PROPERTY BONDS I A/S

DELÅRSRAPPORT FOR KONCERNEN

FOR PERIODEN 1. JANUAR – 30. JUNI 2014

RESUME

Koncernen har pr. 25. juni 2014 solgt sin ejendomsportefølje og har herefter indfriet prioritetsgælden til Wertmanagement Service GmbH(FMS).

Koncernen fik i 1. halvår 2014 et resultat før skat på tDKK -34.564. Det negative resultat skyldes hovedsagelig værdiregulering af koncernens ejendomme i forbindelse med salget.

Egenkapitalen udgør tDKK 4.068 pr. 30. juni 2014, hvilket er tDKK 34.564 lavere sammenlignet med egenkapitalen pr. 31.december 2013.

Indberettet til NASDAQ OMX Copenhagen den 28. august 2014.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Mikael Glud på telefon +45 7022 9601

Fondsbørsmeddelelse nr. 106

Landic Property Bonds I A/S

CVR-nr. 27 24 16 54

c/o CBRE A/S

Rued Langgaards Vej 6-8

2300 København S.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

I delårsrapporten er egenkapitalforrentning omregnet til helår.

	1.1.14- 30.6.14	1.1.13- 30.6.13	1.1.13- 31.12.13
	DKK 1.000 6 mdr.	DKK 1.000 6 mdr.	DKK 1.000 12 mdr
Årets resultat og totalindkomst af fortsættende aktiviteter	0	0	0
Nettoomsætning	24.455	39.306	89.614
Andre eksterne omkostninger	-13.228	-419	-4.152
Bruttoresultat	11.227	38.887	85.462
Administrationsomkostninger	-1.058	-1.244	-3.685
Resultat før finansielle poster	10.169	37.643	81.777
Finansielle poster netto	-22.193	-21.541	-45.875
Resultat før værdireguleringer	-12.024	16.102	35.902
Værdiregulering af investerings-ejendomme og gæld, netto	-22.540	7.250	-32.500
Resultat før skat	-34.564	23.352	3.402
Skat af periodens resultat	0	-4.683	-10.519
Periodens resultat og totalindkomst af ophørende aktiviteter	-34.564	18.669	-7.117
Kortfristede aktiver	181.271	832.679	795.542
Aktiver i alt	181.271	832.679	795.542
Aktiekapital	12.500	12.500	12.500
Egenkapital	4.068	64.416	38.631
Udskudt skat	0	4.335	0
Gældsforpligtelser excl. udskudt skat	177.203	763.927	756.911
Passiver i alt	181.271	832.679	795.542
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-52.606	51.776	41.928
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	711.168	0	
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-523.120	-6.180	-10.960
Pengestrømme i alt	135.442	45.596	30.968
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (efter skat)	-323,8%	67,8%	-16,87%
Soliditet	2,2%	7,7%	4,86%
Indre værdi	0,3%	5,2%	3,1%
Aktieudbytte	0,0%	0,0%	0,0%
Antal ansatte ultimo	0	0	0

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	5
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Totalindkomstopgørelse for koncernen	9
Balance for koncernen	10
Egenkapitalopgørelse for koncernen	12
Pengestrømsopgørelse for koncernen	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for koncernen Landic Property Bonds I A/S for regnskabsperioden 1. januar – 30. juni 2014.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller reviewet, aflægges i overensstemmelse med IAS 34, "Præsentation af delårsregnskaber", som er godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar- 30. juni 2014.

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

København, d. 28. august 2014

Direktion

Mikael Glud

Bestyrelse

Esben Kjær

Helle M. Breinholt

Per Hallgren

Steen Parsholt

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.

LEDELSESBERETNING

PERIODEN I HOVEDTRÆK

Koncernen har i 1. halvår 2014 solgt sin ejendomsportefølje.

Koncernen fik i 1. halvår 2014 et resultat før skat på tDKK -34.564. Det opnåede resultat før skat er tDKK 57.916 lavere sammenholdt med resultatet før skat på tDKK.23.352 i sammenligningsperioden 1. halvår 2013. Forværringen skyldes primært, at der i 1. halvår 2014 er foretaget regulering af ejendomsværdi og gæld på tDKK -22.520. Herudover er udgifter til drift og vedligehold af ejendommene på Hedegaardsvej og Engvej efter SAS' fraflytning steget med tDKK 14.684 og lejeindtægten faldet med tDKK 14.851.

Nettoomsætningen for det første halvår 2014 udgør tDKK 24.455, hvilket er et fald på 38 % i forhold til 1. halvår 2013. Faldet skyldes at SAS er fraflyttet ejendommene på Hedegaardsvej og Engvej.

Egenkapitalen udgør tDKK 4.068 pr. 30. juni 2014, hvilket er tDKK 34.563 lavere sammenlignet med egenkapitalen pr. 31. december 2013 og kan henføres til periodens resultat.

Det opnåede resultat før værdireguleringer, ekstraordinære omkostninger og skat er som forventet. Ledelsen vurderer, at driftsresultatet er tilfredsstillende.

EKSTERNE RISIKOFAKTORER

Obligationslånet

Obligationsejerne har alene et krav mod det obligationsudstedende selskab Landic Property Bonds I A/S og kautionsskrav mod Keops Security A/S. Obligationslånet er videreudlånt fra Landic Property Bonds I A/S til Keops Security A/S, og var derfra videreudlånt til Ejendomsselskabet August 2003 A/S. I Landic Property Bond I A/S er der som tidligere ligeledes andre kreditorer end obligationsejerne. Dette udgør en risiko for obligationsejernes fyldestgørelsesmuligheder.

Mortifikationsproces og obligationsejermøde

Som anført i Fondsbørsmeddelelse nr. 103 af 3. juni 2014 er ejerpantebrevene, som Ejendomsselskabet August 2003 A/S har stillet til sikkerhed for lånet fra søsterselskabet Keops Security A/S, bortkommet, hvorfor en mortifikationsproces er indledt. For at få gennemført mortifikationsprocessen er der ud af provenuet fra ejendomshandlen deponeret et beløb, der overstiger hovedstolen på de udestående obligationer samt de på tidspunktet for salg af ejendommene påløbne, men ikke betalte, renter. Det deponerede beløb er givet i sikkerhed til Danske Bank, der har stillet en bankgaranti overfor tinglysningssretten. Beløbet vil ikke være tilstrækkeligt til at dække påløbne renter frem til det tidspunkt, hvor obligationerne indfries, da deponeringsbeløbet skal bindes i 13 måneder frem til tredje kvartal 2015, hvor tinglysningssretten returnerer bankgarantien. Der stilles derfor, på

obligationsejermøde d. 8. september de nødvendige forslag, for at kunne gennemføre indfrielse af hovedstolen på de udestående obligationsserier 2 og 3 senest med udgangen af tredje kvartal 2015 til kurs 100. Samtidig med indfrielsen vil der blive betalt oprullede renter til og med tidspunktet for salg af ejendommene den 30. juni 2014. Eventuel øvrig forrentning vil kun blive betalt i det omfang, Selskabet i forbindelse med den endelige likvidation har midler hertil.

Der er indkaldt til obligationsejermøde d. 8. september 2014 om disse forhold.

KAPITALBEREDSKAB OG LIKVIDITET

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

I forbindelse med salget af koncernens ejendomme, er der indledt en mortifikationsproces af bortkomne pantebreve, jf. ovenfor.

Såfremt obligationsejermødet godkender de stillede forslag, mortifikationsprocessen forløber planmæssigt og det deponerede beløb tDKK 169.600 frigives i 3. kvartal 2015, anser ledelsen, at koncernens kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at koncernen de næste 12 måneder kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder.

PLANLAGT AFVIKLING

Det forventes at koncernens selskaber likvideres ultimo 2015.

BEGIVENHEDER EFTER STATUSDAGEN

Der er ikke efter statusdagen indtruffet væsentlige begivenheder, som ikke er beskrevet i nærværende delårsrapport.

FORVENTNINGER TIL ÅRETS RESULTAT

For regnskabsåret 2014 forventer koncernen fortsat et resultat før værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og skat i niveauet -12 til -16 mio.kr., hvilket er i overensstemmelse med de udmeldte forventninger i fondsbørsmeddelelse 103 af 3. juni 2014.

KONTAKTPERSON

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

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR KONCERNEN

	1.1.14- 30.6.14	1.1.13- 30.6.13
	DKK 1.000 6 mdr.	DKK 1.000 6 mdr.
Resultat af fortsættende aktiviteter	0	0
Ophørende aktiviteter		
Nettoomsætning	24.455	39.306
Andre eksterne omkostninger	-13.228	-419
Bruttoresultat	11.227	38.887
Administrationsomkostninger	-1.058	-1.244
Resultat før finansielle poster	10.169	37.643
Finansielle indtægter	6	147
Finansielle udgifter	-22.199	-21.689
Resultat før værdireguleringer	-12.024	16.102
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	-22.540	7.250
Resultat før skat	-34.564	23.352
Skat af årets resultat	0	-4.683
Resultat af ophørende aktiviteter i alt	-34.564	18.669
Periodens resultat og totalindkomst	-34.564	18.669

BALANCE FOR KONCERNEN**AKTIVER**

	Note	30.6.2014 DKK 1.000	31.12.13 DKK 1.000
Aktiver			
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		865	
Tilgodehavende hos lejere			578
Tilgodehavender		865	578
Likvide beholdninger	4	180.406	44.965
Ejendomme bestemt for salg			750.000
Omsætningsaktiver		181.271	795.542
Aktiver		181.271	795.542

BALANCE FOR KONCERNEN

PASSIVER

		30.06.2014	31.12.2013
	Note	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital og forpligtelser			
Aktiekapital		12.500	12.500
Overført resultat		-8.432	26.131
Egenkapital		4.068	38.631
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	3	154.750	677.870
Varekreditorer		0	4.461
Forudmodtaget husleje		0	10.797
Skyldig selskabsskat		11.449	11.449
Anden gæld		11.004	7.463
Kortfristede gældsforpligtelser		177.203	712.040
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg			
Deposita		0	38.934
Øvrige hensættelser		0	5.936
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg		0	44.871
Gældsforpligtelser		177.203	756.911
Passiver		181.271	795.542

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

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

Egenkapitalen opgøres således:

	Aktie- kapital DKK 1.000	Overført resultat DKK 1.000	Total DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2014	12.500	26.131	38.631
Periodens totalindkomst		-34.564	-34.564
Egenkapital 30.juni 2014	12.500	-8.433	4.067
Egenkapital 1. januar 2013	12.500	33.247	45.747
Periodens totalindkomst		18.669	18.669
Egenkapital 30. juni 2013	12.500	51.916	64.416

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

	1.1.14- 30.6.14 DKK 1.000	1.1.13- 30.6.13 DKK 1.000
Periodens resultat før skat	-34.564	23.352
Regulering for ikke-likvide driftsposter samt renter	16.639	14.291
Ændringer i driftskapital	-56.874	28.722
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-74.799	66.366
Renteindbetalinger og lignende	-6	147
Renteudbetalinger og lignende	22.199	-14.737
Selskabsskat, betalt		
Pengestrømme fra driftsaktivitet, ophørende aktiviteter	-52.606	51.776
Pengestrømme fra driftsaktivitet, fortsættende aktiviteter	0	0
Salg af ejendomme	711.168	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet, ophørende aktiviteter	711.168	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet, fortsættende aktiviteter	0	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-523.120	-6.180
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet, ophørende aktiviteter	-523.120	-6.180
Ændringer i likvider	135.442	45.596
Likvider ved årets begyndelse	44.965	13.995
Likvider ved periodens slutning	180.406	59.591

NOTER

LISTE OVER NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater
3. Prioritets- og obligationsgæld
4. Likvide beholdninger

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsregnskabet aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsregnskaber*, som er godkendt af EU. Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet. Delårsregnskabet aflægges i danske kroner, der er modervirksomhedens funktionelle valuta.

Nye og ændrede standarder gældende for 2014 er implementeret uden effekt for regnskabet. Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernregnskabet for 2013, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som er godkendt af EU. Vi henviser til årsrapporten 2013 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitionerne på de anvendte nøgletal, der er beregnet i overensstemmelse med definitionerne i Den danske Finansanalytiker-forenings vejledning "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

I delårsrapporten er egenkapitalforrentning omregnet til helår.

2. VÆSENTLIGE SKØN OG REGNSKABSMÆSSIGE ESTIMATER

Udarbejdelse af delårsrapporter 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.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af Koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af Koncernens årsrapport. Der henvises til årsrapporten for 2013.

3. PRIORITETS- OG OBLIGATIONS GÆLD

Prioritets- og obligationsgælden fordeles således:

Lånetype	Betaling/ udløb	Effektiv rente	30.6.2014 DKK 1.000	31.12.2013 DKK 1.000	30.6.2013 DKK 1.000
<u>Kortfristet:</u>					
Prioritetsgæld	0-1 år	5,7%	0	505.070	518.100
Obligationsgæld	0-1 år	11,0%	50.000	50.000	
Obligationsgæld	0-1 år	12,0%	70.000	95.000	
Obligationsgæld oprullede renter	0-1år	11,0%	13.750	11.000	
Obligationsgæld oprullede renter	0-1år	12,0%	21.000	16.800	
Kortfristet i alt			154.750	677.870	518.100
<u>Langfristet:</u>					
Prioritetsgæld	1-5 år	5,7%			
Obligationsgæld	1-5 år	11,0%	0	0	50.000
Obligationsgæld oprullede renter	1-5 år	11,0%	0	0	8.250
Obligationsgæld oprullede renter	1-5 år	12,0%	0	0	12.600
Obligationsgæld	1-5 år	12,0%	0	0	70.000
Langfristet i alt			0	0	140.850
Prioritets- og obligationsgæld i alt			154.750	677.870	658.950

Til sikkerhed for mortifikation af de bortkomne pantebreve og efterfølgende koncernens obligationsgæld er der indsat tDKK 169.500 på sikringskonto i Danske Bank.

4. LIKVIDE BEHOLDNINGER

Til sikkerhed for de bortkomne pantebreve har datterselskabet Keops Security A/S oprettet en garanti konto i Danske Bank. Keops Security A/S har indbetalt tDKK 169.500. Selskabets øvrige likvide midler tDKK 10.906 er anbragt på anfordringskonto i Danske Bank.