

# **Ejendomsselskabet August 2003 A/S**

CVR-nr. 27 37 97 53

## **Årsrapport for 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/05 2013

---

Anne-Marie Thygesen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	15
Egenkapitalopgørelse	18
Balance pr. 31. december 2012	16
Noter til årsrapporten	19

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet August 2003 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2013

## Direktion

Mikael Glud  
direktør

## Bestyrelse

Esben Wesenberg Kjær  
formand

Helle M. Breinholt

Per Hallgren

Steen Parsholt

# Den uafhængige revisors erklæringer

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet August 2003 A/S**

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet August 2003 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fortsættes,

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold, skal vi henvisse til note 1 til årsregnskabet, hvor ledelsen omtaler de betydelige usikkerheder der knytter sig til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, samt den usikkerhed der knytter sig til selskabets kapitalberedskab og likviditet.

Som beskrevet i note 1 pågår forhandlinger med selskabets seniorlångiver om forlængelse af seniorlånet. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge efter aflæggelse af årsrapporten for 2012. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at seniorlångiver forlænger lånet eller at selskabets gæld på anden vis refinansieres. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at forlængelsen opnås, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering heraf.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. maj 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet August 2003 A/S  
c/o CBRE A/S  
Rued Langgaards Vej 6-8  
2300 København S.

Telefon: 7022 9601

Telefax: 3543 9606

CVR-nr.: 27 37 97 53

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: København

## Bestyrelse

Esben Wesenberg Kjær, formand  
Helle M. Breinholt  
Per Hallgren  
Steen Parsholt

## Direktion

Mikael Glud, direktør

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S.

## Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Landic Property Bond 1 A/S, cvr. nr. 27241654.

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2012	2011	2010	2009	2008
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	76.288	74.609	72.967	71.362	69.791
Bruttoresultat	75.663	74.117	72.482	70.653	68.975
Værdiregulering af investeringsaktiver	-107.234	-36.866	-7.900	-215.770	-64.330
Resultat af finansielle poster	-44.196	-45.541	-48.250	-48.783	-48.965
Årets resultat	-62.557	-9.409	9.005	-148.203	-33.019
<b>Balance</b>					
Balancesum	818.305	936.443	988.479	977.211	1.146.387
Egenkapital	51.950	114.507	123.916	114.911	263.114
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	-13,1%	-3,9%	-0,8%	-22,1%	-5,6%
Soliditetsgrad	6,3%	12,2%	12,5%	11,8%	23,0%
Forrentning af egenkapital	-75,2%	-7,9%	7,5%	-78,4%	-11,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet har som formål at eje, udleje og drive ejendommene beliggende, Hedegaardsvej 80-82 og 88, 2300 København S, Engvej 155, 159 og 163, 2300 København S, Skøjtevej 16, 2770 Kastrup samt Amager Strandvej 390-392, 2770 Kastrup. Samtidig er der indgået 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 er uopsigelige i 10 år for to af ejendommene (udløb 2013), mens uopsigeligheden er 15 år for de andre to ejendomme (udløb 2018). Lejen reguleres fast med 2,25% p.a., og SAS betaler alle driftsudgifter, inkl. udvendig vedligeholdelse.

## Udvikling i året

I oktober 2012 meddelte koncernen, at der var blevet vedtaget ændringer i koncernens ledelse, og at der var udpeget en ny bestyrelse. Bestyrelsen besluttede herefter, at indsætte en ny direktør i koncernen, og antager CBRE A/S som ny administrator, dels i forhold til ejendomsadministration dels i forhold til selskabsadministration og Mikael Glud indtrådte som adm. direktør for koncernen.

Koncernen meddelte samtidigt, at der var 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 aftaltes samtidigt med ejerne af obligationer i serie 2, at obligationerne i denne serie fik forlænget løbetiden frem til 31. december 2014.

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

Dagsværdien på investeringsejendommene er ved udgangen af 2012 skønnet til tDKK 773.000, hvilket har medført en nedskrivning på tDKK 127.000 i forhold til 2011. Nedskrivningen skyldes dels markedsforhold for investeringsejendomme, dels den høje usikkerhed som følge af ejendomsselskabets usikre situation jf. note 2, dels at risikoen ved SAS som lejer er steget og endeligt, at SAS har opsagt lejemålene på Hedegaardsvej og Engvej til fraflytning pr. 30. oktober 2013.

Selskabet fik et negativt resultat før skat på tDKK 77.544 mod et negativt resultat før skat på tDKK 8.847 året før, hvilket er en forværring på tDKK 68.697. Årsagen til faldet i resultat før skat kan primært tilskrives, værdiregulering af investeringsejendomme og gæld der i regnskabsåret 2012 er udgiftsført med netto tDKK 107.234. Nettoomsætningen for året udgør tDKK 76.288, hvilket er en stigning på 2,25% i forhold til 2011.

Resultat af ordinær primær drift før udgør tDKK 73.886 mod tDKK 73.560 i 2011. Egenkapitalen udgør tDKK 51.950 ved årets udgang, hvilket er tDKK 62.557 lavere sammenlignet med egenkapitalen pr. 31. december 2011.

## Ledelsesberetning

Driften i selskabet omfatter udlejning af alle SAS´domicil- og kursusejendomme på Amager. SAS har pr. 1. november 2013 opsagt deres lejemål beliggende Hedegaardsvej 80-82, 88, 2300 København S. og Engvej 155, 159, 163, 2300 København S. Der har været uregelmæssigheder i SAS' betaling af leje for Q11.kvartal 2013, idet lejen blev betalt 1 måned for sent og fremgår som et tilgodehavende på tDKK 24.263 pr. 31. december 2012.

Dagsværdien på investeringsejendommene er skønnet til tDKK 773.000, hvilket har medført en nedskrivning på tDKK 127.000 i forhold til 2011. Nedskrivningen skyldes dels forværrede markedsforhold for investeringsejendomme, dels at risikoen ved SAS som lejer er steget og endeligt at SAS har opsagt lejemålene på Hedegaardsvej og Engvej til fraflytning pr. 30. oktober 2013.

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.

### **Kapitalberedskabet**

Finansiering af ejendommene er sket dels ved optagelse af lån i tysk kreditinstitut, på oprindeligt 618 mio. kr., dels ved lån i Keops Security A/S oprindeligt på 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 Deutsche Pfandbriefbank på tDKK 531.530 forfalder til betaling i september 2013.

Ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at selskabet de næste 12 måneder kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder såfremt seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto, og såfremt seniorlångiver forlænger lånet på tilsvarende eller gunstigere vilkår.

### **Væsentlige risici**

Selskabets ledelse vil løbende overvåge de risici, som koncernen og dens kreditorer står overfor, og søge 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:

# Ledelsesberetning

## *Eksterne risikofaktorer:*

*Værdiregulering af investeringsejendomme og ejendomsobligationer:* Den globale finanskrisen som satte ind i 2008 har fortsat en negativ indflydelse på bl.a. markedet for investeringsejendomme og ejendomsobligationer. Der er relativt få handler i såvel ejendoms- som ejendomsobligationsmarkedet, og en del af de gennemførte ejendomshandler, er ikke frie handler og kan derfor ikke tages til indtægt for en generel tendens. Salgspriserne på erhvervsejendomme er stadig under pres, men efter den seneste nedskrivning, er der ikke umiddelbart forventning om yderligere negativ korrektion. Der henvises til afsnit i note 1, hvor værdifastsættelsen af investeringsejendomme er nærmere beskrevet. Som følge af de usikre markeder må de indregnede værdier på investeringsejendommene betragtes som værende behæftet med en fortsat usikkerhed. Realiseringen af forretningsplanen om salg af ejendomme enkeltvist er således forbundet med betydelig usikkerhed.

*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 ultimo oktober 2013 øget risikoen for tomgang. På begge ejendomme har SAS en række fremlejere, og der arbejdes fra administrators side på indgåelse af direkte lejekontrakter med disse når kontrakten med SAS udløber. Herudover igangsættes udlejningsarbejdet overfor eksterne lejere, når der er tilvejebragt et overblik over mulige udlejningsbare arealer. 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 risiko-påvirkning for disse ejendomme som følge heraf vurderes at være lav.

## Ledelsesberetning

*Finansieringsrisiko og kapitalberedskab:* Den aktuelle finanskrise indebærer, at der er øget usikkerhed knyttet til selskabets finansieringsrisiko. Ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab og likviditet er tilstrækkelig til, at selskabet de næste 12 måneder kan betale sine forpligtelser efterhånden som de forfalder såfremt seniorlångiver også fremadrettet frigiver de nødvendige midler fra selskabets driftskonto, og såfremt Seniorlånet til Deutsche Pfandbriefbank på tDKK 531.530, der forfalder til betaling i september 2013, forlænges på tilsvarende eller gunstigere vilkår. Det er således en forudsætning for selskabets fortsatte drift at seniorlångiver forlænger lånet eller at selskabets gæld på anden vis refinansieres, som beskrevet ovenfor under afsnittet kapitalberedskab og likviditet.

*Renteniveauet:* En ændring i selskabets finansieringsrente vil kunne påvirke resultatet i negativ eller positiv retning. 1. prioritetslånet udløber pr. september 2013 og det er overvejende sandsynligt, at der skal forhandles en refinansiering af dette. Ejendomsobligation 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 bemærkes at en oprensning af Amager Strandvej 400 (Alleen) budgetteres til en oprensningsomkostning på ca. 20 mio. kr.

### **Interne risikofaktorer:**

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

### **Usikkerhed om fremtidig drift**

Der er en dialog med seniorlångiveren om at påbegynde forhandlinger om forlængelse af seniorlånet. Udfaldet af sådanne forhandlinger kendes ikke ved aflæggelse af årsrapporten for 2012, og formentlig først umiddelbart før lånet forfalder til betaling. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at seniorlångiver forlænger lånet eller at selskabets gæld på anden vis refinansieres. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at forlængelsen opnås, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Bestyrelsen er i forhandlinger med SAS om betingelser for fraflytning eller delvis fraflytning af Engvej og Hedegaardsvej og/eller evt. en langvarig løsning for alle SAS' lejemål. Der forhandles sideløbende med SAS' toneangivende fremlejetagere med henblik på at fastholde disse lejere i ejendommene.

### **Forventninger til resultatet for 2013**

For regnskabsåret 2013 forventes et positivt resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet August 2003 A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i t.kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder omkostninger til drift af ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i perioden til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til revision.

### Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsaktiver indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkreditinstitutter, banker og tilknyttede virksomheder..

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Værdien af investeringsejendommene måles efterfølgende pr. ejendom til dagsværdi. Målingen er i 2012 sket ved tilbagediskontering af ejendommens cashflow målt over en 10 års periode. Det er muligt når dagsværdien er beregnet efter DCF, at fastslå startafkast fra ejendommens nettoindtægter på vurderingsdagen.

Fastsættelsen af afkastkravet sker på grundlag af vurderinger fra uafhængige mægler- og vurderingsfirmaer i de lande, hvori ejendommene er beliggende. Ekstern vurdering foretages en gang årligt i forbindelse med årsafslutningen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelses-tidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under produktionsomkostninger.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Selskabet er omfattet af de danske regler om national sambeskatning.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører finansieringen af investeringsejendomme og måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### **Pengestrømsopgørelse**

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Samlede aktiver
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>76.288</b>	<b>74.609</b>
Produktionsomkostninger		<u>-625</u>	<u>-492</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>75.663</b>	<b>74.117</b>
Administrationsomkostninger		<u>-1.777</u>	<u>-557</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>73.886</b>	<b>73.560</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-107.234</u>	<u>-36.866</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-33.348</b>	<b>36.694</b>
Finansielle indtægter	3	221	227
Finansielle omkostninger	4	<u>-44.417</u>	<u>-45.768</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-77.544</b>	<b>-8.847</b>
Skat af årets resultat	5	<u>14.987</u>	<u>-562</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-62.557</u></b>	<b><u>-9.409</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-62.557</u>	<u>-9.409</u>
		<b><u>-62.557</u></b>	<b><u>-9.409</u></b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
Investeringsejendomme		773.000	900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>773.000</b>	<b>900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>773.000</b>	<b>900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.263	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.713	9.614
Andre tilgodehavender		0	112
Periodeafgrænsningsposter		334	168
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.310</b>	<b>9.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<b>13.995</b>	<b>26.549</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>45.305</b>	<b>36.443</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>818.305</b>	<b>936.443</b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Passiver

	Note	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Selskabskapital		2.000	2.000
Overført resultat		49.950	112.507
<b>Egenkapital</b>		<b>51.950</b>	<b>114.507</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	670	23.772
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>670</b>	<b>23.772</b>
Kreditinstitutter		0	551.296
Deposita		29.633	63.550
Gæld til tilknyttede virksomheder		133.900	120.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>163.533</b>	<b>734.846</b>
Kreditinstitutter	9	531.530	12.360
Deposita		33.917	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		260	13.900
Selskabsskat		8.157	1.570
Anden gæld		5.643	13.341
Periodeafgrænsningsposter	10	22.645	22.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>602.152</b>	<b>63.318</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>765.685</b>	<b>798.164</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>818.305</b>	<b>936.443</b>
Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater	1		
Medarbejderforhold	11		
Eventualposter m.v.	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	2.000	112.507	114.507
Årets resultat	0	-62.557	-62.557
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u>2.000</u></b>	<b><u>49.950</u></b>	<b><u>51.950</u></b>

Selskabets selskabskapital udgør DKK 2.000.000 fordelt på aktier á DKK 1.000. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt. Der har ikke været ændringer i selskabets selskabskapital de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 1 Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater

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

#### *Kapitalberedskab og likviditet*

Finansiering af ejendommene er sket dels ved optagelse af lån i tysk kreditinstitut, på oprindeligt 618 mio. kr., dels ved lån i Keops Security A/S oprindeligt på 150 mio. kr., hvoraf 30 mio. kr. er indfriet i 2011. Lånet fra det tyske kreditinstitut har pant i ejendommene samt i indestående på driftskonto. Keops Security A/S har pant i ejendommene.

Seniorlångiveren Deutsche Pfandbriefbank har til eget brug i marts 2011 igangsat og modtaget en ekstern vurdering af porteføljen med henblik på bl.a. en vurdering af grundlaget for "loan to value" beregningen i henhold til låneaftale. Deutsche Pfandbriefbank har ikke meddelt, at vurderingen giver anledning til reaktion.

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 såfremt Seniorlånet til Deutsche Pfandbriefbank på tDKK 531.530, der forfalder til betaling i september 2013, forlænges på tilsvarende eller gunstigere vilkår.

Der er en dialog med seniorlångiver om at påbegynde forhandlinger om forlængelse af seniorlånet. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge efter aflæggelse af årsrapporten for 2012, og formentlig først umiddelbart før lånet forfalder til betaling. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at seniorlångiver forlænger lånet eller at selskabets gæld på anden vis refinansieres. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at forlængelsen opnås, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Såfremt selskabets eksisterende seniorlån mod forventning ikke skulle blive forlænget vil selskabet ikke kunne fortsætte sin drift medmindre der kan opnås alternativ finansiering eller tilførsel af yderligere kapital.

#### *Værdiansættelse af ejendomme*

I overensstemmelse med selskabets regnskabsprincipper, som er uændret i forhold til årsrapporten for 2011, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi.

Årets regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af et tilbagediskonteret cashflow (DCF). Denne metode er anvendt på baggrund af SAS opsigelse af lejemålene på ejendommene Hedegaardsvej og Engvej. Ved at opgøre værdien efter DCF er det muligt at indlægge omkostningsforudsætninger for fremtidig tomgang, genudlejning og indretning til nye lejere.

## Noter til årsrapporten

Værdien af ejendommene er baseret på følgende overordnede forudsætninger: SAS fraflytter Hedegaardsvej og Engvej pr. 1. november 2013. Det forventes, at der kan indgås lejeaftaler med en stor del af de nuværende fremlejere på ejendommen. Ledige arealer (ca. 35.000 m<sup>2</sup>) 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. m<sup>2</sup>. Lejemålene forventes at kunne udlejes på markedsmæssige vilkår.

Dagsværdien på investeringsejendommene er skønnet til tDKK 773.000, hvilket har medført en nedskrivning på tDKK 127.000 i forhold til 2011. Nedskrivningen skyldes dels forværrede markedsforhold for investeringsejendomme, dels at risikoen ved SAS som lejer er steget og endeligt at SAS har opsagt lejemålene på Hedegaardsvej og Engvej til fraflytning pr. 30. oktober 2013.

Det understreges, at værdifastsættelsen vurderes at være behæftet med en meget høj grad af usikkerhed på grund af selskabets usædvanlige situation.

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 søges gennemført.

Dagsværdi for ejendomsporteføljen ved ændring af afkastprocent/ byggeretspriser pr. 31.12.2012 (beløb for dagsværdi af ejendomsportefølje er i t.kr.):

---

Afkastprocent	8,00%	7,75%	7,50%	7,25%	7,00%	6,75%	6,50%	6,25%	6,00%
Byggeretspriser	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000
Dagsværdi af ejendomsportefølje	578.080	622.411	671.742	721.073	<b>773.404</b>	827.735	883.066	942.397	1.003.728

---

Dagsværdi for ejendomsporteføljen ved ændring af leje/byggeretspris pr. 31.12.2012 (beløb for dagsværdi af ejendomsportefølje er i t.kr.):

---

Ændring af leje i pct.	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Byggeretspriser	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000
Dagsværdi Ejendomsportefølje	516.080	579.411	644.742	709.073	<b>773.404</b>	837.735	1.365.066	1.455.397	1.543.728

---

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi	<u>-127.000</u>	<u>-50.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-127.000</b></u>	<u><b>-50.000</b></u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>19.766</u>	<u>13.134</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u><b>19.766</b></u>	<u><b>13.134</b></u>
<b>Dagsværdiregulering af ejendomme og gæld, netto</b>	<u><u><b>-107.234</b></u></u>	<u><u><b>-36.866</b></u></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	153	158
Andre finansielle indtægter	<u>68</u>	<u>69</u>
	<u><u><b>221</b></u></u>	<u><u><b>227</b></u></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.900	14.796
Andre finansielle omkostninger	<u>30.517</u>	<u>30.972</u>
	<u><u><b>44.417</b></u></u>	<u><u><b>45.768</b></u></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	8.157	6.062
Årets udskudte skat	-23.102	-5.511
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-42</u>	<u>11</u>
	<u><u><b>-14.987</b></u></u>	<u><u><b>562</b></u></u>

Effektiv skatteprocenter 2012: 19%, 2011: -6%.

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2012	881.461
Kostpris 31. december 2012	<u>881.461</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	18.539
Årets værdireguleringer	<u>-127.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>-108.461</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b><u><u>773.000</u></u></b>

Årets regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af et tilbagediskonteret cashflow (DCF). Denne metode er anvendt på baggrund af SAS opsigelse af lejemålene på ejendommene Hedegaardsvej og Engvej. Ved at opgøre værdien efter DCF er det muligt at indlægge omkostningsforudsætninger for fremtidig tomgang, genudlejning og indretning til nye lejere.

Værdien af ejendommene er baseret på følgende overordnede forudsætninger: SAS fraflytter Hedegaardsvej og Engvej pr. 1. november 2013. Det forventes, at der kan indgås lejeaftaler med en stor del af de nuværende fremlejere på ejendommen. Ledige arealer (ca. 35.000 m<sup>2</sup>) 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. m<sup>2</sup>. Lejemålene forventes at kunne udlejes på markedsmæssige vilkår.

	<u>Måling af investeringsejendomme</u>			Regnskabs- mæssig værdi 31.12., t.kr.
	Afkastkrav (interval)	Købsår	m <sup>2</sup>	
År 2012: 4 ejendomme, Amager, Danmark	<u>6,75-8,25%</u>	<u>2.003</u>	<u>87.500</u>	<u>773.000</u>
År 2011: 4 ejendomme, Amager, Danmark	<u>6,5-7,75%</u>	<u>2.003</u>	<u>87.500</u>	<u>900.000</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>7 Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger t.kr. er stillet til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld der pr. 31. december 2012 udgør kr. 531.530.		
Indestående bankkonto	<u>13.995</u>	<u>26.549</u>
	<b><u>13.995</u></b>	<b><u>26.549</u></b>

## **8 Hensættelse til udskudt skat**

Materielle anlægsaktiver	4.545	32.589
Gældsforpligtelser	<u>-3.875</u>	<u>-8.817</u>
	<b><u>670</u></b>	<b><u>23.772</u></b>

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	2012	2011
	t.kr.	t.kr.
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	551.296
Langfristet del	0	551.296
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	531.530	12.360
Kortfristet del	531.530	12.360
	<b>531.530</b>	<b>563.656</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	29.633	63.550
Langfristet del	29.633	63.550
Inden for et år	33.917	0
Kortfristet del	33.917	0
	<b>63.550</b>	<b>63.550</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	70.000	70.000
Mellem 1 og 5 år	63.900	50.000
Langfristet del	133.900	120.000
Inden for et år	260	13.900
Kortfristet del	260	13.900
	<b>134.160</b>	<b>133.900</b>

Prioritetsgæld forfalder til betaling i 2013. Der henvises til omtalen i note 1. Prioritetsgælden er fastforrentet med en effektiv rente på 5,7%.

Til sikkerhed for prioritetsgælden samt gælden til tilknyttet virksomhed er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 udgør 773.000 tDKK. Prioritetsgælden indeholder en overkurs på 15.500 tDKK (2011 tDKK 35.266) som følge af at gælden er optaget til dagsværdi.

### 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt husleje.

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> t.kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>11 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

## 12 Eventualposter m.v.

### Eventualforpligtelser

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

Flere af ejendommene er registreret som forurenede. I 2011 foretog COWI en undersøgelse og et økono-misk 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. Ved vurderingen af ejendommene til regnskabet, er det forudsat at alle byggeretter overføres til Amager Strandvej 400 (Alleen). 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.

## 13 Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabets nærtstående parter består af selskabets aktionærer der har kontrol over selskabet, Landic Property hf under konkurs og dens dattervirksomheder. Andre nærtstående parter omfatter Atlas Management ApS og CBRE A/S, hvor selskabets direktør har været medlem af ledelsen samt Plesner advokatfirma, idet bl.a. selskabets bestyrelsesformand er partner heri. Koncernen har i årets løb haft transaktioner med kurator i Landic Property A/S u/konkurs, Atlas Management ApS og CBRE A/S.

Selskabet har i årets løb haft mellemregning og låneforhold med Keops Properties A/S under konkurs, Landic Property Bond 1 A/S og Keops Security A/S. Mellemregningerne er i regnskabsåret forrentet på markedsmæssige vilkår. Årets beregnede renteindtægter og årets beregnede renteomkostning er anført i note 2 og note 3.

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Landic Property Bonds I A/S, Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S.