

Årsrapport for 2005/06

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S



Indberettet til Københavns Fondsbørs via StockWise den 22. januar 2007.

Resume:

Tilfredsstillende resultat for Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S ejer og driver via selskaber udlejningsvirksomhed med en svensk ejendomsportefølje på i alt 11 ejendomme, beliggende i Hanninge, Huddinge, Rågsved, Sollentuna og Bromma.

Som en del af finansiering til købet af ejendommene, har selskabet udstedt fastforrentede ejendomsobligationer for i alt 480 mio. kr. Obligationerne er i december 2005 noteret på Københavns Fondsbørs og udstedt i 2 serier med en løbetid på henholdsvis 7 år og 10 år.

Ejendommenes værdi pr. 30/9 2006 udgør 2.410,8 mio. kr. inklusiv en værdiregulering til dagsværdi på -51,4 mio. kr.

Årets resultat udviser 9,4 mio. kr. før skat. Årets resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto udgør 15,4 mio. kr. Bestyrelsen anser resultatet som tilfredsstillende. Korrigeres resultatet for værdireguleringer og for forskelle i regnskabsmæssig behandling af enkelte poster, overstiger årets resultat før skat forventningerne i obligationsprospektet med 7 mio. kr.

Egenkapitalen udgør 55,9 mio. kr. på balancedagen.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til kommunikationschef Susanne Lindø eller Head of Corporate Affaris Karina Deacon på telefon 3341 0000.



Fondsbørsmeddelelse nr. 10

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S

CVR-nr. 29 13 61 30

Scandiagade 8

2450 København SV

T 3341 0000

F 3341 0010

W www.keops.dk

E keops@keops.dk

Indhold

Oplysninger om selskabet	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Aktionærinformation	7
Ledelsespåtegning	9
Revisionspåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 7. oktober 2005 – 30. september 2006	16
Balance pr. 30. september 2006	17
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Oplysninger om selskabet

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S
c/o Keops A/S
Scandiagade 8
2450 København SV

Telefon: 3341 0000
Telefax: 3341 0010
www.keops.dk
www.ejendomsobligationer.dk
keops@keops.dk

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

Bestyrelse

Torben Schultz (formand)
Klaus T.W. Lund
Michael Sheikh

Direktion

Michael Sheikh

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Datavej 58
3460 Birkerød

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. januar 2007.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal for koncernen i t.kr. ¹⁾	
	2005/06
	12 mdr.
Omsætning	164.399
Driftsomkostninger	-34.455
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	-6.045
Bruttoresultat	123.899
Administrationsomkostninger	-9.753
Finansielle poster netto	-104.781
Resultat før skat	9.365
Skat af årets resultat	-2.511
Årets resultat	6.854
Anlægsaktiver	2.454.096
Omsætningsaktiver	88.815
Aktiver i alt	2.542.911
Aktiekapital	48.000
Egenkapital	55.886
Hensatte forpligtelser	2.723
Gældsforpligtelser	2.484.301
Pengestrøm fra driften	94.788
Pengestrøm til investering, netto	-2.469.301
Pengestrøm fra finansiering	2.443.318
Pengestrøm i alt	68.805
Nøgletal	
Egenkapitalforrentning inkl. værdiregulering (efter skat)	13,1%
Soliditet	2,2%
Indre værdi	1,16
Resultat pr. aktie, kr.	0,14
Aktieudbytte	0%
Antal ansatte ultimo	-

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2005". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

1) Selskabet er stiftet 7. oktober 2005 og har derfor ikke sammenligningstal for tidligere regnskabsår.

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabets formål er, via kapitalandele i selskaber, at eje og drive udlejningsvirksomhed med en svensk ejendomsportefølje på i alt 11 erhvervsjendomme, beliggende i Stockholm, Haninge, Huddinge, Rågsved, Sollentuna og Bromma.

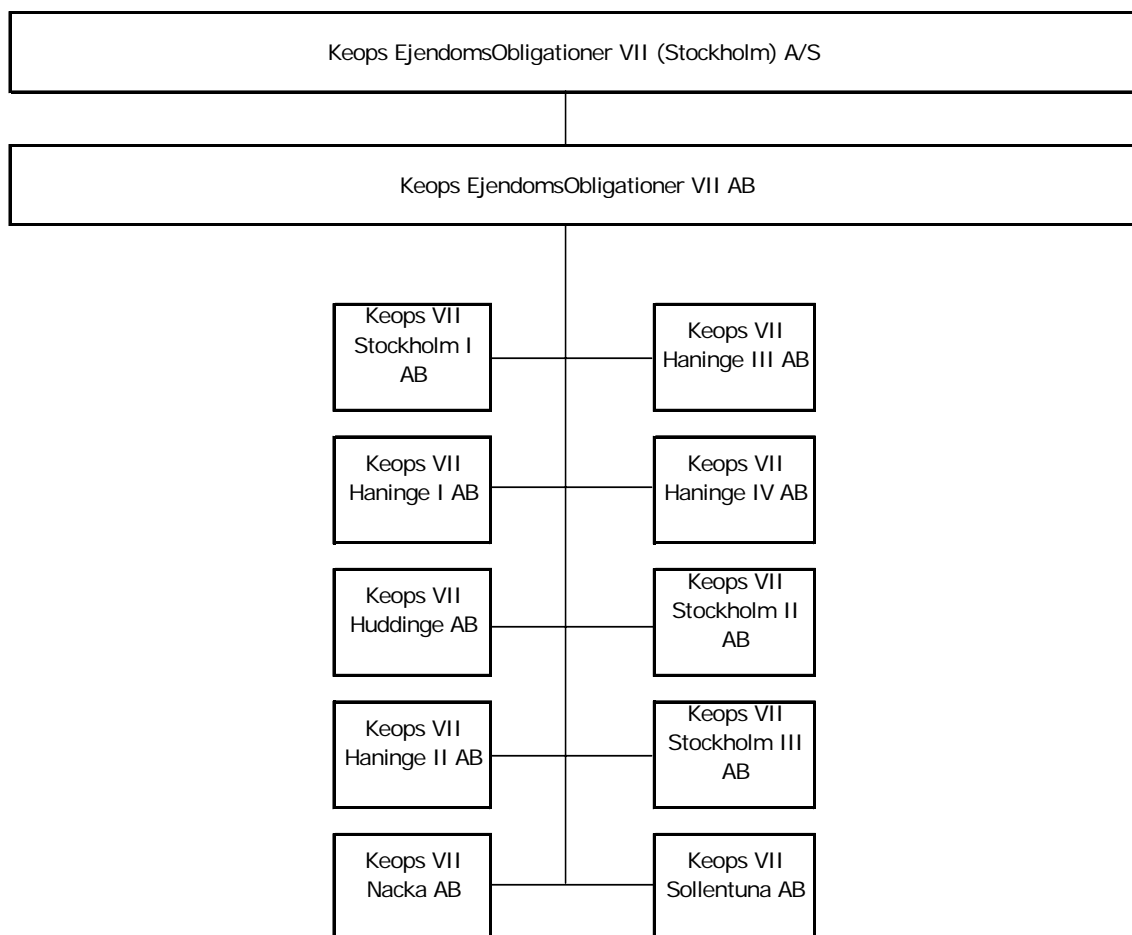
Som en del af fremskaffelse af finansiering til køb af ejendommene, har selskabet udstedt fastforrentede ejendomsobligationer for i alt 480 mio. kr. Obligationerne er i november 2005 noteret på Københavns Fondsbørs og er udstedt i 2 serier med en løbetid på henholdsvis 7 år og 10 år.

Økonomisk målsætning

Halvtreds procent af ejendomsporteføljens samlede 11 ejendomme (i alt 154.792 kvm) er udlejet til kontorer, samt til undervisning og forskning (37%). Målsætningen er at opnå et gennemsnitligt årligt driftsafkast før renter på ca. 5,4%. Samtidig er det selskabets forventning at ejendommenes værdi i fremtiden vil stige i takt med inflationen.

Koncernstruktur

Koncernen består pr. 30 september 2006 af følgende selskaber (100% ejerandel):



Ledelsesberetning

Aktiviteter

Koncernen består af i alt 12 selskaber, der ejer i alt 11 ejendomme, som hovedsageligt består af erhvervsejendomme.

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S (KEO VII) er moderselskab for Keops EjendomsObligationer VII AB.

Keops EjendomsObligationer VII AB er moderselskab for de underliggende ejendomsselskaber i koncernen.

Finansiering

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S har udstedt ejendomsobligationer for i alt 480 mio. kr. Keops Ejendomsobligationer VII AB har optaget lån i skotsk kreditinstitut for ca. 1.698 mio. kr., samt oprettet kassekredit i skotsk kreditinstitut på i alt 132 mio. kr., hvoraf der pr. 30. september 2006 er trukket 104 mio. kr. samt optaget lån gennem seller note på ca. 104 mio. kr. Ejendommene stilles som pant for obligationslånet samt lånet i skotsk kreditinstitut. Provenuet fra disse lån er udlånt til datterselskaberne til finansiering af ejendommene.

Året i hovedtræk

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S havde indtil 1. december 2005 ikke nogen aktivitet, hvorefter selskabet erhvervede Keops EjendomsObligationer VII AB med tilhørende dattervirksomheder. Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 7. oktober 2005 til 30. september 2006.

Årets resultat udviser 9,4 mio. kr. før skat. Før skat og værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto udgør årets resultat 15,4 mio. kr. Bestyrelsen anser resultatet som tilfredsstillende. Korrigeres resultatet for værdireguleringer og for forskelle i regnskabsmæssig behandling af enkelte poster, overstiger årets resultat før skat forventningerne i obligationsprospektet med 7 mio. kr.

Omsætningen udgør 164,4 mio. kr. mod budgetteret 162,3 mio. kr.

Drifts- og administrationsomkostninger udgør 44,2 mio. kr. mod budgetteret 41 mio. kr. som følge af højere udgifter til varme, el og vand. Det skal bemærkes, at udlejer i stort omfang afholder alle driftsomkostninger, herunder el og varme.

Bruttoresultat før værdireguleringer, netto udgør 129,9 mio. kr. mod budgetteret 127,2 mio. kr., svarende til en nettoforrentning på 5,39% af ejendommenes bogførte værdi.

Finansielle indtægter, 9,6 mio. kr. indeholder renteindtægter på likvide beholdninger og tilgodehavender samt urealiserede valutakursreguleringer på 8,9 mio. kr. Finansielle omkostninger, 114,3 mio. kr. indeholder renteomkostninger til pengeinstitutter og obligationsgæld samt urealiserede kurstab. Finansielle poster netto udgør 104,7 mio. kr. mod budgetteret 89,8 mio. kr. Afvigelsen skyldes urealiserede kursreguleringer og udgiftsførsel af finansielle stiftelsesomkostninger.

Ledelsesberetning

Ejendommenes værdi er i regnskabsåret 2005/06 nedskrevet med 51,4 mio. kr. Nedskrivningen skyldes primært aktivering af akquisitionsomkostninger ved første indregning. Værdiansættelsen er baseret på et afkastkrav på 6% p.a., som er understøttet af vurdering af afkastspænd foretaget af CBRE. Koncernens gældsposter inkl. finansielle instrumenter er reguleret til markedsværdi med 45,1 mio. kr. pr. 30. september 2006. Reguleringen er ført i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto".

Ejendomsadministrationen, herunder lejeopkrævning, vicevært m.v. foretages af administrationsselskab. Selskabsadministrationen foretages af et selskab i Keops-koncernen.

Balance

På aktivsiden er den altdominerende post investeringsejendomme, som udgør 2.410,8 mio. kr. Investeringsejendommene er pr. 30. september 2006 målt til dagsværdi på grundlag af en diskonteret Cash Flow model. Hovedelementerne i modellen er 10-årige drifts- og likviditetsbudgetter for ejendomsporteføljen og en tilbagediskonteringsfaktor som fastsættes som afkastkrav med tillæg af forventet inflation.

Egenkapitalen udgør 55,9 mio. kr., hvoraf aktiekapitalen udgør 48,0 mio. kr.

Gæld vedr. ejendommene udgør i alt 2.386,5 mio. kr., og er optaget dels ved lån i et skotsk kreditinstitut, dels ved udstedelse af obligationer, der er noteret på Københavns Fondsbørs. Lån i skotsk pengeinstitut er optaget i svenske kroner, mens obligationsgælden er i danske kroner.

Selskabet har udstedt 2 serier fastforrentede erhvervsobligationer (KEO VII), der er noteret på Københavns Fondsbørs. Kursen på obligationerne har udviklet sig således:

30/9-2006

KEO VII, 7%, 2012, serie 1	99,50
KEO VII, 7%, 2015, serie 2	100,00

Alle obligationer blev udbudt til kurs 100 ved udstedelsen den 30. november 2005. Årlig rentebetaling sker den 30. november.

På udløbsdagen indfries de cirkulerede obligationer i obligationsserie 1 til kurs 100 og de cirkulerede obligationer i obligationsserie 2 til kurs 125.

Risikofaktorer

Selskabets ledelse vil løbende overvåge de risici, som koncernen 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:

Lejeindtægter: Der er identificeret 2 usikkerheder, som kan påvirke lejeindtægterne væsentligt. For det første ledigheden i ejendomsporteføljen og for det andet udviklingen i lejeindtægtsniveauet. Usikkerhed vedr. ledighed vurderes at være fortsat lav. Lejeindtægtsniveauet afhænger af prisindeksreguleringen, og usikkerheden vurderes på sigt fortsat at være lav.

Ledelsesberetning

Renteniveauet: Koncernens prioritetsgæld er knyttet til en variabel rente, som efterfølgende er ændret til en fast rente ved indgåelse af renteswap som løber frem til indfrielse af prioritetsgælden den 1. december 2010. Usikkerheden om en stigende rente vurderes derfor kun at være en risikofaktor på tidspunktet for refinansiering.

Valutakurs: Da koncernens indtægter er i svenske kroner vil en svækkelse af den svenske krone i forhold til den danske betyde en mindre indtægt til at betale renter på obligationsgælden, der er optaget i danske kroner. Ledelsen vurderer dog denne risiko p.t. som lille.

Interne risikofaktorer:

Efter svensk sædvane påhviler al vedligeholdelse af ejendommens udlejer. En eventuel manglende løbende vedligeholdelse kan forringe koncernens investeringsejendom, idet lejeniveauet kan falde i en eventuel genudlejningssituation. Der er i koncernens langtidsbudget afsat midler til en løbende vedligeholdelse, som efter bestyrelsens skøn er tilstrækkelige til at kunne opretholde det budgetterede lejeniveau.

Begivenheder efter balancedagen

Driften efter regnskabsperiodens udløb er forløbet tilfredsstillende. Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet begivenheder, der kan have væsentlig indflydelse på selskabets drift eller økonomiske stilling.

Forventninger til 2006/07

For regnskabsåret 2006/07 forventes koncernens resultat før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme at udgøre 35 mio. kr. Egenkapitalen før værdireguleringer for 2006/07 forventes at udgøre ca. 91 mio. kr. pr. 30. september 2007.

Aktionærinformation

Aktiekapital

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S har en aktiekapital på i alt 48.000.000 kr. fordelt på 48.000.000 stk. aktier á nominelt 1 kr.

Udbytte

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktionærsammensætning pr. 30. september 2006 (navn og hjemsted)

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

Politik for egne aktier

Selskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

Oplysninger om udstedte obligationer

Selskabet har udstedt følgende obligationer, der er noteret på Københavns Fondsbørs:

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

Rentetilskrivning finder sted helårligt pr. 30. november, første gang 30. november 2006. Lånebeløbene og rentesatserne er faste i hele løbetiden.

Aktie- og udbyttengletal

Se hoved- og nøgletal.

Fondsbørsmeddelelser i perioden 1. oktober 2005 - 15. december 2006

Nr.	Dato	Emne
7	15. december 2006	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2005/06
6	15. december 2006	Referat af ekstraordinær generalforsamling
5	14. december 2006	Regnskabstal og indkaldelse til ekstraord. Generalfors.
4	1. november 2006	Finanskalender
3	24. januar 2006	Halvårsmeddelelse
2	29. maj 2006	Finanskalender
	26. april 2006	Ændring af stk. størrelse (fra HSH Nordbank)
1	25. november 2005	Fuldtegning

Aktionærinformation

Finanskalender for 2006/07

15. december 2006	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2005/06
30. januar 2007	Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2005/06
30. maj 2007	Halvårsmeddelelse for regnskabsåret 2006/07

Kontaktpersoner

På Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S' hjemmeside www.ejendomsobligationer.dk findes yderligere informationer. Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktiemarkedet kan endvidere rettes til Corporate Affairs:

Head of Corporate Affairs Karina Deacon
Telefon 3341 0000
Telefax 3341 0010
E-mail kde@keops.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapport for koncernen og Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S for 2006/07. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven, danske regnskabsvejledninger samt de krav som København Fondsbørs i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for selskaber, der har obligationer til notering.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme moderselskabets og koncernens økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2006/07.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2006

Direktion

Michael Sheikh

Bestyrelse

Torben Schultz
(formand)

Klaus T. W. Lund

Michael Sheikh

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. januar 2007

Dirigent

Revisionspåtegning

Til aktionærerne i Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S

Vi har revideret årsrapporten for Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S for regnskabsåret 7. oktober 2005 - 30. september 2006. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger samt de krav Københavns Fondsbørs i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for selskaber, der har obligationer til notering.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2006 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 7. oktober 2005 - 30. september 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger samt de krav Københavns Fondsbørs i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for selskaber, der har obligationer til notering.

København, den 15. december 2006

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Britta Fladeland Iversen
statsautoriseret revisor

Tom Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse D-virksomheder, danske regnskabsvejledninger samt de krav Københavns Fondsbørs i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelse for selskaber, der har obligationer til notering. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Da det er selskabets første regnskabsår er der ikke anført sammenligningstal.

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning i fremmed valuta

Ved indregning af udenlandske datterselskaber og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitskurs og balanceposterne til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser indregnes direkte på egenkapitalen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden samt dattervirksomheder, hvor Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S direkte besidder mere end 50% af aktierne og stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser og interne mellemværender mellem de konsoliderede virksomheder.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag tillagt de omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig, og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill testes årligt for værdiforringelse. Første værdiforringelsestest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for værdiforringelsestest.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af overtagne identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier og den opgjorte kostpris for virksomheden. Hvis dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser efter revurderingen fortsat overstiger kostprisen, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, akkumulerede valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Salgssummen måles til dagsværdien af det modtagne vederlag. Udskudt skat, som tilbageføres i forbindelse med salg af investeringsejendomme, tilbageføres i resultatopgørelsen under realiseret gevinst ved salg af ejendomme eller som værdiregulering af ejendomme, såfremt salget først er effektueret efter regnskabsårets udløb.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene. Driftsomkostningerne omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesarbejder.

Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld netto

Årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld og afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld netto".

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

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, samt amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

I resultatopgørelsen omkostningsføres selskabets aktuelle skat samt ændring i hensættelse til udskudt skat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld netto". Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi, og tilknyttede virksomheders resultat medtages i moderselskabets resultatopgørelse. Moderselskabets og koncernens resultat og egenkapital er herefter identiske. Tilknyttede virksomheders resultat indgår i posten "Resultat i tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang den regnskabsmæssigt overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser.

Prioritetsgæld/obligationsgæld m.m.

Prioritetsgæld/obligationsgæld m.m. til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto". Regulering af prioritetsgæld, der er en nedskrivning, bindes under egenkapitalen på "Reserve for dagsværdi".

Andre gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår under langfristede aktiver eller langfristede gældsforpligtelser eller i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld såfremt der er mindre end et år til udløb. Modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere kontrakter samlet (ved differenceafregning).

Ændringer i dagsværdi indregnes løbende i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto".

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Pengestrømsopgørelsen opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i årets resultat.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, betaling af udbytte til selskabsdeltagere samt optagelse af og afdrag på rentebærende lån.

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i pengeinstitutter.

Segmentoplysninger

Det er ikke relevant at opdele koncernens og selskabets aktiviteter på forskellige forretningssegmenter eller geografiske områder, hvorfor der ikke gives oplysninger herom.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2005".

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

Egenkapitalforrentning (efter skat)

Resultat efter skat x 100 (omregnes til helårsindkomst)
Gennemsnitlig egenkapital

Soliditet Egenkapital, ultimo x 100
Passiver i alt, ultimo

Indre værdi, ultimo Egenkapital i alt, ultimo
Aktiekapital ultimo

Resultat pr. aktie, kr. Resultat efter skat og minoritetsinteresser (omregnes til helårsindk.)
Gennemsnitlig antal aktier

Aktieudbytte Moderselskabets udbytteprocent

Resultatopgørelse

7. oktober 2005 – 30. september 2006

		Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S	
		Koncern	
		7/10 2005	7/10 2005
		30/9 2006	30/9 2006
Note		kr.	kr.
Omsætning	1	164.399.240	0
Driftsomkostninger		-34.455.680	-205.239
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	5	-6.045.135	8.882.311
Bruttoresultat		123.898.425	8.677.072
Administrationsomkostninger	2	-9.752.755	-919.318
Resultat af primær drift		114.145.670	7.757.754
Resultat i tilkn. virksomheder	8	0	9.107.378
Finansielle indtægter	3	9.561.230	29.181.369
Finansielle omkostninger	4	-114.341.981	-36.681.582
Resultat før skat		9.364.919	9.364.919
Skat af årets resultat	6	-2.510.618	-2.510.618
Årets resultat		6.854.301	6.854.301

Resultatdisponering for Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S

		Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S	
		Koncern	
		7/10 2005	7/10 2005
		30/9 2006	30/9 2006
		kr.	kr.
Det disponible beløb udgør:			
Overført fra tidligere år		0	0
Årets bevægelser, jf. note 11		1.032.183	1.032.183
Årets resultat		6.854.301	6.854.301
Til disposition		7.886.484	7.886.484
Foreslås af bestyrelsen disponeret således:			
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	7.701.054
Overført resultat		7.886.484	185.431
Disponeret		7.886.484	7.886.484

Balance pr. 30. september 2006

		Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S
	Note	30/9 2006 kr.	30/9 2006 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	2.410.800.804	0
Materielle anlægsaktiver		2.410.800.804	0
Tilgodehavender hos tilkn. virks.	9	0	479.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	54.924.104
Andre finansielle anlægsaktiver	10	43.294.754	0
Finansielle anlægsaktiver		43.294.754	534.424.104
Langfristede aktiver		2.454.095.558	534.424.104
Omsætningsaktiver			
Debitorer		1.875.602	0
Tilgodehavender hos tilkn. virks.		1.010.315	29.169.346
Periodeafgrænsningsposter		7.169.847	175.312
Andre tilgodehavender		9.954.193	0
Tilgodehavender		20.009.957	29.344.658
Likvide beholdninger		68.805.407	1.024.962
Kortfristede aktiver		88.815.364	30.369.620
Aktiver		2.542.910.922	564.793.724

Balance pr. 30. september 2006

		Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S	
		Koncern	
		30/9 2006	30/9 2006
		kr.	kr.
	Note		
Passiver			
Aktiekapital		48.000.000	48.000.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	7.701.053
Overført resultat		7.886.484	185.431
Egenkapital	11	55.886.484	55.886.484
Udskudt skat	12	2.723.453	72.110
Hensættelser		2.723.453	72.110
Prioritetsgæld	13	1.653.730.851	0
Obligationsgæld	13	479.650.000	479.650.000
Seller note	13	104.468.000	0
Kreditinstitutter	13	104.470.411	0
Langfristede gældsforpligtelser		2.342.319.262	479.650.000
Kortfristet del af langfristet gæld	13	44.139.337	0
Leverandører		2.745.901	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	983.417
Periodeafgrænsningsposter		17.167.200	0
Anden gæld		77.929.285	28.201.713
Kortfristede gældsforpligtelser		141.981.723	29.185.130
Gældsforpligtelser		2.484.300.985	508.835.130
Passiver		2.542.910.922	564.793.724
Medarbejderforhold	14		
Andre forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Bestyrelse og direktion	17		

Pengestrømsopgørelse

	Koncernen
	7/10 2005
	30/9 2006
	kr.
Pengestrømsopgørelse	
Årets resultat før skat	9.364.919
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	51.131.997
Regulering af gæld til markedsværdi	-8.859.942
Regulering af finansielle instrumenter til markedsværdi	-36.226.920
Valutakursregulering mv.	10.513.555
Finansielle indtægter	-9.561.230
Finansielle omkostninger	114.341.981
Pengestrøm før ændring i driftskapital	130.704.360
Ændring i andre tilgodehavender	-18.999.642
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-1.010.315
Ændring i kreditorer	2.745.901
Ændring i gæld hos tilknyttede virksomheder	0
Ændring i anden gæld	54.151.485
Pengestrøm fra primær drift	167.591.789
Finansielle indtægter	593.507
Finansielle omkostninger	-73.396.981
Pengestrøm fra ordinær drift	94.788.315
Betalt selskabsskat	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	94.788.315
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	
Køb af investeringsejendomme	-2.462.233.614
Køb af finansielle anlægsaktiver	-7.067.835
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.469.301.449
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	
Indskud af aktiekapital	48.000.000
Ændring i bank-, prioritets- og obligationsgæld	2.395.318.541
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	2.443.318.541
Nettoændring i likvidebeholdninger	68.805.407
Likvide beholdninger primo	0
Likvider, ultimo	68.805.407

Noter

	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S
	7/10 2005 30/9 2006	7/10 2005 30/9 2006
	kr.	kr.
1. Omsætning		
Lejeindtægter, investeringsejendomme	173.242.264	0
Lejerabat, investeringsejendomme	-9.334.348	0
Øvrige indtægter	491.324	0
	164.399.240	0
2. Honorar generalforsamlingsvalgte revisorer		
Deloitte, ordinær revision	300.758	125.000
KPMG, andre ydelser	55.923	0
	356.681	125.000
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	591.125	9.526
Renteindtægter, tilkn. virksomheder	1.132	29.170.478
Øvrige finansielle indtægter	1.250	1.250
Kursavancer	8.967.723	115
	9.561.230	29.181.369
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger kreditinstitutter	61.353.132	9
Renteomkostninger obligationer	28.076.712	28.076.712
Renteomkostninger, tilkn. virksomheder	5.474	32.450
Øvrige finansielle omkostninger	24.881.621	8.547.311
Kurstab	20.863	20.921
Betalingsgebyrer m.v.	4.179	4.179
	114.341.981	36.681.582

Noter

	Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S	
	Koncern	
	7/10 2005	7/10 2005
	30/9 2006	30/9 2006
	kr.	kr.
5. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto		
Opskrivninger investeringsejendomme	0	0
Nedskrivninger investeringsejendomme	-51.131.997	0
Op- og nedskrivninger i alt	-51.131.997	0
Regulering gældsforpligtelser, gevinst	8.882.311	8.882.311
Regulering gældsforpligtelser, tab	-22.369	0
Værdireguleringer i alt	8.859.942	8.882.311
Regulering finansielle instrumenter, gevinst	36.226.920	0
Regulering finansielle instrumenter, tab	0	0
Værdireguleringer i alt	36.226.920	0
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	-6.045.135	8.882.311
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Skat i tilknyttede virksomheder	0	2.438.507
Årets regulering af udskudt skat	2.510.618	72.111
	2.510.618	2.510.618
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 28% skat af årets resultat	2.510.618	2.510.618
I alt	2.510.618	2.510.618
Effektiv skatteprocent	27%	27%

Noter

	Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S	
	Koncern	
	30/9 2006 kr.	30/9 2006 kr.
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 7/10 2005	0	0
Årets tilgang inkl. købsomkostninger	2.462.233.614	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30/9 2006	2.462.233.614	0
Nedskrivninger 7/10 2005	0	0
Årets nedskrivninger	-51.432.810	0
Nedskrivninger 30/9 2006	-51.432.810	0
Værdireguleringer 30/9 2006	-51.432.810	0
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006	2.410.800.804	0

	Beliggenhed	Afkast- grad	Købsår	m2	Regnskabs- mæssig værdi
					30/9 2006 (t.kr.)
11 ejendomme	Stockholm, Haninge, Huddinge, Rågsved, Sollentuna og Bromma, Sverige	5,3%	2005	154.792	2.410.801
				154.792	2.410.801
Afkastgraden er beregnet som bruttoresultat ekskl. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto sat i forhold til anskaffelsessummen for investeringsejendomme.					
Ejendomsporteføljen består af i alt 11 ejendomme, der er beliggende i Stockholm, Haninge, Huddinge, Rågsved, Sollentuna og Bromma på i alt 154.792 m2. 50% er indrettet til kontorer, 37% til undervisning og forskning og 13% til andet erhverv.					
Der er ingen offentlig vurdering af ejendomme i Sverige.					
Til sikkerhed for koncernens langfristede gældsforpligtelser er der stillet pant i investerings- ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2006 udgør 2.411 mio. kr. Selskabet har indgået en aftale om renteswap, som sætter et loft over renten for en samlet gæld i SEK på 2.113 mio. kr. frem til gældens indfrielse.					

Noter

	Hjemsted	Ejer- andel	Resultat før skat	Egenkapital
8. Resultat i tilknyttede virksomheder				
Keops EjendomsObligationer VII AB	Sverige	100%	9.107.378	54.924.104
			9.107.378	54.924.104
				Keops Ejendoms- Obligationer VII AB
Kostpris				
Saldo 7/10 2005				0
Tilgang i året				47.223.050
Kostpris 30/9 2006				47.223.050
Op- og nedskrivninger				
Saldo 7/10 2005				0
Valutakursregulering til statuskurs				1.032.183
Årets resultat før skat				9.107.378
Skat af årets resultat				-2.438.508
Op- og nedskrivninger 30/9 2006				7.701.054
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006				54.924.104

	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S
	1/10 2005- 30/9 2006 kr.	1/10 2005- 30/9 2006 kr.
9. Tilgodehavender hos tilkn. virksomheder		
Saldo primo	0	0
Årets bevægelse før værdiregulering	0	479.500.000
Saldo ultimo	0	479.500.000
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber med bogført værdi pr. 30. september 2006 på 479.500 t.kr. er pantsat i favør af obligationsejerne		

Valuta	Betaling/udløb	Fast/variabel	Effektiv rente	Regnskabs- mæssig værdi (t.kr.)	Regnskabs- mæssig værdi (t.kr.)
Tilgodehavende					
DKK	Over 5 år	Fast	7%-8%	0	479.500
DKK	Kursregulering			0	0

Noter

		Koncern
10. Andre finansielle anlægsaktiver		
Kostpris		
Saldo 7/10 2005		0
Tilgang i året, renteswaps		7.067.835
Kostpris 30/9 2006		7.067.835
Opskrivninger 7/10 2005		0
Årets opskrivninger		36.226.919
Opskrivninger 30/9 2006		36.226.919
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006		43.294.754

11. Egenkapital				
Selskabets aktiekapital udgør 48.000.000 kr., fordelt på aktier á 1 kr.				
Egenkapitalen har udviklet sig således (Koncern):				
	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for dagsværdi	I alt
Egenkapital 7/10 2005	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	48.000.000	0	0	48.000.000
Valutakursregulering	0	1.032.183	0	1.032.183
Årets resultat	0	6.854.301	0	6.854.301
Egenkapital 30/9 2006	48.000.000	7.886.484	0	55.886.484
Egenkapitalen har udviklet sig således (Keops EjendomsObligationer VII (Sverige) A/S):				
	Aktiekapital	Overført resultat	Nettoppskrivning efter den indre værdis metode	I alt
Egenkapital 7/10 2005	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	48.000.000	0	0	48.000.000
Valutakursregulering	0	0	1.032.183	1.032.183
Årets resultat	0	185.431	6.668.870	6.854.301
Egenkapital 30/9 2006	48.000.000	185.431	7.701.054	55.886.484
		Aktie- kapital primo	Årets tilgang	Aktie- kapital ultimo
Regnskabsåret 2005/06 (første regnskabsår)		0	48.000.000	48.000.000

Noter

	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S
	7/10 2005 30/9 2006 kr.	7/10 2005 30/9 2006 kr.
12. Udskudt skat		
Udskudt skat pr. 7/10 2005	0	0
Regulering af udskudt skat	-2.510.618	72.110
Udskudt skat vedrørende tilkøbte ejendomme i året	-212.835	0
Udskudt skat 30/9 2006	-2.723.453	72.110
Udskudt skat vedrører:		
Skattemæssige underskud	312.072.972	72.110
Investeringsejendomme	-314.796.425	0
	-2.723.453	72.110

				Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VII (Stockholm) A/S
13. Langfristede gældsforpligtelser					
Selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder således:					
Valuta	Betaling/udløb	Fast/variabel	Effektiv rente	Regnskabs- mæssig værdi (t.kr.)	Regnskabs- mæssig værdi (t.kr.)
Langfristet gæld					
SEK - Prioritetsgæld/kreditinstitut	1-5 år	Variabel	4,4%-6%	1.758.229	0
SEK - Seller note	Over 5 år	Fast	3%	104.468	0
DKK - Obligationsgæld	Over 5 år	Fast	7%	488.532	488.532
DKK - Dagsværdiregulering				-8.910	-8.882
				2.342.319	479.650
Kortfristet del af langfristet gæld, prioritetsgæld					
				44.139	0
				44.139	0

Noter

14. Medarbejderforhold	
Der har ikke været ansatte i regnskabsåret. Der er i regnskabsårets løb ikke udbetalt løn eller andet vederlag til bestyrelsen og direktionen.	
15. 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.	
16. Nærtstående parter	
Koncernens nærtstående parter består af selskabets aktionærer, Keops A/S og dets datterselskaber. Koncernen har i årets løb haft transaktioner med Keops EjendomsHolding A/S. Alle honorarer og mellemværender er i regnskabsåret afregnet på markedsmæssige vilkår.	
	7/10 2005 - 30/9 2006 t.kr.
Keops EjendomsHolding A/S, administrationshonorar	635
Keosve Management AB, Asset Management fee	3.601
17. Bestyrelse og direktion	
Keops EjendomsObligationer VII (Sverige) A/S' bestyrelse og direktion beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber: Bestyrelse og direktion	
Torben Schultz Direktør i: En række selskaber i Keops-koncernen.	
Bestyrelsesmedlem i: En række selskaber i Keops-koncernen.	
Klaus T. W. Lund Bestyrelsesmedlem i: Installers A/S En række selskaber i Keops-koncernen.	
Michael Sheikh Direktør i: En række selskaber i Keops-koncernen.	
Bestyrelsesmedlem i: PKD-Holding A/S, Ejendomsdriftsselskabet Docken A/S En række selskaber i Keops-koncernen.	