

Årsrapport for 2005/06

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S



Indberettet til Københavns Fondsbørs via StockWise den 22. januar 2007

Resume:

Tilfredsstillende resultat for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S ejer og driver via datterselskaber en ejendomsportefølje på i alt 84 erhvervsjendomme spredt over hele Sverige.

Som en del af finansieringen til købet af ejendommene, har selskabet udstedt fastforrentede ejendomsobligationer for i alt 410 mio. kr. Obligationerne er i februar 2006 noteret på Københavns Fondsbørs og udstedt med en løbetid på 10 år.

Årets resultat udviser et underskud på 37,4 mio. kr. før skat. Årets resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto udgør et overskud på 2,3 mio. kr. Bestyrelsen anser det opnåede resultat som tilfredsstillende. Korrigeres resultatet for værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto og forskelle i den regnskabsmæssige behandling af enkelte poster, følger årets resultat forventningerne i obligationsprospektet.

Egenkapitalen udgør 9,8 mio. kr. på balancedagen.

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

Indhold

Oplysninger om selskabet	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Aktionærinformation	6
Ledespåtegning	8
Revisionspåtegning	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 22. december 2005 – 30. september 2006	15
Balance pr. 30. september 2006	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Oplysninger om selskabet

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) 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 21 33 64
Stiftet: 22. december 2005
Hjemsted: København

Bestyrelse

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

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 9 mdr.
Omsætning	159.423
Driftsomkostninger	-42.242
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	-39.680
Bruttoresultat	77.501
Administrationsomkostninger	-9.654
Finansielle poster, netto	-105.271
Resultat før skat	-37.424
Skat af årets resultat	7.131
Årets resultat	-30.292
Anlægsaktiver	2.354.673
Omsætningsaktiver	64.757
Aktiver i alt	2.419.431
Aktiekapital	40.000
Egenkapital	9.843
Gældsforpligtelser	2.409.587
Pengestrøm fra driften	68.976
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-2.387.477
Pengestrøm fra finansiering	2.359.962
Pengestrøm i alt	41.461
Nøgletal	
Egenkapitalforrentning (efter skat)	-162,1%
Soliditet	0,4%
Indre værdi	0,2
Resultat pr. aktie, kr.	-1,0
Aktieudbytte	0%
Antal ansatte ultimo	0

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

1) Selskabet er stiftet 22. december 2005 og har derfor ikke sammenligningstal for tidligere regnskabsår.

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabets formål er, via kapitalandele i andre selskaber, at eje ejendomme i Sverige samt at formidle fornøden finansiering til koncernens virksomhed.

Som en del af af finansiering til køb af ejendommene, har selskabet i februar 2006 udstedt fastforrentede ejendomssobligationer for i alt 410 mio. kr. Obligationerne er noteret på Københavns Fondsbørs, og er udstedt med en løbetid på 10 år.

Økonomisk målsætning

Målsætningen er, at opnå et gennemsnitligt årligt driftsafkast før renter på ca. 6,4% af ejendommenes værdi. Samtidig er det selskabets forventning, at ejendommenes værdi i fremtiden stiger i takt med inflationen.

Koncernstruktur

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S fungerer udelukkende som moderselskab for Keops EjendomsObligationer VIII AB. Koncernen består af i alt 9 selskaber, hvori der i alt indgår 84 ejendomme.

Keops EjendomsObligationer VIII AB ejer - og fungerer som moderselskab for - de 7 underliggende ejendomsselskaber i koncernen.

Aktiviteter

Hovedparten af ejendomsporteføljens samlede 84 ejendomme (i alt 366.000 kvm) er udlejet til offentlige institutioner (80%) mens en større privat virksomhed tegner sig for 15%. Det er selskabets forventning at ejendommenes værdi i fremtiden vil stige i takt med inflationen.

Finansiering

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S har udstedt ejendomssobligationer for i alt 410 mio. kr. Keops EjendomsObligationer VIII AB har optaget lån i skotsk kreditinstitut for ca. 1.749 mio. kr., og har optaget lån gennem seller note på ca. 75 mio. kr. Herudover er der en swingline (kassekredit med begrænsning i antallet af ind- og udbetalinger i en given periode) på ca. 109 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

Regnskabsperioden 22. december 2005 til 30. september 2006 er koncernens første regnskabsperiode, hvorfor der ikke er sammenligningstal. Der har først været driftsøkonomisk aktivitet i koncernen fra den 10. februar 2006.

Årets resultat udviser et underskud på 37,4 mio. kr. før skat. Årets resultat før skat og værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto udgør et overskud på 2,3 mio. kr. Bestyrelsen anser det opnåede resultat som tilfredsstillende. Korrigeres resultatet for værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto og forskelle i den regnskabsmæssige behandling af enkelte poster, følger årets resultat forventningerne i obligationsprospektet.

Periodens resultat er negativt påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme og gæld, netto med 39,7 mio. kr.

Omsætning med fradrag af driftsomkostninger og administrationsomkostninger er 8,1 mio. kr. bedre end obligationsprospekt og skyldes primært udskudte vedligeholdelsesomkostninger.

Ledelsesberetning

Finansielle poster, netto udgør -105,3 mio. kr. mod budgetteret -74,6 mio. kr. Afvigelsen skyldes primært udgiftsførte finansieringsomkostninger ved stiftelse af gæld på 23 mio. kr.

Ejendommenes værdi er i regnskabsåret 2005/06 nedskrevet med 46,7 mio. kr. Værdiansættelsen er baseret på et afkastkrav på 6,6%, som er baseret på vurdering fra DTZ. Værdiregulering af obligationer til dagsværdi pr. 30. september 2006 udgør -7,1 mio. kr. Nedskrivningen på ejendommen skyldes primært aktivering af akkvisitionsomkostninger ved første indregning.

Dagsværdiregulering af renteswap tilknyttet 1. prioritetsfinansieringen medfører en indtægt på 14,1 mio. kr.

Den samlede værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto påvirker resultatet negativt med 39,7 mio. kr.

Balance

På aktivsiden er den altdominerende post investeringsejendommene, som udgør 2.328 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.

Gæld vedr. investeringsejendommene udgør i alt 2.327 t.kr., og er optaget dels ved lån i et skotsk kreditinstitut i svenske kroner, dels ved udstedelse af obligationer i danske kroner, noteret på Københavns Fondsbørs.

Selskabet har udstedt en serie fastforrentede erhvervsobligationer (KEO VIII), der er noteret på Københavns Fondsbørs. Kursen på obligationerne har udviklet sig således:

	31/3-06	30/9-06
KEO VIII, 8%, 2016	102,50	103,00

Alle obligationer blev udbudt til kurs 100 ved udstedelsen den 9. februar 2006. Årlig rentebetaling sker den 9. februar.

På udløbsdagen indfries de cirkulerede obligationer i obligationsserien til kurs 120.

Kapitalforhold

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin aktiekapital og er derfor underlagt aktieselskabslovens § 69a. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen via overskud fra driften i 2006/07. Resultatet efter skat for 2006/07 forventes at blive 56 mio. kr., som er på niveau med budget i prospekt af 6. februar 2006.

Risikofaktorer

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 vedrørende ledighed vurderes at være fortsat lav. Lejeindtægtsniveauet afhænger af prisindeksreguleringen, og usikkerheden vurderes på sigt fortsat at være lav.

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 10. februar 2011. Usikkerheden om en stigende rente vurderes som lav indtil refinansiering.

Ledelsesberetning

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 ejendommenes udlejer. En eventuel manglende løbende vedligeholdelse kan forringe koncernens investeringsejendomme, 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.

15. december 2006 indtrådte ejendomsdirektør Michael Sheikh som direktør i stedet for direktør Mette Vagner Johannesen. Bestyrelsessammensætningen er ligeledes ændret således at koncernchef Ole Vagner, direktør Mette Vagner Johannesen og direktør Jan Mølhavn Pedersen erstattes af økonomidirektør Torben Schultz og direktionsassistent Klaus T. W. Lund samt Ejendomsdirektør Michael Sheikh.

Forventninger til 2006/07

For regnskabsåret 2006/07 forventes koncernens resultat før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme at udgøre 43,1 mio. kr.

Aktionærinformation

Aktiekapital

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S har en aktiekapital på i alt 40.000.000 kr. fordelt på 40.000.000 stk. aktier á nominelt kr. 1.

Udbytte

Årets resultat skal overføres til overført resultat.

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

	Antal aktier	% af kapital
Keops EjendomsHolding A/S, København	32.000.000	80,00%
Keops EjendomsHolding II A/S, København	8.000.000	20,00%
I alt	40.000.000	100,00%

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:

8,0% Obligationslån, 410.000.000 kr., løbetid 2006-2016, fondskode DK0030021449

Rentetilskrivning finder sted helårligt pr. 9. februar, første gang 9. februar 2007. Lånebeløbene og rentesatserne er faste i hele løbetiden.

Aktie- og udbyttensøgle

Se hoved- og nøgletal.

Fondsbørsmeddelelser i perioden 22 december 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 ekstraordinær generalforsamling
4	1. november 2006	Finanskalender
3	31. maj 2006	Delårsorientering for perioden 22. december 2005-31. marts 2006
2	24. maj 2006	Finanskalender 2005/2006
1	24. januar 2006	Prospekt meddelelse

Finanskalender for 2006/07

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

Aktionærinformation

Kontaktpersoner

På Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) 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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapport for koncernen og Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S for 2005/06. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven, danske regnskabsvejledninger samt de krav som Københavns 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 2005/06.

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 VIII (Sverige II) A/S

Vi har revideret årsrapporten for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S for regnskabsåret 22. december 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 22. december 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.

Supplerende oplysning

Selskabet har tabt mere end 50% af aktiekapitalen. Vi henviser til ledelsesberetningen side 4, "kapitalforhold", hvoraf fremgår at aktiekapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift.

København, den 15. december 2006

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Britta Fladeland Iversen
statsautoriseret revisor

Tom Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) 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

Årsregnskabet 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 VIII (Sverige II) 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 tredje-mand. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 (tilbagediskonteringsfaktoren) 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 investerings-ejendom 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 investerings-ejendom 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, 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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg mv. måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi 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 gældsmetode 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.

Gæld til realkreditinstitutter, obligationsgæld og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommene måles såvel ved første indregning som efterfølgende til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme og gæld, netto". Regulering af prioritetsgæld, der er en nedskrivning, bindes under egenkapitalen på "Reserve for dagsværdi".

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 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 investeringsejendomme og gæld, netto".

Andre gældsforpligtelser

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

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.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

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

Anvendt regnskabspraksis

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)

	<u>Resultat efter skat x 100 (omregnet til helårsindkomst)</u>
	Gennemsnitlig egenkapital
Soliditet	<u>Egenkapital, ultimo x 100</u> Passiver i alt, ultimo
Indre værdi, ultimo	<u>Egenkapital i alt, ultimo</u> Aktiekapital ultimo
Resultat pr. aktie, kr.	Resultat efter skat og minoritetsinteresser <u>(omregnet til helårsindkomst)</u> Gennemsnitlig antal aktier
Aktieudbytte	Moderselskabets udbytteprocent

Resultatopgørelse

22. december 2005 – 30. september 2006

	Note	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S	
		Koncern	
		22/12 2005 30/9 2006	22/12 2005 30/9 2006
		kr.	kr.
Omsætning	1	159.422.892	0
Driftsomkostninger		-42.241.530	-275.313
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	5	-39.680.243	-7.068.346
Bruttoresultat		77.501.119	-7.343.659
Administrationsomkostninger	2	-9.653.965	-665.541
Resultat af primær drift		67.847.154	-8.009.200
Resultat i tilknyttede virksomheder	10	0	-25.040.721
Finansielle indtægter	3	695.189	21.826.693
Finansielle omkostninger	4	-105.965.888	-26.200.317
Resultat før skat		-37.423.545	-37.423.545
Skat af årets resultat	6	7.131.260	7.131.260
Årets resultat		-30.292.285	-30.292.285

Resultatdisponering for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

Det disponible beløb udgør:	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S	
		22/12 2005 30/9 2006	22/12 2005 30/9 2006
		kr.	kr.
Overført fra tidligere år		0	0
Årets bevægelser, jf. note 12		135.627	135.627
Årets resultat		-30.292.285	-30.292.285
Til disposition		-30.156.658	-30.156.658
Foreslås af bestyrelsen disponeret således:			
Overført resultat		-30.156.658	-30.156.658
Disponeret		-30.156.658	-30.156.658

Balance pr. 30. september 2006

		Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S
		30/9 2006	30/9 2006
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	2.327.592.845	0
Materielle anlægsaktiver		2.327.592.845	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9	0	409.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	22.141.848
Andre finansielle anlægsaktiver	7	27.080.516	0
Finansielle anlægsaktiver		27.080.516	431.641.848
Anlægsaktiver		2.354.673.361	431.641.848
Omsætningsaktiver			
Debitorer		916.908	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21.789.887
Udskudt skat	13	7.643.987	23.191
Periodeafgrænsningsposter		1.046.995	171.875
Andre tilgodehavender		13.688.522	0
Tilgodehavender		23.296.413	21.984.953
Likvide beholdninger	11	41.460.771	634.677
Omsætningsaktiver		64.757.184	22.619.630
Aktiver		2.419.430.545	454.261.478

Balance pr. 30. september 2006

		Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S	
		Koncern	
		30/9 2006	30/9 2006
Note		kr.	kr.
Passiver			
Aktiekapital		40.000.000	40.000.000
Reserve for dagsværdi		0	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		-30.156.658	-30.156.658
Egenkapital	12	9.843.342	9.843.342
Prioritetsgæld	14	1.700.297.060	0
Obligationsgæld	14	422.300.000	422.300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	14	78.991.469	0
Kreditinstitutter	14	80.360.000	0
Langfristede gældsforpligtelser		2.281.948.529	422.300.000
Kortfristet del af langfristet gæld	14	45.081.960	0
Leverandører		5.508.678	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.000	1.055.055
Periodeafgrænsningsposter		18.135.758	0
Anden gæld		58.892.278	21.063.081
Kortfristede gældsforpligtelser		127.638.674	22.118.136
Gældsforpligtelser		2.409.587.203	444.418.136
Passiver		2.419.430.545	454.261.478
Andre forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Bestyrelse og direktion	17		

Pengestrømsopgørelse

Koncern	
	22/12 2005- 30/9 2006
	kr.
Pengestrømsopgørelse	
Årets resultat før skat	-37.423.545
Værdiregulering af investeringsejendomme	46.750.829
Regulering af gæld til markedsværdi	7.068.346
Værdiregulering af finansielle instrumenter	-14.138.932
Valutakursreguleringer mv.	-1.254.194
Finansielle indtægter	-695.189
Finansielle omkostninger	105.965.888
Pengestrøm før ændring i driftskapital	106.273.203
Ændring i tilgodehavender	-15.652.425
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0
Ændring i kreditorer	5.508.678
Ændring i gæld hos tilknyttede virksomheder	20.000
Ændring i anden gæld	42.607.036
Pengestrøm fra primær drift	138.756.492
Finansielle indtægter	531.304
Finansielle omkostninger	-70.312.050
Pengestrøm fra ordinær drift	68.975.746
Betalt selskabsskat	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	68.975.746
Køb af investeringsejendomme	-2.374.618.714
Køb af andre langfristede anlægsaktiver	-12.858.403
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-2.387.477.117
Indskud af aktiekapital	40.000.000
Ændring i bank-, prioritets- og obligationsgæld	2.319.962.143
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	2.359.962.143
Årets pengestrøm	41.460.772
Likvider, primo	0
Valutakursregulering, primo	0
Likvider, ultimo	41.460.772

Noter

	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S
	22/12 2005- 30/9 2006	22/12 2005- 30/9 2006
	kr.	kr.
1. Omsætning		
Lejeindtægter, investeringsejendomme	176.884.449	0
Lejerabat	-18.155.002	0
Øvrige indtægter	693.445	0
	159.422.892	0
2. Honorar revisorer		
Revisor Deloitte, ordinær revision	324.725	125.000
Moterselskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode. Der er i regnskabsårets løb ikke udbetalt løn eller andet vederlag til bestyrelsen og direktionen.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	19.907	19.907
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	16.844	21.806.731
Øvrige finansielle indtægter	494.553	55
Valutakursavancer	163.885	0
	695.189	21.826.693
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger kreditinstitutter	52.008.390	0
Renteomkostninger obligationer	20.938.082	20.938.082
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	23.104
Øvrige finansielle omkostninger	31.786.518	5.239.071
Valutakurstab	1.232.838	0
Betalingsgebyrer m.v.	60	60
	105.965.888	26.200.317

Noter

	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S
	22/12 2005- 30/9 2006	22/12 2005- 30/9 2006
	kr.	kr.
5. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto		
Opskrivninger investeringsejendomme	0	0
Nedskrivninger investeringsejendomme	-46.750.829	0
Op- og nedskrivninger i alt	-46.750.829	0
Regulering gældsforpligtelser, gevinst	-7.068.346	-7.068.346
Regulering gældsforpligtelser, tab	0	0
Værdireguleringer i alt	-7.068.346	-7.068.346
Regulering finansielle instrumenter, gevinst	14.138.932	0
Værdireguleringer i alt	14.138.932	0
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	-39.680.243	-7.068.346
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	292.397	0
Skat i tilknyttede virksomheder	0	-7.108.069
Årets regulering af udskudt skat	-7.423.657	-23.191
	-7.131.260	-7.131.260
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 28% skat af årets resultat	-10.478.593	-10.478.593
Skatteværdi af permanente afvigelser	3.444.000	3.444.000
Andre reguleringer	-96.667	-96.667
I alt	-7.131.260	-7.131.260
Effektiv skatteprocent -	19%	19%

Noter

	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S
	30/9 2006	30/9 2006
	kr.	kr.
7. Andre finansielle anlægsaktiver		
Saldo 22/12 2005	0	0
Tilgang i året, renteswap	12.858.403	0
Reguleringer til statuskurs	0	0
Afgang i året		
Kostpris 30/9 2006	12.858.403	0
Opskrivninger 22/12 2005	0	0
Årets opskrivning	14.222.113	0
Værdireguleringer i alt	14.222.113	0
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006	27.080.516	0
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 22/12 2005	0	0
Årets tilgang inkl. købsomkostninger	2.374.618.714	0
Kostpris 30/9 2006	2.374.618.714	0
Opskrivninger 22/12 2005	0	0
Årets opskrivninger	0	0
Årets nedskrivninger	-47.025.869	0
Opskrivninger 30/9 2006	-47.025.869	0
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006	2.327.592.845	0
Til sikkerhed for koncernens prioritets- og obligationsforpligtelser er der stillet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2006 udgør 2.328 mio. kr.		

Koncernens ejendom	Beliggenhed	Afkast- grad	Købsår	m2	Regnskabs- mæssig værdi 30/9 2006 (t.kr.)
84 ejendomme	Sverige	4,9%	2006	366.140	2.327.592.845
Afkastgraden er beregnet som bruttoresultat ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto sat i forhold til anskaffelsessummen for investeringsejendommene.					
Ejendomsporteføljen består af i alt 84 ejendomme, hvoraf 92 % er erhvervsejendomme Der er ingen offentlig vurdering af ejendomme i Sverige.					

Noter

	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S
	22/12 2005- 30/9 2006	22/12 2005- 30/9 2006
	kr.	kr.
9. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Saldo primo	0	0
Årets bevægelse	0	409.500.000
Saldo ultimo	0	409.500.000
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber til bogført værdi 409.500 t.kr. er pantsat i favør af obligationsejerne.		

	Hjemsted	Ejer- andel	Resultat før skat	Egenkapital
10. Resultat i tilknyttede virksomheder				
Keops EjendomsObligationer VIII AB	Sverige	100%	-25.040.721	22.141.848
			-25.040.721	22.141.848
				Keops Ejendoms- Obligationer VIII AB
Kostpris 22/12 2005				0
Tilgang i året				39.938.874
Kostpris 30/9 2006				39.938.874
Valutakursregulering				135.627
Årets resultat før skat				-25.040.722
Skat af årets resultat				7.108.069
Op- og nedskrivninger 30/9 2006				-17.797.026
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006				22.141.848
11. Likvide beholdninger				
Likvide beholdninger 41.461 t.kr. er stillet til sikkerhed for koncernens prioritetsgæld, der pr 30. september 2006 udgør 1.780.657 t.kr.				

Noter

12. Egenkapital				
Selskabets aktiekapital udgør 40.000.000 kr., fordelt på aktier á 1 kr.				
Egenkapitalen har udviklet sig således (Koncern):				
	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for dagsværdi	I alt
Egenkapital 22/12 2005	40.000.000	0	0	40.000.000
Valutakursregulering	0	135.627	0	135.627
Årets resultat	0	-30.292.285	0	-30.292.285
Egenkapital 30/9 2006	40.000.000	-30.156.658	0	9.843.342
Egenkapitalen har udviklet sig således (Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S):				
	Aktiekapital	Overført resultat	Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	I alt
Egenkapital 22/12 2005	40.000.000	0	0	40.000.000
Valutakursregulering	0	135.627	0	135.627
Årets resultat	0	-30.292.285	0	-30.292.285
Egenkapital 30/9 2006	40.000.000	-30.156.658	0	9.843.342
		Aktie-kapital primo	Årets tilgang	Aktie-kapital ultimo
Regnskabsåret 2005/2006		40.000.000	0	40.000.000

Noter

	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S	
	Koncern	
	22/12 2005- 30/9 2006	22/12 2005- 30/9 2006
	kr.	kr.
13. Udskudt skat		
Udskudt skat pr. 22/12 2005	0	0
Regulering af udskudt skat	7.643.987	23.191
Udskudt skat 30/9 2006	7.643.987	23.191
Udskudt skat ultimo indgår i regnskabsposterne		
Tilgodehavender	7.643.987	23.191
Hensættelser	0	0
	7.643.987	23.191
Udskudt skat vedrører:		
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	202.193.136	23.191
Investeringsejendomme	-194.549.149	0
	7.643.987	23.191

	Keops Ejendoms- Obligationer VIII (Sverige II) A/S				
	Koncern				
14. Prioritets- og obligationsgæld					
Selskabets prioritets- og obligationsgæld forfalder således:					
				Regnskabs-	Regnskabs-
	Betaling/	Fast/	Effektiv	mæssig	mæssig
Valuta	udløb	variabel	rente	værdi (t.kr.)	værdi (t.kr.)
Langfristet gæld					
Prioritetsgæld/kreditinstitutter SEK	1-5 år	Variabel	4,4% -6%	1.780.657	0
Gæld til tilknyttede virksomheder SEK	Over 5 år	Fast	5,4%	78.992	0
Obligationsgæld DKK	Over 5 år	Fast	8,0%	410.000	410.000
Dagsværdiregulering				12.300	12.300
				2.281.949	422.300
Kortfristet del af langfristet gæld, prioritetsgæld					
Prioritetsgæld SEK 0-1 år				45.082	0
				45.082	0

Noter

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 årsrapport 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 og Keops Asset Management AB.

Alle honorarer og mellemværender er i regnskabsåret afregnet på markedsmæssige vilkår, og har udgjort:

	22/10 2005- 30/9 2006	
	t.kr.	
Keops EjendomsHolding A/S, administrationshonorar	444	
Keops Asset Management AB	5.186	

17. Bestyrelse og direktion

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) 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 og bestyrelsesmedlem i:

En række selskaber i Keops-koncernen.

Bestyrelsesmedlem i:

PKD-Holding A/S, Ejendomsdriftsselskabet Docken A/S samt en række selskaber i Keops-koncernen.