

Årsrapport for 2005/06

Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S



Indberettet til Københavns Fondsbørs via StockWise den 19. januar 2007

Resume:

Yderst tilfredsstillende resultat for Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S

Resultat og balance er i nærværende årsrapport uændret i forhold til offentliggjort årsregnskabsmeddelelse den 15. december 2006. Salg af ejendomme til Essex Invest Sverige AB er ikke gennemført som forventet i årsregnskabsmeddelelsen, hvilket har medført tekstmæssige konsekvensændringer i forhold til tidligere offentliggjort årsregnskabsmeddelelse.

Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S opnåede et resultat før skat for året 2005/06 på 230,7 mio. kr. Resultatet er først og fremmest en følge af en opskrivning af selskabets ejendomme. Driften af selskabets ejendomme er forløbet mindre tilfredsstillende på grund af et koldt vinterhalvår i Sverige, øgede vedligeholdelsesomkostninger og høje energipriser.

Ejendommenes værdi pr. 30. september 2006 udgør netto 1.292 mio. kr. inklusiv en værdiregulering til dagsværdi på 259 mio. kr. siden 30. september 2005. Dette medfører, at egenkapitalen på 340,7 mio. kr., er betydeligt højere end forventet i prospektet fra maj 2004.

Porteføjlens ejendomme er fortsat til salg idet ejendommene har været inde i en gunstig udvikling siden anskaffelsen i 2004. Salget skal ses på baggrund af Keops-koncernens ønske om en finansiell konsolidering.

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	7
Ledespåtegning	9
Revisionspåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. oktober 2005 – 30. september 2006	16
Balance pr. 30. september 2006	17
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Oplysninger om selskabet

Keops EjendomsObligationer III (PBA) 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.: 27 67 93 31
Stiftet: 30. marts 2004
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 29. januar 2007.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal for koncernen i t.kr.¹⁾

	2005/06	2004/05	2004
	12 mdr.	12 mdr.	6 mdr.
Omsætning	116.633	116.326	58.487
Driftsomkostninger	-84.075	-48.487	-22.433
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	250.832	133.315	11.008
Bruttoresultat	283.390	201.154	47.062
Administrationsomkostninger	-6.882	-10.586	-4.085
Finansielle poster, netto	-45.789	-51.979	-21.351
Resultat før skat	230.719	138.589	21.626
Skat af årets resultat	-17.303	-42.102	-2.320
Årets resultat	213.416	96.487	19.306
Anlægsaktiver	874	1.024.751	898.331
Omsætningsaktiver	1.315.331	27.432	52.396
Aktiver i alt	1.316.205	1.052.183	950.727
Aktiekapital	10.000	10.000	10.000
Egenkapital	340.694	125.373	29.316
Hensatte forpligtelser	61.701	44.414	2.326
Gældsforpligtelser	913.810	882.396	919.085
Pengestrøm fra driften	8.438	4.254	46.968
Pengestrøm til investering, netto	-5.400	-7.935	-872.962
Pengestrøm fra finansiering	-10.361	-12.002	863.567
Pengestrøm i alt	-7.323	-15.683	37.573
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (efter skat)	91,6%	124,7%	196,4%
Soliditet	25,9%	11,9%	3,1%
Indre værdi	34,1	12,5	2,9
Resultat pr. aktie, kr.	21,3	9,6	1,9
Aktieudbytte	0%	0%	0%
Antal medarbejdere ultimo	18	18	18

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

1) Selskabet er stiftet 30. marts 2004.

Ledelsesberetning

Idegrundlag

Selskabets formål er, via kapitalandele i andre selskaber, at eje og drive udlejningsvirksomhed med bolig- og erhvervsjendomme beliggende i større byer i det sydlige Sverige samt at fremskaffe fornøden finansiering til koncernens virksomhed.

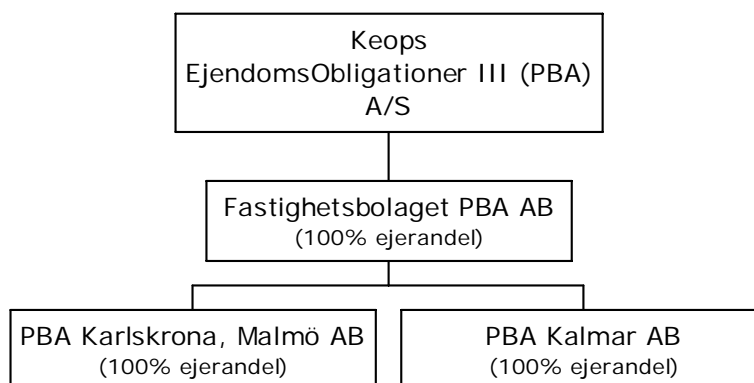
Som en del af fremskaffelse af finansiering til køb af ejendommene, har selskabet i maj 2004 udstedt fastforrentede erhvervsobligationer for i alt 200 mio. kr. Obligationerne er noteret på Københavns Fondsbørs, og er udstedt i 2 serier med en løbetid på henholdsvis 7 og 10 år.

Økonomisk målsætning

Målsætningen er at opnå et årligt driftsafkast før renter på ca. 7,5% af ejendommenes oprindelige anskaffelsesværdi. Selskabet har endvidere en målsætning om at generere tilstrækkelig likviditet fra driften til at kunne tilbagebetale obligationslånene ved udløb, uden optagelse af anden finansiering.

Koncernstruktur

Koncernen består af følgende selskaber:



Aktiviteter

Porteføljens ejendomme blev i regnskabsperioden sat til salg, idet ejendommene har været inde i en gunstig udvikling siden anskaffelsen i 2004. Salget skal ses på baggrund af Keops-koncernens ønske om finansiel konsolidering. Salget forventes gennemført i 2007.

Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S

Selskabet har udstedt erhvervsobligationer på i alt 200 mio. kr., som er noteret på Københavns Fondsbørs. Provenuet fra udstedelsen er udlånt til PBA Karlskrona, Malmö AB og PBA Kalmar AB. Herudover fungerer selskabet udelukkende som holdingselskab for dattervirksomhederne.

Fastighetsbolaget PBA AB

Selskabet fungerer som holdingselskab for de 2 datterselskaber.

PBA Karlskrona, Malmö AB

Selskabet har i april 2004 erhvervet i alt 25 ejendomme, hvoraf 6 er beliggende i Malmö og 19 er beliggende i Karlskrona. Samlet areal for ejendommene er ca. 138.000 kvm., og omfatter ca. 85% boliger (i alt 1.960 lejligheder), og ca. 15% erhverv (butikker, kontor, institutioner m.v.). Udlejningsprocenten er ca. 96%. Lejen reguleres løbende og er alt inklusive, idet ejer afholder alle driftsudgifter inkl. varme, el, vand og vedligeholdelse.

Selskabet har 18 ansatte i Sverige, som varetager ejendomsadministration m.v.

Ledelsesberetning

PBA Kalmar AB

Selskabet har i april 2004 erhvervet i alt 12 ejendomme beliggende i Kalmar. Samlet areal for ejendommene er ca. 39.000 kvm., og omfatter ca. 64% boliger (i alt 359 lejligheder), og ca. 36% erhverv (butikker, kontor, institutioner m.v.). Udlejningsprocenten er ca. 98%. Lejen reguleres løbende og er alt inklusive, idet ejer afholder alle driftsudgifter, inkl. varme, el, vand og vedligeholdelse.

Finansiering

Finansiering af ejendommene er sket dels ved optagelse af lån i tysk kreditinstitut, og dels ved lån i Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S på 200 mio. kr. Begge lån har pant i ejendommene.

Året i hovedtræk

Årets resultat andrager 230,7 mio. kr. før skat. Bestyrelsen anser det samlede opnåede resultat som tilfredsstillende. I prospekt af 12. maj 2004 forventede bestyrelsen et resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld, netto og skat på 15,4 mio. kr. for hele 2006. Årets resultat før skat reguleret for værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld, netto og salgsomkostninger udgør 6,4 mio. kr. og er dermed mindre end forventet i prospektet. Dette kan forklares med højere ledighed samt højere vedligeholdelses- og energiomkostninger. Årets resultat er tilsvarende mindre end tidligere udmeldte forventninger om et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet 13 mio. kr. Periodens resultat er påvirket af værdireguleringer på ejendomme og gæld med netto 250,8 mio. kr. før salgsomkostninger.

Omsætningen udgør 116,6 mio. kr. mod budgetteret 119,4 mio. kr. og består af lejeindtægter fra i alt 37 bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Karlskrona, Kalmar og Malmö. Afvigelsen skyldes hovedsageligt højere ledighed end budgetteret.

Driftsomkostninger udgør 84,1 mio. kr. mod budgetteret 54,6 mio. kr. og forskellen består væsentligst af ikke budgetterede salgsomkostninger på 26,6 mio. kr. vedr. det forventede salg af ejendommene. Renset for salgsomkostninger udgjorde driftsomkostningerne 57,5 mio. kr.

Finansielle indtægter, 1,0 mio. kr., indeholder renteindtægter på likvide beholdninger samt en valutakursregulering på 0,9 mio. kr. Finansielle omkostninger, 46,8 mio. kr., indeholder rentekomkostninger til pengeinstitutter og obligationsgæld. Finansielle poster, netto udgør -45,8 mio. kr. mod budgetteret -46,9 mio. kr. Afvigelsen skyldes urealiserede kursreguleringer.

Ejendommenes værdi er i regnskabsåret 2005/06 opskrevet med 259,2 mio. kr. Værdiansættelsen er baseret på et afkastkrav på 5,24% som er understøttet af vurdering af afkastspænd fra CBRE. Koncernens gældsposter er reguleret til dagsværdi med 8,4 mio. kr. pr. 30. september 2006. Reguleringen er ført i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto". Obligationsgælden er optaget med udgangspunkt i indfrielseskurs ved ekstraordinær indfrielse og reguleringen er ført i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto".

Ejendomsadministrationen, herunder lejeopkrævning, vicevært m.v. foretages af 18 personer, der er ansat direkte i de svenske ejendomsselskaber. Selskabsadministrationen foretages af et selskab i Keops-koncernen.

Ledelsesberetning

Skat af årets resultat er en omkostning på 17,3 mio. kr. og består primært af regulering af udskudt skat. Den effektive skatteprocent udgør 7%, da det forventede salg af ejendommen forventes at kunne gennemføres uden skattemæssige konsekvenser.

Balance

På aktivsiden er den altdominerende post investeringsejendomme til salg, som udgør 1.292,5 mio. kr. Investeringsejendommene er pr. 30. september 2006 målt til skønnet dagsværdi på grundlag af discounted cash flow-model. Afkastspændet er vurderet af CBRE. Hovedelementerne i modellen er 10 årig drifts- og likviditetsbudgetter for porteføljen og en tilbagediskonteringsfaktor som fastsættes som afkastkrav med tillæg af forventet inflation.

Egenkapitalen udgør 340,7 mio. kr., hvoraf aktiekapitalen udgør 10,0 mio. kr.

Gæld vedr. ejendomme udgør i alt 846,8 mio. kr., og er optaget dels ved lån i et tysk kreditinstitut i svenske kroner, dels ved udstedelse af obligationer i danske kroner, der er noteret på Københavns Fondsbørs.

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

	30/9-06	30/9-05
KEO III, 8,5%, 2011	105,00	103,75
KEO III, 9,0%, 2014	109,03	103,75

Alle obligationer blev oprindeligt udbudt til kurs 100 ved udstedelsen den 12. maj 2004. Indfrielseskursen er 100,00 ved udløb for begge serier.

Risikofaktorer

Selskabets ledelse vil løbende overvåge de risici, som koncernen står overfor, og søge at sikre en afdækning heraf, under hensyntagen til selskabets overordnede målsætning omkring værdiskabelse til selskabets aktionærer. Nedenfor opridses en række af de risikofaktorer, som selskabets ledelse vurderer kan have særlig betydning samt ledelsens aktuelle vurdering af den konkrete risiko:

Eksterne risikofaktorer:

Lejeindtægter: Der er identificeret to usikkerheder, som kan påvirke lejeindtægterne væsentligt. For det første ledigheden i ejendomsporteføljen og for det andet udviklingen i lejeindtægtsniveauet. Ejendommene har hidtil været næsten fuldt udlejet, og denne usikkerhed 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. Selskabet har indgået en aftale om rentecap, som sætter et loft over renten frem til lånet udløber, hvorfor usikkerheden om en stigende rente vurderes som lav indtil 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 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.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

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

I december 2006 indtrådte Michael Sheikh som direktør i stedet for Torben Schultz.

Forventninger til 2006/07

For regnskabsåret forventes et resultat før skat i størrelsesordenen 28 mio. kr. og før salg af koncernens ejendomsportefølje. Resultatforventningerne kan dog væsentligt påvirkes af tidspunktet for gennemførelse af salget af koncernens ejendomsportefølje, samt salgssummen for ejendommene.

Aktionærinformation

Aktiekapital

Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S har en aktiekapital på i alt 10.000.000 kr. fordelt på 10.000 stk. aktier á nominelt 1.000 kr.

Udbytte

Hele årets resultat skal overføres til selskabets konsolidering.

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

	Antal aktier	% af kapital
Keops EjendomsHolding A/S, København	10.000	100,00%
I alt	10.000	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:

8,5% Obligationslån, 60.000.000 kr., løbetid 2004-2011, fondskode DK0003449908

9,0% Obligationslån, 140.000.000 kr., løbetid 2004-2014, fondskode DK0003450088

Rentetilskrivning finder sted helårligt pr. 19. maj, første gang 19. maj 2005. 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
25	15. december 2006	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2005/06
24	15. december 2006	Referat af ekstraordinær generalforsamling
23	14. december 2006	Regnskabstal og indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
22	10. december 2006	Frist for salg af ejendomme forlænges
21	21. november 2006	Betinget aftale om salg
20	1. november 2006	Finanskalender
19	18. august 2006	Udbud kan føre til førtidsindfrielse af obligationer
18	31. maj 2006	Halvårsmeddelelse for 1. halvår 2005/06
17	19. maj 2006	Finanskalender
16	2. februar 2006	Erklæring fra Special Servicer
15	20. januar 2006	Referat af ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2004/05
14	13. januar 2006	Indkaldelse til ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2004/05
13	20. december 2005	Årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2004/05
12	2. november 2005	Finanskalender
11	10. oktober 2005	Referat ekstraordinær generalforsamling

Aktionærinformation

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

Kontaktpersoner

På Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S' hjemmeside www.ejendomsobligationer.dk findes yderligere informationer. Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktie-markedet 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 III (PBA) 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 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 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 29. januar 2007

Dirigent

Revisionspåtegning

Til aktionærerne i Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S

Vi har revideret årsrapporten for Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S for regnskabsåret 1. 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 1. 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 III (PBA) 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og 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 og dattervirksomheder, hvor Keops EjendomsObligationer III (PBA) 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 nyerhvervede, 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. Identifierbare 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. Udsendt 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, og 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

Driftsmidler

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug. Der foretages liniære afskrivninger over den forventede brugstid. Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger. Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver måles som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme og gæld, netto". Positive værdireguleringer af investerings ejendomme 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 anskaffelsessværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender 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 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 til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto". Nettojusteringer af prioritetsgæld m.m. bindes under egenkapitalen på reserve for dagsværdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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)

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Soliditet

$$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Indre værdi, ultimo

$$\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}{\text{Aktiekapital ultimo}}$$

Resultat pr. aktie, kr.

$$\frac{\text{Resultat efter skat og minoritetsinteresser}}{\text{Gennemsnitlig antal aktier}}$$

Aktieudbytte

Moderselskabets udbytteprocent

Resultatopgørelse

1. oktober 2005 – 30. september 2006

Koncern			Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S	
	1/10 2005- 30/9 2006	1/10 2004- 30/9 2005	1/10 2005- 30/9 2006	1/10 2004- 30/9 2005
Note	kr.	t.kr	kr.	t.kr
Omsætning	1 116.633.009	116.326	0	0
Driftsomkostninger	-84.075.437	-48.487	0	-3
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto	5 250.832.690	133.315	0	0
Bruttoresultat	283.390.262	201.154	0	-3
Administrationsomkostninger	2 -6.882.098	-10.586	-1.756.355	-1.437
Resultat af primær drift	276.508.164	190.568	-1.756.355	-1.440
Resultat i tilkn. virksomheder	10 0	0	256.328.986	138.758
Finansielle indtægter	3 1.032.825	5.135	19.242.863	26.789
Finansielle omkostninger	4 -46.821.821	-57.114	-43.096.326	-25.518
Resultat før skat	230.719.168	138.589	230.719.168	138.589
Skat af årets resultat	6 -17.302.754	-42.102	-17.302.754	-42.102
Årets resultat	213.416.414	96.487	213.416.414	96.487

Resultatdisponering for Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S

Det disponible beløb udgør:		Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S
		1/10 2005- 30/9 2006	1/10 2005- 30/9 2006
		kr.	kr.
Overført fra tidligere år		11.460.594	-339.042
Årets bevægelser, jf. note 12		1.904.727	1.904.727
Årets resultat		213.416.414	213.416.414
Til disposition		226.781.735	214.982.099
Foreslås af bestyrelsen disponeret således:			
Overført til reserve for dagsværdi		257.943.218	0
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	231.855.483
Overført resultat		-31.161.483	-16.873.384
Disponeret		226.781.735	214.982.099

Balance pr. 30. september 2006

			Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S		
Koncern					
		30/9 2006	30/9 2005	30/9 2006	30/9 2005
Note		kr.	t.kr	kr.	t.kr
Aktiver					
Anlægsaktiver					
Driftsmidler	7	874.317	1.422	0	0
Investerings ejendomme	8	0	1.023.328	0	0
Materielle anlægsaktiver		874.317	1.024.750	0	0
Tilgodehavender hos tilkn. virks.	9	0	0	0	206.981
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	357.472.945	123.713
Finansielle anlægsaktiver		0	0	357.472.945	330.694
Anlægsaktiver		874.317	1.024.750	357.472.945	330.694
Omsætningsaktiver					
Investerings ejendomme til salg	8	1.292.462.220	0	0	0
Investerings ejendomme til salg		1.292.462.220	0	0	0
Debitorer		890.389	745	0	0
Tilgodehavender hos tilkn. virks.	9	0	161	199.500.000	0
Udskudt skat	13	0	53	7.223.445	53
Periodeafgrænsningsposter	14	2.124.536	3.307	316.436	0
Andre tilgodehavender		5.196.078	1.276	7.118.352	7.429
Tilgodehavender		8.211.003	5.542	214.158.233	7.482
Likvide beholdninger	11	14.657.096	21.890	1.130.901	1.275
Omsætningsaktiver		1.315.330.319	27.432	215.289.134	8.757
Aktiver		1.316.204.636	1.052.182	572.762.079	339.451

Balance pr. 30. september 2006

Koncern			Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S	
	30/9 2006	30/9 2005	30/9 2006	30/9 2005
Note	kr.	t.kr	kr.	t.kr
Passiver				
Aktiekapital	10.000.000	10.000	10.000.000	10.000
Reserve for dagsværdi	361.855.318	103.912	0	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	347.567.219	115.712
Overført resultat	-31.161.483	11.461	-16.873.384	-339
Egenkapital 12	340.693.835	125.373	340.693.835	125.373
Udskudt skat	61.700.523	44.414	0	0
Hensættelser	61.700.523	44.414	0	0
Prioritetsgæld	0	628.534	0	0
Obligationsgæld	0	207.481	0	207.481
Langfristede gældsforpligtelser	0	836.015	0	207.481
Kortfristet del af langfristet gæld	846.772.812	10.976	225.394.738	0
Leverandører	5.654.130	5.364	0	0
Gæld til tilknyttede selskaber	11.540.437	4.980	0	0
Periodeafgrænsningsposter	28.894.242	10.449	0	0
Anden gæld	20.948.657	14.611	6.673.506	6.597
Kortfristede gældsforpligtelser	913.810.278	46.380	232.068.244	6.597
Gældsforpligtelser	913.810.278	882.395	232.068.244	214.078
Passiver	1.316.204.636	1.052.182	572.762.079	339.451
Andre forpligtelser	16			
Nærtstående parter	17			
Bestyrelse og direktion	18			

Pengestrømopgørelse

Koncern		
	1/10 2005- 30/9 2006	1/10 2004- 30/9 2005
	kr.	t.kr.
Pengestrømsopgørelse		
Årets resultat før skat	230.719.168	138.589
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	429.009	217
Værdiregulering af investeringsejendomme	-259.180.931	-133.314
Regulering af gæld til markedsværdi	8.348.241	5.688
Tabshensættelse vedr. debitorer	0	487
Øvrige reguleringer	-789.252	-491
Finansielle indtægter	-135.271	-1.022
Finansielle omkostninger	46.807.741	47.736
Pengestrøm før ændring i driftskapital	26.198.705	57.890
Ændring i tilgodehavender	-2.882.082	3.171
Ændring i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	160.660	5.669
Ændring i kreditorer	289.710	1.655
Ændring i gæld hos tilknyttede virksomheder	6.560.557	-14.759
Ændring i anden gæld og periodeafgrænsningsposter	24.782.440	-2.658
Pengestrøm fra primær drift	55.109.990	50.968
Finansielle indtægter	135.271	1.022
Finansielle omkostninger	-46.807.741	-47.736
Pengestrøm fra ordinær drift	8.437.520	4.254
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	8.437.520	4.254
Køb af investeringsejendomme og driftsmidler	-6.289.298	-7.332
Salg af investeringsejendomme og driftsmidler	889.585	-603
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-5.399.713	-7.935
Indskud af aktiekapital	0	0
Ændring i bank-, prioritets- og obligationsgæld	-10.360.815	-12.002
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-10.360.815	-12.002
Årets pengestrøm	-7.323.008	-15.683
Likvider, primo	21.889.927	37.573
Valutakursregulering, primo	90.177	0
Likvider, ultimo	14.657.096	21.890

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af balance og resultatopgørelse.

Noter

	Koncern		Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S	
	1/10 2005- 30/9 2006 kr.	1/10 2004- 30/9 2005 t.kr	1/10 2005- 30/9 2006 kr.	1/10 2004- 30/9 2005 t.kr
1. Omsætning				
Lejeindtægter, investeringsejendomme	120.657.068	115.581	0	0
Lejerabat	-5.025.880	0	0	0
Øvrige indtægter	1.001.821	745	0	0
	116.633.009	116.326	0	0
2. Honorar generalforsamlingsvalgte revisorer				
Revisor Ernst & Young, ordinær revision	0	203	0	50
Revisor Ernst & Young, andre ydelser	0	51	0	51
Revisor Deloitte, ordinær revision	245.540	49	125.000	49
Revisor Deloitte, andre ydelser	0	0	0	0
	245.540	303	125.000	150
Morderselskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabs periode. Der er i regnskabsårets løb ikke udbetalt løn eller andet vederlag til bestyrelsen og direktionen.				
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter bank	135.271	120	14.638	14
Renteindtægter, tilkn. virksomheder	0	683	19.228.225	19.294
Øvrige finansielle indtægter	0	219	0	0
Kursavancer	897.554	4.113	0	7.481
	1.032.825	5.135	19.242.863	26.789
4. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger kreditinstitutter	28.507.948	29.706	0	0
Renteomkostninger obligationer	17.700.000	17.718	17.700.000	17.718
Renteomkostninger, tilkn. virksomheder	110.248	0	0	16
Øvrige finansielle omkostninger	487.957	9	0	0
Kurstab	14.080	9.378	25.394.738	7.481
Betalingsgebyrer m.v.	1.588	303	1.588	303
	46.821.821	57.114	43.096.326	25.518

Noter

		Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S		
Koncern				
	1/10 2005- 30/9 2006	1/10 2004- 30/9 2005	1/10 2005- 30/9 2006	1/10 2004- 30/9 2005
	kr.	t.kr	kr.	t.kr
5. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto				
Opskrivninger investeringsejendomme	259.180.931	141.415	0	0
Nedskrivninger investeringsejendomme	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger i alt	259.180.931	141.415	0	0
Regulering gældsforpligtelser, gevinst	0	0	0	7.481
Regulering gældsforpligtelser, tab	-8.348.241	-8.100	0	-7.481
Værdireguleringer i alt	-8.348.241	-8.100	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	250.832.690	133.315	0	0
6. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Skat i tilknyttede virksomheder	0	0	24.473.502	42.149
Årets regulering af udskudt skat	17.302.754	42.102	-7.170.748	-47
	17.302.754	42.102	17.302.754	42.102
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 28% skat af årets resultat	64.601.367	38.805	64.601.367	38.805
Skatteværdi af permanente afvigelser	-62.797.631	-38.852	-71.772.116	-38.852
Andre reguleringer	15.499.018	42.149	24.473.503	42.149
I alt	17.302.754	42.102	17.302.754	42.102
Effektiv skatteprocent	7%	30%	7%	30%

Noter

	Koncern	Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S
	30/9 2006	30/9 2006
	kr.	kr.
7. Driftsmidler		
Kostpris 1/10 2005	1.797.653	0
Årets tilgang inkl. købsomkostninger	812.440	0
Årets afgang	-1.219.061	0
Kostpris 30/9 2006	1.391.032	0
Ned- og afskrivninger 1/10 2005	-315.517	0
Årets afskrivninger	-429.009	0
Årets afgang	227.811	0
Nedskrivninger 30/9 2006	-516.715	0
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006	874.317	0
8. Investerings ejendomme		
Kostpris 1/10 2005	856.544.686	0
Valutakursregulering primo	3.746.915	0
Årets tilgang inkl. købsomkostninger	5.476.858	0
Reklassificeret til omsætningsaktiver	-865.768.459	
Kostpris 30/9 2006	0	0
Opskrivninger 1/10 2005	166.783.245	0
Valutakursregulering primo	729.585	0
Årets opskrivninger	259.180.931	0
Reklassificeret til omsætningsaktiver	-426.693.761	
Opskrivninger 30/9 2006	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006	0	0
På grund af det forventede salg er investeringsejendomme reklassificeret til omsætningsaktiver med i alt 1.292.462 t.kr.		

Koncernens ejendom	Beliggenhed	Afkast- grad	Købsår	m2	Regnskabs- mæssig værdi
					30/9 2006 (t.kr.)
37 ejendomme	Malmö, Karlskrona og Kalmar, Sverige	3,8%	2004	177.000	1.292.462
				177.000	1.292.462
Afkastgraden er beregnet som bruttoresultat ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme og gæld, netto sat i forhold til anskaffelsessummen for investeringsejendommene.					
Ejendomsporteføljen består af i alt 37 ejendomme, der er beliggende i Malmö, Karlskrona og Kalmar på i alt 177.000 m2, 82% boliger (2.319 lejligheder), 6% butikker, 6% kontorer og 6% andet.					
Der er ingen offentlig vurdering af ejendomme i Sverige.					

Noter

	Koncern		Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S	
	1/10 2005- 30/9 2006 kr.	1/10 2004- 30/9 2005 t.kr	1/10 2005- 30/9 2006 kr. ¹⁾	1/10 2004- 30/9 2005 t.kr
9. Tilgodehavender hos tilkn. virksomheder				
Saldo primo	161.000	5.829	206.981.250	199.500
Årets bevægelse før værdiregulering	-161.000	-5.668	0	0
Regulering til dagsværdi	0	0	-7.481.250	7.481
Saldo ultimo	0	161	199.500.000	206.981
1) Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber er pantsat i favør af obligationsejerne				

	Hjemsted	Ejer- andel	Resultat før skat	Egenkapital
10. Resultat i tilknyttede virksomheder				
Fastighetsbolaget PBA AB (anskaf. 31/3-04)	Karlskrona	100%	256.328.986	357.472.945
			256.328.986	357.472.945
				Fastighets- bolaget PBA AB
Kostpris				
Saldo 1/10 2005				8.001.000
Valutakursregulering primo				35.000
Kostpris 30/9 2006				8.036.000
Op- og nedskrivninger				
Saldo 1/10 2005				115.711.735
Valutakursregulering primo				1.869.727
Årets resultat før skat				256.328.986
Skat af årets resultat				-24.473.503
Op- og nedskrivninger 30/9 2006				349.436.945
Regnskabsmæssig værdi 30/9 2006				357.472.945
11. Likvide beholdninger				
Likvide beholdninger 14.657 t.kr.				

Noter

12. Egenkapital				
Selskabets aktiekapital udgør 10.000.000 kr., fordelt på aktier á 1.000 kr.				
Egenkapitalen har udviklet sig således (Koncern):				
	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for dagsværdi	I alt
Egenkapital 1/10 2005	10.000.000	11.460.594	103.912.100	125.372.694
Kapitalforhøjelse				0
Valutakursregulering		1.904.727		1.904.727
Årets resultat		-44.526.804	257.943.218	213.416.414
Egenkapital 30/9 2006	10.000.000	-31.161.483	361.855.318	340.693.835
Egenkapitalen har udviklet sig således (Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S):				
	Aktiekapital	Overført resultat	Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	I alt
Egenkapital 1/10 2005	10.000.000	-339.042	115.711.736	125.372.694
Kapitalforhøjelse				0
Valutakursregulering		1.904.727		1.904.727
Årets resultat		-18.439.069	231.855.483	213.416.414
Egenkapital 30/9 2006	10.000.000	-16.873.384	347.567.219	340.693.835
		Aktie- kapital primo	Årets tilgang	Aktie- kapital ultimo
Regnskabsåret 2004 (første regnskabsår)		0	10.000.000	10.000.000
Regnskabsåret 2004/05		10.000.000	0	10.000.000
Regnskabsåret 2005/06		10.000.000	0	10.000.000

Noter

	Koncern		Keops Ejendoms- Obligationer III (PBA) A/S	
	1/10 2005- 30/9 2006	1/10 2004- 30/9 2005	1/10 2005- 30/9 2006	1/10 2004- 30/9 2005
	kr.	t.kr	kr.	t.kr
13. Udskudt skat				
Udskudt skat pr. 1/10 2005	44.361.504	2.320	-52.696	-6
Kursregulering vedr. primo	36.265	-61	0	0
Regulering af udskudt skat	17.302.754	42.102	-7.170.749	-47
Udskudt skat 30/9 2006	61.700.523	44.361	-7.223.445	-53
Udskudt skat ultimo indgår i regnskabsposterne:				
Tilgodehavender	0	-53	7.223.445	-53
Hensættelser	61.700.523	44.414	0	0
	61.700.523	44.361	7.223.445	-53
Udskudt skat vedrører:				
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-8.109.816	3.951	-7.223.445	-53
Investerings ejendomme	69.810.339	40.410	0	0
	61.700.523	44.361	-7.223.445	-53
14. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger				

Noter

				Koncern	Keops Ejendomsobligationer III (PBA) A/S
15. Prioritets- og obligationsgæld					
Selskabets prioritets- og obligationsgæld forfalder således:					
Valuta	Betaling/ udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Regnskabs- mæssig værdi (t.kr.)	Regnskabs- mæssig værdi (t.kr.)
Kortfristet andel af gæld					
SEK					
SEK	0-1 år	Variabel	3,51%	33.992	0
SEK	0-1 år	Fast	4,5%	581.648	0
DKK	0-1 år	Fast	8,5%	60.000	60.000
DKK	0-1 år	Fast	9,0%	140.000	140.000
DKK	Kursregulering			31.133	25.395
				846.773	225.395
I forbindelse salget af ejendommene indfries selskabets prioritets- og obligationsgæld					
Til sikkerhed for koncernens prioritets- og obligationsforpligtelser er der stillet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2006 udgør 1.292 mio. kr.					
16. 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.					

17. Nærtstående parter		
Koncernens nærtstående parter består af selskabets ultimative moderselskab, Keops A/S, dets datterselskaber og dets ledelse.		
Koncernen har i årets løb haft transaktioner med Keops EjendomsHolding A/S.		
Alle honorarer og mellemværender er i regnskabsåret afregnet på markedsmæssige vilkår, og har udgjort:		
	1/10 2005- 30/9 2006 t.kr.	1/10 2004- 30/9 2005 t.kr.
Renteindtægter mellemværender	-	22
Renteomkostninger mellemværender	111	16
Keops EjendomsHolding A/S, administrationshonorar	1.260	1.237

Noter

18. Bestyrelse og direktion

Keops EjendomsObligationer III (PBA) 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 samt en række selskaber i Keops-koncernen.