



Offentliggjort til NASDAQ OMX Copenhagen via Company News Service den 28. april 2010

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S, CVR-nr. 29 21 33 64 ("Selskabet") Referat fra ordinær generalforsamling d. 28. april 2010

Onsdag d. 28. april 2010 afholdtes ordinær generalforsamling i Property Bonds VIII med følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af årsrapport til godkendelse
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport
5. Fastsættelse af honorar til bestyrelsen for 2010
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 - Bestyrelsen består af følgende personer, som alle genopstiller:
 - Palle Gyldenløve (formand)
 - Niels Peter Nielsen
 - Ole Vagner
7. Valg af revisor
8. (i) Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes punkt 3.4, 3.5, 3.6, 3.8, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5 og 4.6
(ii) Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes punkt 2., 3.2, 3.7, 4a.1, 5.5 og 5.7
9. Eventuelt

Ad 1, valg af dirigent:

Til dirigent valgtes Lars Petersen fra advokatkontoret Rønne & Lundgren.

Dirigenten konstaterede, at 51,9% af den samlede aktiekapital var repræsenteret, heraf var 92,3% via fuldmagt til bestyrelsesformanden.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Ad 2, bestyrelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne år:

Bestyrelsesformanden berettede om Selskabets virksomhed i det forløbne år, se bilag 1 til denne meddelelse.



Ad 3, forelæggelse af årsrapport til godkendelse:

Den reviderede årsrapport blev fremlagt og godkendt enstemmigt og med samtlige stemmer.

Det bemærkedes, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Der henvises til ledelsens beskrivelse af igangsatte rekonstruktionstiltag for selskabet i ledelsesberetningen.

Ad 4, beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport:

Bestyrelsen foreslog, at årets resultat overføres til næste regnskabsår. Forslaget blev vedtaget enstemmigt og med samtlige stemmer.

Ad 5, fastsættelse af honorar til bestyrelsen for 2010:

Bestyrelsesformanden fremlagde forslag om bestyrelseshonorar for 2010 på i alt DKK 140.000.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt og med samtlige stemmer.

Ad 6, valg af medlemmer til bestyrelsen:

Hele bestyrelsen var på valg. Til bestyrelsen blev Palle Gyldenløve, Niels Peter Nielsen og Ole Vagner alle genvalgt enstemmigt og med samtlige stemmer.

Under henvisning til selskabslovens § 120, stk. 3 henviste dirigenten til oversigt fra de opstillede personer om deres ledelseshverv i andre danske og udenlandske erhvervsdrivende virksomheder, bortset fra 100% ejede datterselskaber, i årsrapportens note 24.

Ad 7, valg af revisor:

Deloitte Statsautoriserede Revisionsaktieselskab blev genvalgt enstemmigt og med samtlige stemmer.

Ad 8, bestyrelsens forslag om ændring af vedtægter:

Vedtægternes punkt 3.4, 3.5, 3.6, 3.8, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5 og 4.6 blev som følge af den nye selskabslov foreslået ændret til ordlyden, som angivet i indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Forslaget blev vedtaget enstemmigt og med samtlige stemmer.



Vedtægternes punkt 2, 3.2, 3.7, 4a.1, 5.5 og 5.7 blev foreslået ændret til ordlyden, som angivet i indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Forslaget krævede mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital. Forslaget blev vedtaget enstemmigt og med samtlige stemmer.

Generalforsamlingen bemyndigede enstemmigt og med samtlige stemmer advokat Lars Petersen til at foretage anmeldelse til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og til at foretage sådanne ændringer i og tilføjelser til det på generalforsamlingen vedtagne samt anmeldelsen til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som måtte blive krævet af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i forbindelse med registrering af de vedtagne beslutninger.

Ad 9, eventuelt:

Der var intet til behandling under eventuelt.

Bestyrelsesformanden takkede for fremmødet.

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Palle Gyldenløve som bestyrelsesformand.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til bestyrelsesformand Palle Gyldenløve på telefon +45 4333 8000.

Yderligere information om Property Bonds VIII A/S kan findes på selskabets hjemmeside, www.propertybondsVIII.dk.

**Bestyrelsens beretning om
Property Bonds VIII (Sverige II) A/S
virksomhed i det forløbne år
(generalforsamlingens dagsorden punkt 2)**

Palle Gyldenløve (Bestyrelsesformand)

Ordinær generalforsamling i Property Bonds VIII (Sverige II) A/S

Onsdag den 28. april 2010 klokken 11.30



Property Bonds VIII

Begivenheder i 2009

- Seniorlånet var primo 2009 i default, da værdien af selskabets ejendomsportefølje i henhold til en ekstern vurdering indhentet af banksyndikatet i 2008 ikke overholdte loan-to-value bestemmelsen i seniorlåneaftalen
 - Obligationsrenterne på MDKK 32,8, med forfald den 9. februar 2009, blev derfor ikke betalt
 - Restruktureringsforslag fremlagt på obligationsejermøder 26. marts 2009 og den 29. april 2009
- Restruktureringen blev gennemført den 19. august 2009 og medførte at koncernens aktiviteter kunne videreføres og obligationsejerne overtog 80% af aktierne i selskabet
- I forbindelse med restruktureringen blev det aftalt, at seniorbanken i den resterende del af lånets løbetid (februar 2011) ikke kan opsige lånet på grund af brud på loan-to-value
- Crown Nordic Management blev valgt til asset manager og det forventes, at porteføljen afvikles over de næste 5 – 7 år



Perioden i hovedtræk

- Koncernens resultatopgørelse udviser et resultat på MDKK 45,4 (2008: MDKK -157,5), og koncernens balance pr. 31. december 2009 udviser en egenkapital på MDKK -57,5 (2008: MDKK -146,6)
- Lejeindtægterne eks. eksterne omkostninger har udgjort MSEK 319,9 (2008: MSEK 327,3) sammenholdt med en samlet lejeindtægt pr. 1 januar 2006, jfr. prospektet, på MSEK 311,6
- Periodens resultat er påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme, gæld og derivater på netto MDKK 67,6 (2008: MDKK -180,2)
- I værdireguleringerne indgår en nedskrivning af obligationsgælden til den regnskabsmæssige værdi inklusiv skyldige renter svarende til kurs 59,36



Udlejning

- Tomgangsprocenten i ejendomsporteføljen udgør 10% af lejeværdien, hvilket svarer til samme niveau som ved akkvisitionen
- Kontraktudløb

Udløb	Prospekt (6. februar 2006)		31.12.2009*	
	Areal m2	% af lejeværdi	Areal m2	% af lejeværdi
2006-2009	231.851	61%	11.438	3%
2010	17.288	5%	36.271	10%
2011	3.088	1%	41.850	12%
2012	9.964	2%	74.542	22%
2013 og senere	47.105	21%	114.368	43%
Ledigt	56.844	10%	52.048	10%
Totalt	366.140	100%	330.517	100%

*Tolv ejendomme er blevet solgt



Property Bonds VIII

Bestyrelsens økonomiske målsætning

- Som led i restruktureringen den 19. august blev en ny bestyrelse valgt i selskabet.
 - Målsætningen under de tidligere ejere var at opnå et årligt driftsafkast før renter på ca. 6,4 % af ejendommenes oprindelige anskaffelsesværdi
 - Den nye bestyrelses målsætning er, ved en afvikling af porteføljen over de næste 5-7 år, at opnå størst muligt provenu til obligationsejerne under hensyntagen til seniorbankens krav

