



PROPERTY BONDS VIII (SVERIGE II) A/S **Delårsrapport for koncernen for perioden 1. januar 2010 – 30. juni 2010**

Offentliggjort på NASDAQ OMX Copenhagen d. 31. august 2010.

Resume: Resultat for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S koncernen

Koncernens resultat for perioden udgør MDKK 12,6 (2009: MDKK 22,4), og koncernens balance pr. 30. juni 2010 udviser en egenkapital på MDKK -50,5 (1. halvår 2009: MDKK -125,5).

Resultat før skat udgør MDKK 20,1 (1. halvår 2009: MDKK 32,2). Periodens resultat er påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme, gæld og derivater med netto MDKK -3,7 (1. halvår 2009: MDKK -15,7). Investeringsejendommens værdi pr. 30. juni 2010 udgør MDKK 1.861,2 (1. halvår 2009: MDKK 1.638,4).

Reguleret for ovenstående værdireguleringer opnås et resultat før skat på MDKK 23,8, hvilket er højere end året før (1. halvår 2009: MDKK 16,5).

I værdireguleringerne indgår en regulering af obligationsgælden til den regnskabsmæssige værdi inklusiv skyldige renter svarende til kurs 70,09 i forhold til obligationernes nominelle værdi.

Tomgangsprocenten i ejendomsporteføljen er steget fra 10% ultimo 2009 og udgør nu 12% af lejeværdien. Stigningen er primært knyttet til to ejendomme, hvor lejerne er fraflyttet på grund af centralisering af de offentlige myndigheder.

For at undgå negativ egenkapital i de svenske datterselskaber blev der den 28. februar 2010 foretaget en konvertering af en del af det koncerninterne lån til betinget kapitaltilskud. Konverteringen har ingen indflydelse på egenkapitalen på koncernniveau. Herefter er der i alt konverteret MDKK 299,9 af det koncerninterne lån.

Seniorlånet løber frem til februar 2011, hvorfor hele lånet er anført som kortfristet gæld. Ledelsen har igangsat proces for afklaring af koncernens muligheder i forbindelse med udløb af seniorlånet. Det er ledelsens forventning, at der findes en løsning. Da egenkapitalen er negativ, er der en risiko forbundet med udløb af seniorlånet.

Ledelsen vurderer resultatet som tilfredsstillende.

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



Fondsbørsmeddelelse nr. 64
Property Bonds VIII (Sverige II) A/S
c/o Breinholt Consulting A/S
Nørre Voldgade 11, 1. sal
1358 København K
CVR nr. 29213364

www.propertybondsVIII.dk
T (+45) 3630 8089
F (+45) 3630 8039



Property Bonds VIII

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Nøgletal for koncernen	9
Balance for koncernen	10
Totalindkomstopgørelse for koncernen	12
Egenkapitalopgørelse for koncernen	13
Pengestrømsopgørelse for koncernen	14
Noter	15



Oplysninger om selskabet

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S

c/o Breinholt Consulting A/S
Nørre Voldgade 11, 1. sal
1358 København K
Danmark

Telefon: 3630 8089
Telefax: 3630 8039

CVR-nr.: 29 21 33 64
Stiftet: 7. oktober 2005
Hjemsted: København

Bestyrelse

Palle Gyldenløve (formand)
Niels Peter Nielsen
Ole Vagner

Direktion

Ole Vagner

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt delårsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 30. juni 2010 for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har børsnoterede obligationer.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden 1. januar - 30. juni 2010.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Delårsrapporten er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

København, den 31. august 2010

Direktion

Ole Vagner

Bestyrelse

Palle Gyldenløve
(formand)

Niels Peter Nielsen

Ole Vagner



Ledelsesberetning

Idegrundlag

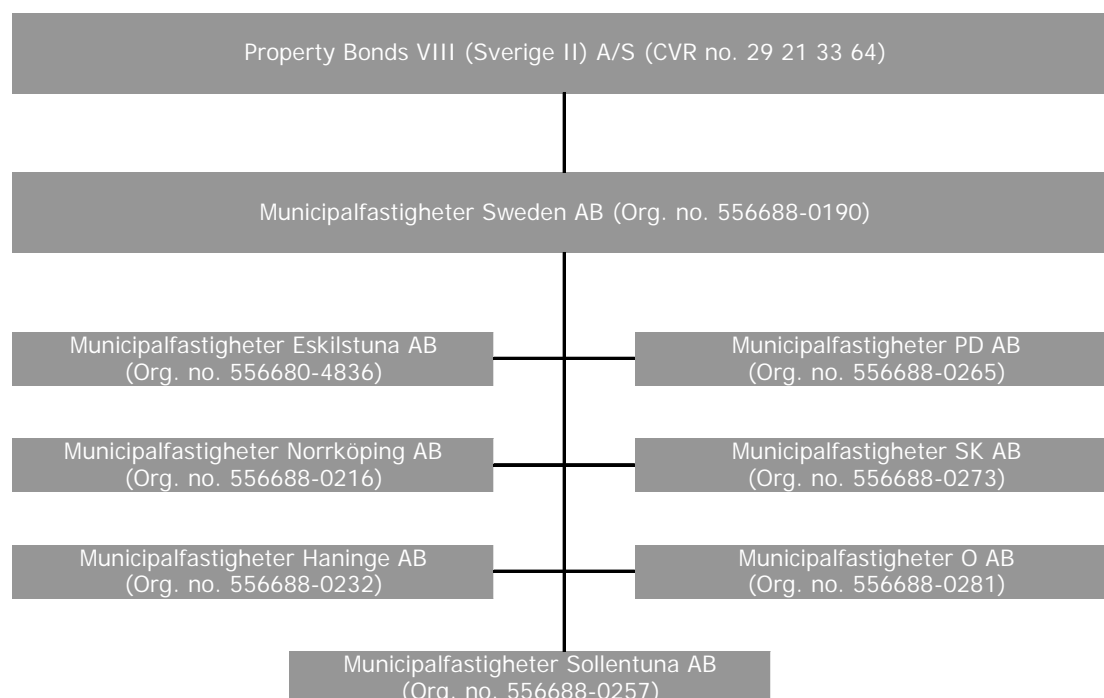
Selskabets formål er, via kapitalandele i andre selskaber, at eje og drive en svensk ejendomsportefølje på i alt 66 ejendomme samt at fremskaffe fornøden finansiering til koncernens virksomhed.

Økonomisk målsætning

Efter restruktureringen, der blev gennemført den 19. august 2009 er det målsætningen, at ved en afvikling af porteføljen over de næste 5-7 år, at opnå mest muligt provenu til obligationsejerne under hensyntagen til seniorbankens krav. Bestyrelsen vurderer dog løbende en mulighed for hurtigere afvikling.

Koncernstruktur

Koncernen består pr. 30. juni 2010 af følgende selskaber (100 % ejerandel).



Aktiviteter

Koncernen består af 9 selskaber, der tilsammen ejer i alt 66 ejendomme, som hovedsageligt består af erhvervslejemål. Hovedparten af ejendomsporteføljen er udlejet til offentlige institutioner ca. 77% mens en større privat virksomhed tegner sig for 7% .

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S fungerer udelukkende som moderselskab for Municipalfastigheter Sweden AB.

Municipalfastigheter Sweden AB ejer, og fungerer som moderselskab for, de underliggende ejendomsselskaber i koncernen.

Kapitaltab

For at undgå negativ egenkapital i de svenske datterselskaber blev der den 28. februar 2010 foretaget en konvertering af en del af det koncerninterne lån til betinget kapitaltilskud efter samme principper som



Ledelsesberetning

ved konverteringen i august 2009. Konverteringen har ingen indflydelse på egenkapitalen på koncernniveau. Herefter er der i alt konverteret MDKK 299,9 af det koncerninterne lån.

Det betingede kapitaltilskud indgår i egenkapitalen hos datterselskaberne, men skal tilbagebetales, såfremt selskaberne opnår positiv egenkapital, og før aktionærerne kan modtage udbytte.

Den negative egenkapital forventes reableret via fremtidig drift eller ved gevinst ved frasalg af ejendommene.

Kapitalberedskab og likviditet

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S har udstedt ejendomsobligationer for i alt MDKK 410. Municipalfastigheter Sweden AB har optaget lån i RBS (Royal Bank of Scotland), der har syndikeret en del af lånet til andre banker, hvor saldo i dag omregnet til statusdagens kurs er ca. MDKK 1.561 eksklusiv renter (oprindeligt nominelt MSEK 2.200), samt optaget lån gennem sælgerpantebrev, hvor den ikke konverterede saldo i dag omregnet til statusdagens kurs og tillagt renter er ca. MDKK 45 (MSEK 57). Herudover er der en konverteret del af sælgerpantebrevet på MSEK 50 (MDKK 39), der indgår i egenkapitalen for koncernen. Såfremt datterselskaberne opnår positiv egenkapital, skal kapitaltilskuddet tilbagebetales, før der kan udbetales udbytte til aktionærer i koncernen.

Koncernens seniorlångivere erklærede i 2008 i forbindelse med det væsentlige fald i markedsværdien på investeringsejendommene, at betingelser for finansieringen ikke var opfyldt, da belåningsprocenten ("loan-to-value") væsentligt oversteg det forudsatte. Dette medførte, at seniorlångiverne blokerede for frigivelse af likviditet til koncernens betaling af renter til obligationsejerne. Dette forhold er fortsat gældende.

I forbindelse med restrukturering i 2009 blev det aftalt, at seniorbanken i den resterende del af lånets løbetid (februar 2011) ikke kan opsiges lånet på grund af "loan-to-value" (test på, hvor stort lånet er i forhold til ejendommens værdi).

Seniorlånet løber frem til februar 2011, hvorfor hele lånet er anført som kortfristet gæld.

Ledelsen har igangsat proces for afklaring af koncernens muligheder i forbindelse med udløb af seniorlånet. Det er ledelsens forventning, at der findes en løsning, hvorfor regnskabet er aflagt efter princippet om going concern.

Da egenkapitalen er negativ, er der en risiko forbundet med udløb af seniorlånet.

Som følge af misligholdelse af obligationerne blev det på obligationsejermødet den 29. april 2009 besluttet ikke at opsiges obligationerne frem til februar 2011. Da obligationerne fortsat er i misligholdelse, er obligationsgælden anført under kortfristet gæld.

Perioden i hovedtræk

Koncernens resultatopgørelse udviser et resultat på MDKK 12,6 mod MDKK 22,4 i sammenligningsperioden 1. halvår 2009, og koncernens balance pr. 30. juni 2010 udviser en egenkapital på MDKK -50,5 (1. halvår 2009: MDKK -125,5).

Resultat før skat udgør MDKK 20,1 (1. halvår 2009: MDKK 32,2).

Periodens resultat er påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme, gæld og derivater på netto MDKK -3,7 (2009: MDKK 15,7). Investeringsejendommens værdi pr. 30. juni 2010 udgør MDKK 1.861,2 (1. halvår 2009: MDKK 1.638,4). Der er kun foretaget mindre værdireguleringer på investeringsejendomme svarende til gennemførte forbedringer af ejendommene i perioden.

I værdireguleringerne indgår en regulering af obligationsgælden til den regnskabsmæssige værdi inklusiv skyldige renter svarende til kurs 70,09 i forhold til obligationernes nominelle værdi.



Ledelsesberetning

Reguleret for ovennævnte værdireguleringer opnås et resultat før skat på MDKK 23,8, hvilket er højere end perioden før (1. halvår 2009: MDKK 16,5).

Tomgangsprocenten i ejendomsporteføljen er steget fra 10% ultimo 2009 og udgør nu 12% af lejeværdien. Stigningen er primært knyttet til to ejendomme, hvor lejerne er fraflyttet på grund af centralisering af de offentlige myndigheder.

Selskabet er blevet mødt med et krav på MDKK 2,93 fra konkursboet efter Landic Property A/S vedrørende sambeskatningsbidrag. Beløbet er ikke afsat i regnskabet, idet bestyrelsen er af den opfattelse, at alle mellemværender mellem Property Bonds VIII koncernen og Landic Property A/S blev afregnet i forbindelse med restruktureringen i 2009.

Ledelsen vurderer resultatet som tilfredsstillende.

Risikofaktorer

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

Eksterne risikofaktorer:

Investerings ejendomme og obligationsgæld

Den globale finanskriser har også i 2010 haft negativ indflydelse på det svenske marked for investeringsejendomme og ejendomsobligationer, eftersom det svenske marked følger den globale tendens. Der er i Sverige konstateret en stigende interesse for erhvervs ejendomme, dog er markedet fortsat præget af få transaktioner, hvilket vanskeliggør fastsættelsen af dagsværdierne på selskabets investeringsejendomme og obligationsgæld i nærværende delårsrapport. Der henvises til note 2, hvor værdifastsættelsen af investeringsejendomme og ejendomsobligationer er nærmere beskrevet. Som følge af de usikre markeder må de indregnede værdier på investeringsejendommene og ejendomsobligationerne betragtes som værende behæftet med usikkerhed.

Lejeindtægter

Der er identificeret to usikkerheder, som kan påvirke lejeindtægterne væsentligt. For det første tomgangen i ejendomsporteføljen og for det andet udviklingen i lejeindtægtsniveauet. Usikkerhed vedrørende tomgangen vurderes på kort sigt fortsat at være lav. Lejeindtægtsniveauet afhænger af prisindeksreguleringen, og usikkerheden vurderes på sigt at være stigende fra et tidligere lavt niveau. Det svenske prisindeks er faldet, hvilket påvirker de nugældende pristalsregulerede lejeindtægter negativt, og det vil muligvis påvirke lejekontrakter, som indgås i fremtiden.



Ledelsesberetning

Udløb	Prospekt (6. februar 2006)		30.06.2010*	
	Areal m2	% af lejeindtægt	Areal m2	% af lejeindtægt
2006	47.403	10%	-	-
2007	70.129	20%	-	-
2008	64.155	17%	-	-
2009	50.164	14%	-	-
2010	17.288	5%	13.051	4%
2011	3.088	1%	37.328	11%
2012	9.964	2%	71.894	21%
2013 og senere	47.105	21%	143.896	53%
heraf i 2013	-	-	65.896	27%
heraf i 2014	-	-	17.667	5%
heraf i 2015	-	-	4308	1%
heraf i 2016	-	-	5.115	2%
heraf i 2017	-	-	21.566	7%
heraf i 2018	-	-	2.634	1%
heraf i 2019	-	-	240	0%
heraf i 2020	-	-	16.909	7%
heraf i 2023	-	-	9.561	2%
Ledigt	56.844	10%	59.477	12%
Totalt	366.140	100%	325.646	100%

*18 ejendomme er blevet solgt

Arealtype	Prospekt (6. februar 2006)			30.06.2010*		
	Areal m2	% af areal	% af lejeindtægt	Areal m2	% af areal	% af lejeindtægt
Kontor	332.040	91%	92%	316.539	97%	98%
Beboelse	3.197	1%	0%	1.610	0%	0%
Andet kommercielt	25.221	7%	7%	7496,5	2%	2%
Øvrigt	5.682	1%	1%	-	-	0%
Totalt	366.140	100%	100%	325.645	100%	100%

*18 ejendomme er blevet solgt

Finansieringsrisiko og kapitalberedskab

Der er fortsat stor usikkerhed på de finansielle markeder, hvilket har øget usikkerheden omkring selskabets finansieringsrisiko. Seniorlånet i koncernen løber frem til februar 2011.

Renteniveauet

Koncernens prioritetsgæld er knyttet til en variabel rente. Selskabet har indgået aftale om rentesikring via finansielt instrument i form af en renteswap. Ved et stigende renteniveau er renterisiko derved minimeret.

Renteniveauet i Sverige har været stigende i perioden, hvorfor den negative markedsværdi af renteswappen er mindsket.

Valutakurs: i 2010 er der sket en styrkelse af den svenske krone i forhold til den danske krone, hvilket har påvirket koncernen positivt, idet indtægter og aktiver er i svenske kroner, mens obligationsgælden er i danske kroner.



Ledelsesberetning

Interne risikofaktorer:

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

I forbindelse med restruktureringen i 2009 blev muligheden for finansiering af forbedringer forøget. Dels gav seniorbanksyndikatet tilsagn om finansiering af en større ombygning i ejendommen Presidenten 1, og dels blev obligationsvilkårene ændret, så der var øget mulighed for at provenu fra salg af ejendomme kan anvendes til forbedringer.

Regnskabsaflæggelsesprocessen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Koncernens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig, men ikke absolut, sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer mindst én gang årligt koncernens organisationsstruktur, risikoen for besvigelser, samt tilstedeværelsen af interne regler og retningslinjer.

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender overordnede politikker, procedurer og kontroller på væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Centrale dele af koncernens daglige processer og kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen varetages af følgende uafhængige rådgivere:

ISS Facility Services AB, Org.nr. 556410-3280 ("Property Manager")
Crown Property Management AB, Org.nr 556678-4251 ("Asset Manager")
Breinholt Consulting A/S, CVR-nr.: 26 11 40 98 (Administrator)

Bestyrelsen har fastlagt politikker, manualer, procedurer mv. for de væsentlige områder inden for regnskabsaflæggelsen, der er outsourcet til eksterne rådgivere. Overholdelse heraf overvåges løbende, ligesom bestyrelsen kontrollerer at de eksterne rådgivere har de nødvendige kvalifikationer og viden om koncernens ejendomme.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen.

Risikovurdering

Bestyrelsen foretager mindst én gang årligt en overordnet vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Den interne kontrol af regnskabsaflæggelsen er et af de områder, som vurderes i den forbindelse.

Bestyrelsen tager som led i risikovurderingen stilling til risikoen for besvigelser og de foranstaltninger, der skal træffes, med henblik på at reducere og/eller eliminere sådanne risici. I den forbindelse drøftes ledelsens eventuelle incitament/motiv til regnskabsmanipulation eller anden besvigelser.

Risikoområder med stor betydning for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S gennemgås og vurderes af bestyrelsen på grundlag af redegørelser fra selskabets Asset Manager og Administrator. Gennemgangen forløber efter en plan, således at alle risikoområder af stor betydning behandles mindst en gang om året.

Begivenheder i perioden 1. januar – 30. juni 2010

Seniorlånet er i 2010 fortsat i teknisk default, idet "loan-to-value" bestemmelsen i seniorlåneaftalen ikke er opfyldt i henhold til seneste eksterne vurdering indhentet af banksyndikatet i 2008. Obligationsrenterne på MDDK 32,8, med forfald den 9. februar 2010, blev derfor ikke betalt.



Ledelsesberetning

Det blev offentliggjort den 21. juni 2010, at seniorlångiver har givet meddelelse til datterselskaberne om en misligholdelse under seniorlåneaftalen, idet datterselskaberne ikke opfylder vilkårene for, hvor meget ejendommenes omkostninger må udgøre i forhold til tidligere år. De øgede omkostninger skyldes primært ekstraordinære omkostninger, der kan relateres til den meget kolde og lange vinter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke, efter bestyrelsens skøn, indtruffet betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til 2010

For regnskabsperioden 2010 forventer koncernen uændret et mindre positivt overskud før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme, derivater og gæld.

Værdiregulering af investeringsejendomme, derivater og gæld kan få væsentlig betydning for koncernens samlede resultat.

Lejesituationen er positiv på trods af markedssituationen, da hovedparten af porteføljen er udlejet til offentlige institutioner, og den gennemsnitlige lejeperiode for porteføljen er på 3,4 år pr. 30. juni 2010.



Nøgletal for koncernen

	01.01.10 – 30.06.10 6 mdr.	01.01.09 – 30.06.09 6 mdr.
	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	116.103	110.694
Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto	-3.684	15.737
Resultat før finansielle poster	55.895	83.852
Resultat før skat	20.101	32.217
Periodens resultat	12.604	22.425
Periodens totalindkomst	6.946	21.067
Aktiver i alt	2.051.218	1.901.927
Egenkapital	-50.541	-125.534
Egenkapitalens forrentning efter skat	-	-
Soliditet	-2,5%	-6,9%
Indre værdi, DKK	-1,26	-3,14
Aktieudbytte	0%	0%



Balance for koncernen

Aktiver	30.06.10	31.12.09	30.06.09
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	1.861.247	1.695.509	1.638.417
Materielle anlægsaktiver	1.861.247	1.695.509	1.638.417
Derivater	0	0	0
Udskudt skatteaktiv	72.084	80.349	136.208
Finansielle anlægsaktiver	72.084	80.349	136.208
Anlægsaktiver	1.933.331	1.775.858	1.774.625
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra lejere	3.326	1.890	292
Andre tilgodehavender	19.921	18.309	18.264
Periodeafgrænsningsposter	3.050	3.095	2.060
Tilgodehavender	26.297	23.294	20.616
Likvide beholdninger	91.590	109.628	106.686
Omsætningsaktiver	117.887	132.922	127.302
Aktiver	2.051.218	1.908.780	1.901.927



Balance for koncernen

Passiver	30.06.10	31.12.09	30.06.09
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital			
Aktiekapital	40.000	40.000	40.000
Overført resultat	-90.541	-97.487	-165.534
Egenkapital	-50.541	-57.487	-125.534
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	0	1.352.830	0
Obligationsgæld	0	211.403	0
Sælgerpantebrev	0	40.068	48.146
Udskudt skat	50.223	57.159	94.936
Derivater	0	47.375	50.448
Langfristede gældsforpligtelser	50.223	1.708.835	193.530
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	1.807.416	40.549	1.626.516
Bankgæld	70.310	65.741	63.212
Varekreditorer	18.742	19.520	11.866
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.823
Forudbetalt husleje	60.277	57.772	52.762
Anden gæld	94.791	73.850	77.752
Kortfristede gældsforpligtelser	2.051.536	257.432	1.833.931
Gældsforpligtelser	2.101.759	1.966.267	2.027.461
Egenkapital og passiver	2.051.218	1.908.780	1.901.927



Totalindkomstopgørelse for koncernen

	01.01.10 – 30.06.10	01.1.09 – 30.06.09
	DKK 1.000 6 mdr.	DKK 1.000 6 mdr.
Nettoomsætning	116.103	110.694
Andre eksterne omkostninger	-53.320	-41.415
Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og finansielle instrumenter, netto	-3.684	15.737
Realiseret tab/gevinst ved salg af investeringsejendomme	467	4.740
Bruttoresultat	59.566	89.756
Salgs- og administrationsomkostninger	-3.671	-5.903
Resultat før finansielle poster	55.895	83.852
Finansielle indtægter	24.159	5.077
Finansielle udgifter	-59.953	-56.713
Resultat før skat	20.101	32.217
Skat af periodens resultat	-7.497	-9.792
Periodens resultat	12.604	22.425
Valutakursregulering af udenlandske datterselskaber	-5.658	-1.358
Anden totalindkomst	-5.658	-1.358
Periodens totalindkomst	6.946	21.067

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2010	40.000	-97.487	-57.487
Valutakursregulering	-	-5.658	-5.658
Resultat for perioden	-	12.604	12.604
Egenkapital 30. juni 2010	40.000	-90.541	-50.541
Egenkapital 1. januar 2009	40.000	-186.601	-146.601
Valutakursregulering	-	-1.358	-1.358
Resultat for perioden	-	22.425	22.425
Egenkapital 30. juni 2009	40.000	-165.534	-125.534

Der er foretaget betinget kapitaltilskud i datterselskaberne, som indgår i egenkapitalen for koncernen. Såfremt datterselskaberne opnår positiv egenkapital, skal kapitaltilskuddet tilbagebetales, før der kan udbetales udbytte til aktionærer i koncernen.

Der er i alt foretaget kapitaltilskud på MDKK 339,0 (MSEK 434,7).



Pengestrømsopgørelse for koncernen

	01.01.10 – 30.06.10	01.01.09 – 30.06.09
	DKK 1.000	DKK 1.000
	6 mdr.	6 mdr.
Periodens resultat før skat	20.101	32.217
Reguleringer	38.706	23.623
Ændringer i driftskapital	4.624	-8.923
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	63.431	46.916
Rentebetalinger netto	-34.013	-41.577
Betalt skat (sambeskatningsbidrag & ejendomsskat)	-5.491	-
Pengestrømme fra driftsaktivitet	23.928	5.340
Investering i ejendomme og inventar	-47.053	-15.860
Salg af ejendomme og inventar	14.084	77.479
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-32.969	61.619
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter	22.044	9.858
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-38.925	-69.013
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-16.881	-59.155
Ændringer i likvider	-25.922	7.803
Likvider ved periodens begyndelse	109.628	98.881
Valutakursregulering	7.884	-
Likvider ved periodens slutning	91.590	106.684

Noter

Liste over noter

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater

1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for 2010 for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S koncernen, aflægges i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS), som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for årsrapporter for regnskabsklasse D, der har obligationer til notering på Nasdaq OMX og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til Årsregnskabsloven. Property Bonds VIII (Sverige II) A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Delårsrapporten opfylder IFRS udstedt af International Accounting Standards Board (IASB).

Delårsrapporten aflægges i tusind danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

Som følge af afrunding kan summen af de enkelte poster afvige fra totalerne.

Delårsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

Nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsåret, der begynder 1. januar 2009, er implementeret i delårsrapporten for 2010. Den ændrede IA 40, *Investeringsejendomme*, kræver, at investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi. Kan dagsværdien ikke opgøres pålideligt, måles investeringsejendomme under opførelse til kostpris indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt eller investeringsejendommen er færdigopført. Tidligere skulle investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris. Den ændrede IAS 23 kræver at låneomkostninger skal indregnes i kostprisen for blandt andet investeringsejendomme. Måles investeringsejendomme til dagsværdi er dette dog ikke et krav. Da koncernen ikke har investeringsejendomme under opførelse eller udvikling har implementering af de ændrede standarder ingen effekt på koncernens resultat eller finansielle stilling.

Derudover har implementering af nye og ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag medført krav om yderligere oplysninger i delårsrapporten.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne delårsrapport er nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, ikke indarbejdet i delårsrapporten.

Koncernen vil implementere standarderne efterhånden, som disse bliver obligatoriske. Den potentielle effekt af implementeringen af nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, forventes ikke at få betydning på koncernens resultat eller finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Property Bonds VIII (Sverige II) A/S samt dattervirksomheder, hvori Property Bonds VIII (Sverige II) A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Omregning i fremmed valuta

Ved indregning af udenlandske datterselskaber, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitskurs og balanceposterne til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved periodens begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser indregnes i anden totalindkomst.

Transaktioner i anden valuta end den enkelte virksomheds funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Derivater

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Direkte henførbare omkostninger, der er forbundet med købet eller udstedelsen af det enkelte finansielle instrument (transaktionsomkostninger) tillægges dagsværdien ved første indregning, medmindre det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse måles til dagsværdi med indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå periodens nettoomsætning, herunder omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene.

Værdireguleringer investeringsejendomme, gæld og derivater, netto

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme, tilhørende gæld og afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdireguleringer af investeringsejendomme, gæld og derivater, netto".

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i perioden til ledelse og administration af koncernen.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, afholdte transaktionsomkostninger ved låneoptagelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på gældsforpligtelser, bortset fra dagsværdiregulering af gæld og afledte finansielle instrumenter tilhørende investeringsejendommene.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet. Dette vil typisk sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

Skat af periodens resultat

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S ophørte pr. 19. august 2009 med at være en del af Landic selskaberne og da der ikke indgår andre danske selskaber i koncernen, er koncernen ikke omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Skat for perioden, der består af periodens aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til delperiodens resultat, og i anden totalindkomst eller direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen. Valutakursreguleringer af udskudt skat indregnes som en del af periodens reguleringer af udskudt skat. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af periodens skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af periodens aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og -regler i de respektive lande, der – baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen – forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til transaktioner, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud,



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende pr. ejendomsportefølje til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

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

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

Værdireguleringer, positive som negative, indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer investeringsejendomme, gæld og derivater, netto". Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres på "Reserve for dagsværdiregulering" under egenkapitalen.

Ejendomme, som forventes solgt, er reklassificeret til "Investeringsejendomme til salg".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for perioden, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter, obligationsgæld og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme, gæld og derivater, netto". Regulering af prioritetsgæld, der er en nedskrivning, bindes under egenkapitalen på "Reserve for dagsværdiregulering".

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter bankgæld, leverandørgæld og anden gæld til offentlige myndigheder mv.

Andre finansielle forpligtelser måles ved første indregning til dagsværdi fratrukket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved periodens begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko fratrukket eventuelle kassekreditter, der indgår som en integreret del af likviditetsstyringen.

Segmentoplysninger

Koncernen har kun ét driftssegment, som er udlejning af investeringsejendomme.

Nøgletal

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



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Egenkapitalforrentning (efter skat)	$\frac{\text{Resultat efter skat (omregnet til årsindkomst)} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditet	$\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo} * 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Indre værdi, ultimo	$\frac{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}{\text{Aktiekapital ultimo}}$
Aktieudbytte	Moderselskabets udbytteprocent



Noter

2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater

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

Værdiansættelse af ejendomme

I overensstemmelse med koncernens regnskabsprincipper, som er uændret i forhold til årsrapporten for 2009, værdiansættes investeringsejendomme til handelsværdi, ved anvendelse af discounted cash-flow modellen, som er baseret på fremtidige pengestrømme fra de ejede investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendommene pr. 30. juni 2010 er fastsat internt. Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen er foretaget med baggrund i fremtidige cash-flows, markedets afkastkrav samt øvrig relevant information, som påvirker værdiansættelsen af investeringsejendommene. Yderligere er værdiansættelsen sammenholdt til ekstern vurdering fra 2008.

Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom eller for porteføljer af ejendomme med samme karakteristika, såfremt det er muligt.

Det gennemsnitlige startafkast, i den interne vurdering, udgør 7,81%

Baseret på ovennævnte, har ledelsen estimeret den forventede handelsværdi på investeringsejendommene og værdien af Property VIII Bonds (Sverige II) A/S' portefølje.

Værdiansættelse af obligationslån

For at kunne anvende den officielle kurs på markedet for ejendomsobligationer skal kurserne repræsentere faktiske markedstransaktioner, som jævnligt finder sted mellem kvalificerede, villige, indbyrdes uafhængige parter. Som følge af den nuværende markedssituation med meget få markedstransaktioner er det vurderet, at kurserne på markedet for ejendomsobligationer ikke afspejler obligationernes og dermed obligationsgældens fair-value.

Obligationsgælden inkl. skyldige renter er som følge heraf målt ud fra obligationernes retsstilling i koncernens nettoaktiver.

