



Offentliggjort 9. maj 2012

**Property Bonds VIII (Sverige II) A/S, CVR-nr. 29213364 ("Selskabet") -
Årsrapport 2011**

Vedlagt følger Selskabets årsrapport for regnskabsåret 2011.

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

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

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S
CVR-nr. 29 21 33 64

Årsrapport 2011

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsesberetning	2
Aktionærinformation	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors påtegning	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noteoversigt	11
Noter	12

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

Ordinær generalforsamling afholdes den 24. maj 2012.

Ledelsesberetning

Idégrundlag

Selskabets formål har været, via kapitalandele i andre selskaber, at eje og drive en svensk ejendomsportefølje samt at fremskaffe fornøden finansiering til koncernens virksomhed.

Selskabets datterselskab Municipalfastigheter Sweden AB solgte pr. 23. februar 2011 alle sine datterselskaber, så der ikke længere ejes ejendomme i selskabets datterselskaber.

Økonomisk målsætning

Siden restruktureringen, der blev gennemført den 19. august 2009 har det været målsætningen, at opnå mest muligt provenu til obligationsejerne under hensyntagen til seniorbankens krav ved en afvikling af porteføljen.

Selskabsstruktur

Selskabet ejede pr. 31. december 2011 et datterselskab (100 % ejerandel), og strukturen kan illustreres således:



Aktiviteter

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S fungerer udelukkende som moderselskab for Municipalfastigheter Sweden AB samt som indehaver af et gældsbevægelse, der blev udstedt i forbindelse med salget af datterselskaberne pr. 23. februar 2011.

Kapitaltab

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. For at undgå en afvikling af de svenske enheder blev der den 19. august 2009 gennemført en restrukturering af Selskabets gæld, således at de koncerninterne lån, der ligger til sikkerhed for Selskabets obligationsgæld, delvist blev konverteret til betinget kapitaltilskud. Det samme skete med en del af sælgerfinansieringen, så de svenske datterselskaber ikke længere havde negativ egenkapital. Koncernens egenkapital blev forbedret med de MSEK 60 (svarende til MDKK 44), der blev konverteret af sælgerfinansieringen. Endvidere blev der den 28. februar 2010 konverteret en yderligere del af de koncerninterne lån til betinget kapitaltilskud, så den nominelle hovedstol blev reduceret med MDKK 191,2 til MDKK 166,8. Det betingede kapitaltilskud indgik i egenkapitalen og skulle tilbagebetales, såfremt selskabet fik positiv egenkapital, og før aktionærene kunne modtage udbytte. Da der måtte eftergives yderligere gæld i forbindelse med salget af datterselskaberne, er der ikke længere mulighed for at modtage betalinger i relation hertil.

Egenkapitalen i Selskabet forventes at blive positiv via fremtidig indtægtsførelse af den udskudte skat, eftersom denne ikke forventes at blive realiseret.

Kapitalberedskab og likviditet

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S har udstedt ejendomsobligationer for i alt nominelt MDKK 410.

Den 23. februar 2011, jf. nedenstående afsnit om "Begivenheder i 2011", gennemførte Selskabet et kontrolleret salg af ejendomsporteføljen.

Ledelsesberetning

Perioden i hovedtræk.

Selskabets resultatopgørelse udviser et resultat på MDKK -6,4 (2010: MDKK -18,8), og selskabets balance pr. 31. december 2011 udviser en egenkapital på MDKK -88,0 (2010: MDKK -81,6).

Periodens resultat er påvirket af værdireguleringer af gæld på netto MDKK 79,1 (2010: 226,4 MDKK).

Resultat før skat udgør MDKK 3,3 (2010: MDKK 7,3). Reguleret for ovenstående værdireguleringer opnås et resultat på MDKK -75,8 (2010: MDKK -219,1), hvilket er bedre end året før, men dårligere end forventet, hvilket primært skyldes, at de koncerninterne fordringer måtte delvis afskrives i forbindelse med salget af datterselskaberne.

I værdireguleringerne indgår en nedskrivning af obligationsgælden til den regnskabsmæssige værdi inklusiv skyldige renter svarende til kurs 15,23.

Regnskabsperioden udgør 12 måneder. Ledelsen vurderer resultatet som utilfredsstillende.

Begivenheder i 2011

Selskabet gennemførte den 23. februar 2011 et kontrolleret salg af ejendomsporteføljen. I forbindelse med salget fik obligationsejerne udbetalt 12,9 % af hovedstolen, og der forventes i alt 16,8-18,8 % udbetalt over de næste 2 år.

Efter den 23. februar 2011 består selskabets aktiviteter udelukkende af administration af gældsbevægelse, der blev modtaget som betaling i forbindelse med salget af ejendomsselskaberne, samt af de udstedte obligationer.

Begivenheder efter balancedagen

Obligationsskuldene med forfald den 9. februar 2012 med en værdi på MDKK 32,8 blev ikke betalt, da obligationsejerne har besluttet at enhver udbetaling først skal gå til afdrag på hovedstolen.

Forventninger til 2012

For regnskabsperioden 2012 forventer koncernen et mindre positivt resultat før skat og værdireguleringer af derivater og gæld.

Aktionærinformation

Aktiekapital

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

Overskudsdisponering

Hele periodens resultat skal overføres til selskabets egenkapital i overensstemmelse med betingelserne i obligationsprospektet.

Aktionærsammensætning pr. 31. december 2010 (navn og hjemsted):

	Antal aktier	% af kapital
Keops Properties A/S under konkurs, København (CVR no. 27 24 16 11)	20.000	00,05%
Keops Properties II A/S under konkurs København (CVR no. 28 31 81 03)	8.000.000	20,00%
Bond Investors VIII Handelsbolag, Sverige (Org. nr. 969740-4599)*	18.745.461	46,86%
Mindre aktionærer med under 5%	13.234.539	33,09%
I alt	40.000.000	100,00%

* Ejers af en gruppe større obligationsejere.

Aktiebogen føres af Computershare A/S.

Politik vedrørende egne aktier

Selskabets vedtægter åbner ikke mulighed for anskaffelse af egne aktier.

Aktie- og udbyttengøletal

Se hoved- og nøgletal.

Oplysninger om udstedte obligationer

Selskabet har udstedt følgende obligationer, der frem til 25. marts 2011 har været noteret på NASDAQ OMX Copenhagen:

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

Renter tilskrives en gang årligt den 9. februar, første gang 9. februar 2007. Lånebeløbene og rentesatserne er faste i hele løbetiden. Der er ikke betalt renter den 9. februar 2009, 9. februar 2010, 9. februar 2011 eller 9. februar 2012. De udeblivende rentebetalinger er hensat under posten anden gæld.

Det er aftalt med obligationsejerne, at provenu til disse først anvendes til afdrag på hovedstolen.

Kontaktpersoner

På Property Bonds VIII (Sverige II) A/S' hjemmeside www.propertybondsVIII.dk findes yderligere informationer. Forespørgsler kan endvidere rettes til formanden for bestyrelsen Palle Gyldenløve:

Telefon 4333 8000
Telefax 4333 8099
E-mail palle.gyldenloeve@nordeaejendomme.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2012

Bestyrelse

Palle Gyldenløve
(formand)

Niels Peter Nielsen

Ole Vagner

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Property Bonds VIII (Sverige II) A/S

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at tage forbehold, henviser vi til note 2 til årsregnskabet, hvor ledelsen omtaler de usikkerheder der knytter sig til værdiansættelsen af selskabets finansielle aktiver, obligationslån, samt den usikkerhed der knytter sig til selskabets kapitalberedskab. Det fremgår heraf, at obligationsejerne har besluttet at ikke opsiges obligationerne, som følge af misligholdelse. Ledelsen har under den forudsætning aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. maj 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2011</u> <u>DKK</u>	<u>2010</u> <u>1.000</u>
Andre eksterne omkostninger		-765.792	-770
Værdiregulering af gæld, netto	3	<u>79.146.433</u>	<u>226.426</u>
Bruttoresultat		78.380.641	225.656
Administrationsomkostninger	4	<u>-1.653.666</u>	<u>-1.630</u>
Resultat før finansielle poster		76.726.975	224.026
Nedskrivning kapitalandele, dattervirksomheder		-6.383.933	-191.205
Finansielle indtægter	5	8.689.310	17.536
Finansielle udgifter	6	<u>-75.730.694</u>	<u>-43.018</u>
Resultat før skat		3.301.658	7.339
Skat af årets resultat	7	<u>-9.688.449</u>	<u>-26.094</u>
Årets resultat		<u>-6.386.791</u>	<u>-18.755</u>

Balance

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2011</u> DKK	<u>2010</u> DKK 1.000
Gældsbev	8	67.897.650	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0
Finansielle anlægsaktiver		67.897.650	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	10	2.365.422	172.328
Andre tilgodehavender		1.915.556	0
Tilgodehavender		4.280.978	172.328
Likvide beholdninger	11	3.092.469	1.452
Omsætningsaktiver i alt		7.373.447	173.780
Aktiver		75.271.097	173.780

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2011</u> DKK	<u>2010</u> DKK 1.000
Egenkapital og forpligtelser			
Aktiekapital		40.000.000	40.000
Overført resultat		-127.956.791	-121.570
Egenkapital	12	-87.956.791	-81.570
Langsigtede gældsforpligtelser			
Obligationsgæld	13	52.155.056	139.534
Udskudt skat	14	92.141.449	83.253
Anden gæld	15	18.827.348	32.268
Langfristede gældsforpligtelser		163.123.853	255.055
Kortfristet gældsforpligtelse			
Anden gæld		104.035	295
Gældsforpligtelser		163.227.888	255.350
Egenkapital og gældsforpligtelser		75.271.097	173.780

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Aktie- kapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar 2011	40.000.000	-121.570.000	-81.570.000
Årets resultat	0	-6.386.791	-6.386.791
Egenkapital 31. december 2011	<u>40.000.000</u>	<u>-127.956.791</u>	<u>-87.956.791</u>
Egenkapital 1. januar 2010	40.000.000	-102.815.000	-62.815.000
Årets resultat	0	-18.755.000	-18.755.000
Egenkapital 31. december 2010	<u>40.000.000</u>	<u>-121.570.000</u>	<u>-81.570.000</u>

Noteoversigt

	Sidetal
1. Anvendt regnskabspraksis	12
2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater samt kapitalberedskab	14
3. Værdiregulering af gæld	15
4. Administrationsomkostninger	15
5. Finansielle indtægter	15
6. Finansielle udgifter	16
7. Skat af årets resultat	16
8. Gældsbevægelse	17
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17
10. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	17
11. Likvide midler	18
12. Egenkapital	18
13. Gældsforpligtelser	18
14. Udskudt skat	19
15. Anden gæld	19
16. Andre forpligtelser	19
17. Nærstående parter	19
18. Bestyrelse og direktion	20

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2011 for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentationsvaluta for selskabets aktiviteter og den funktionelle valuta for selskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, idet virksomheden er gået fra at aflægge årsregnskab i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards til Årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder. Præsentation af sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed, hvilket ikke har medført ændringer i indregning og måling af selskabets regnskabsposter.

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Omregning i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af gæld, netto

Ændring i dagsværdien af finansielle anlægsaktiver og tilhørende gæld og afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdiregulering af gæld, netto".

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

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

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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets 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 selskabet, er selskabet ikke omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver. 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

Finansielle anlægsaktiver

Gældsbreve måles til dagsværdi. Værdireguleringer i dagsværdien, positive som negative, indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer gæld, netto".

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i årsregnskabet.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Obligationsgæld og gæld til øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsvirksomhed indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af gæld, netto".

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 finansiell omkostning over låneperioden.

2. Væsentlige skøn og regnskabsmæssige estimater samt kapitalberedskab

Udarbejdelse af årsrapporter 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 gældsrevet

I overensstemmelse med koncernens regnskabsprincipper værdiansættes finansielle aktiver til dagsværdi. Gældsrevet, der er udstedt af Hemfosa Fastigheter (Publ) AB er ultimo 2011 værdiansat til nominal værdi, da det er ledelsens vurdering, at den aftalte rente er udtryk for markedsrenten og nominal værdi derfor er udtryk for markedsværdien.

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.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt hele sin egenkapital.

Selskabet obligationsgæld er som beskrevet ovenfor indregnet og målt ud fra obligationernes retsstilling i selskabets nettoaktiver. Som følge af denne dagsværdiregulering fremkommer der regnskabsteknisk en udskudt skat, som ledelsen vurderer ikke vil medføre faktiske skattebetalinger. Endvidere har obligationsejerne besluttet ikke at opsiges obligationerne på grund af misligholdelse ligesom de har besluttet, at de løbende administrationsomkostninger kan betales ud af det pantsatte provenu. Ledelsen har på denne baggrund vurderet at selskabets kapital vil blive reetableret via fremtidig indtægtsførelse af den udskudte skat og har på denne baggrund aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Noter

	<u>2011</u> DKK	<u>2010</u> DKK 1.000
3 Værdiregulering af gæld		
Regulering af obligationer	70.656.433	112.572
Regulering af tilgodehavender	8.490.000	113.853
Regulering af gæld	<u>79.146.433</u>	<u>226.426</u>

Dagsværdiregulering af obligationsgæld kan primært henføres til reduktionen i pantets værdi.

4 Administrationsomkostninger

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor:

Deloitte, lovpligtig revision af årsrapport	71.250	81
Deloitte, skatterådgivning	100.000	103
Deloitte, andre ydelser	0	25
	<u>171.250</u>	<u>209</u>

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i den forløbne regnskabsperiode.

Bestyrelseshonorar udgjorde i 2011 144.480 kr.

5 Finansielle indtægter

Renteindtægter, bank	3.807	1
Renteindtægter, gældsbrief	6.138.352	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.547.151	17.535
	<u>8.689.310</u>	<u>17.536</u>

Finansielle indtægter vedrører aktiver, der ikke måles til dagsværdi.

Noter

	<u>2011</u> DKK	<u>2010</u> DKK 1.000
6 Finansielle udgifter		
Renteomkostninger, obligationer *	28.774.933	32.800
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	410
Amortiseringstillæg, obligationer mv. *	8.195.509	8.196
Realiseret tab på koncerninterne tilgodehavender	38.341.721	0
Valuta kursreguleringer, realiseret og urealiseret	418.531	1.612
	<u>75.730.694</u>	<u>43.018</u>
<p>*) Renteomkostninger vedrører finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi med indregning af dagsværdiregulering i resultatopgørelsen.</p>		
7 Skat af årets resultat		
Regulering vedr. tidligere år	-3.443.632	0
Udskudt skat af årets resultat	13.132.081	26.094
	<u>9.688.449</u>	<u>26.094</u>
<p><i>Skat af periodens resultat kan forklares således:</i></p>		
Regulering vedr. tidligere år	-3.443.632	0
Beregnet 25% skat af årets resultat	825.415	1.835
Skatteværdi af permanente afvigelser	12.306.666	24.259
	<u>9.688.449</u>	<u>26.094</u>
Effektiv skatteprocent	<u>293%</u>	<u>356%</u>

Noter

8 Gældsbev

Gældsbevet tDKK 67.898 (nominel tSEK 80.000) er stillet til sikkerhed for Selskabets obligationsgæld, der pr. 31. december 2011 har en regnskabsmæssig værdi på tDKK 52.155

	<u>2011</u> DKK	<u>2010</u> DKK 1.000
Kostpris 1. januar	0	0
Årets tilgang	6.383.933	191.205
Årets nedskrivning	-6.383.933	-191.205
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Resultat</u> <u>efter skat</u>	<u>Egenkapital</u>
Municipal Fastigheter Sweden AB (tidligere Landic Property Bonds VIII AB)	Sverige	100%	-9.061.063	74.160

10 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

	<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK 1.000</u>
Kostpris 1. januar	166.792	350.415
Årets tilgang	1.839	0
Årets afgang	-166.266	-183.623
Kostpris 31. december 2011	<u>2.365</u>	<u>166.792</u>
Op- og nedskrivning 1. januar	5.536	-117.222
Årets op- og nedskrivninger	-5.536	122.758
Opskrivning 31. december 2011	<u>0</u>	<u>5.536</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011	<u>2.365</u>	<u>172.328</u>

	<u>Fast/ variabel</u>	<u>Effektiv rente</u>	<u>2011</u> DKK 1.000	<u>2010</u> DKK 1.000
<i>Tilgodehavende hos dattervirksomheder:</i>				
Forfalden mellem 1-5 år	<i>Fast</i>	8,4%	2.365	172.329
Forfalden efter 5 år	<i>Fast</i>	8,4%	0	0
			<u>2.365</u>	<u>172.329</u>

Noter

11 Likvide midler

Likvide beholdninger tDKK 3.092 er stillet til sikkerhed for selskabets obligationsgæld, der pr. 31. december 2011 har en regnskabsmæssig værdi på tDKK 52.155

12 Egenkapital

Moderselskabets aktiekapital udgør 40.000 t.kr., fordelt på aktier á 1 kr.

	<u>Aktiekapital</u> DKK 1.000	<u>Overført resultat</u> DKK 1.000	<u>Total</u> DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2011	40.000	-121.570	-81.570
Årets resultat	0	-6.387	-6.387
Egenkapital 31. december 2011	<u>40.000</u>	<u>-127.957</u>	<u>-87.957</u>

13 Gældsforpligtelser

			<u>2011</u> DKK	<u>2010</u> DKK 1.000
<u>Lånetype</u>	<u>Betaling</u> <u>/ udløb</u>	<u>Effekti</u> <u>v rente</u>		
Obligationsgæld - DKK	< 5 år	8,0%	52.155.056	139.534
			<u>52.155.056</u>	<u>139.534</u>

Obligationsgælden er fastforrentet.

Noter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	DKK	DKK 1.000
14 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-83.253.000	-57.159
Årets udskudte skat	-8.888.449	-26.094
Udskudt skat 31. december	<u>-92.141.449</u>	<u>-83.253</u>
<i>Udskudt skat ultimo indgår i regnskabsposterne:</i>		
Langfristet gældsforpligtelser	-98.868.607	-83.253
Skattemæssigt underskud	6.727.158	0
	<u>-92.141.449</u>	<u>-83.253</u>
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Derivater og gæld	-98.868.607	-83.253
Skattemæssige underskud	6.727.158	0
	<u>-92.141.449</u>	<u>-83.253</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	DKK	DKK 1.000
15 Anden gæld		
Skyldige renter	18.827.348	32.268
	<u>18.827.348</u>	<u>32.268</u>

16 Andre forpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover hvad der fremgår af regnskab og noter.

17 Nærstående parter

Mellemværende mellem koncerninterne virksomheder, samt renter heraf fremgår af balance og resultatopgørelse

Selskabets eneste transaktioner med nærtstående parter i regnskabsåret 2011, har været med koncerninterne virksomheder

Noter

18 Bestyrelse og direktion

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S' bestyrelse og direktion beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Palle Gyldenløve

Direktør i Dansk Ejendomsfond I A/S, Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab A/S, Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab II A/S, Nordea Pension Danmark, Ejendomsselskab III A/S, Ejendomspartnerselskabet af 1/7 2003, Nordea Ejendomsinvestering A/S, DNP Ejendomme P/S.

Niels Peter Nielsen

*Direktør i Aktieselskabet Sydfyenske Holding m.fl.
Øvrige bestyrelsesposter: Sydfynske Invest ApS, Esplanaden Berlin Holding A/S, Berlin KGI A/S, KG Konzept A/S, Hauser Securities Fondsmæglerselskab A/S, Lady Rose A/S, Sophienberg Slot K/S, Komplementarselskabet Sophienberg Slot, K/S Amagertorv 4-8, K/S Strøget, K/S Hastings.*

Ole Vagner

*Direktør i Vagner Holding A/S m.fl.
Øvrige bestyrelsesposter: Center Syd A/S, Domino Norrköping A/S (formand), Handels- og Investeringselskabet Hegedal A/S, Helgstrand Dressage A/S, HFI Holding A/S, HFI Invest A/S, Højhuset Mørkhøj A/S, Kefren DK Holding I A/S, Kefren A/S, Lomax A/S (formand), Ncom A/S, Tellusborgvägen Holding A/S, Timotejen Holding A/S.*