

**Property Bonds VIII (Sverige II) A/S**  
**CVR-nr. 29213364**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 29.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Helle M. Breinholt

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2012	11
Balance pr. 31.12.2012	12
Egenkapitalopgørelse for 2012	14
Noter	15

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S  
Nørre Voldsgade 11, 1 sal  
1358 København K

CVR-nr.: 29213364

Stiftet: 07.10.2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Telefon: 36308089

Telefax: 36308039

Hjemmeside: [www.propertybondsVIII.dk](http://www.propertybondsVIII.dk)

E-mail: [reception@breinholt-consulting.dk](mailto:reception@breinholt-consulting.dk)

### **Bestyrelse**

Palle Gyldenløve, formand

Niels Peter Nielsen

Ole Vagner

### **Direktion**

Ole Vagner

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.05.2013

### Direktion

Ole Vagner

### 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 årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Property Bonds VIII (Sverige II) A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til note 1 og note 2 til årsregnskabet, hvor ledelsen omtaler de usikkerheder, der knytter sig til værdiansættelsen af selskabets finansielle aktiver og obligationslån samt den usikkerhed, der knytter sig til selskabets kapitalberedskab. Det fremgår heraf, at obligationsejerne har besluttet ikke at opsiges obligationerne som følge af misligholdelse. Ledelsen har forudsat at denne beslutning opretholdes og har under den forudsætning aflagt årsregnskabet under forudsætning af 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 01.05.2013

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René H. Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

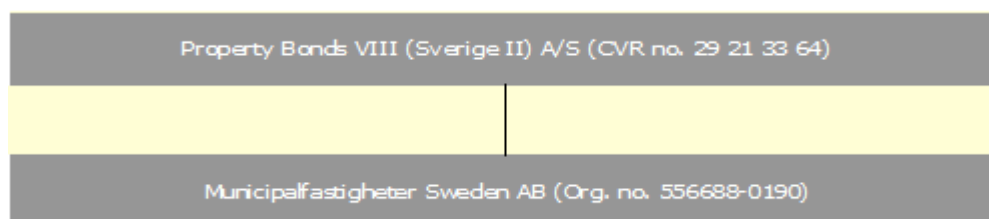
Selskabets datterselskab Municipalfastigheter Sweden AB solgte pr. 23. februar 2011 alle sine datterselskaber, så der ikke længere ejes ejendomme i koncernen.

### 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. Seniorbanken er nu fuldt indfriet.

### Selskabsstruktur

Selskabet ejede pr. 31. december 2012 et datterselskab (100 % ejerandel), og strukturen kan illustreres således:



### Aktiviteter

Property Bonds VIII (Sverige II) A/S fungerer som moderselskab for Municipalfastigheter Sweden AB. Selskabets aktiviteter består udelukkende af administration af de udstedte obligationer samt af et gælds-brev stort SEK 80.000.000, der blev udstedt i forbindelse med salget af datterselskaberne pr. 23. februar 2011. Gælds-brevet forfalder til betaling den 23. februar 2014. Debitor på gælds-brevet er Hemfosa Fastigheter AB (publ). Information om dette selskab kan findes på [www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se).

### 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 lå 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

## Ledelsesberetning

aktionærerne 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 indtægtsførsel af den udskudte skat, idet denne ikke forventes at blive realiseret.

Den 5. september 2012 har selskabet yderligere konverteret MDKK 0,4 af det koncerninterne lån til betinget kapitalindskud.

## Kapitalberedskab og likviditet

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

Selskabet foretager ikke betaling af renter, men obligationsejerne har besluttet ikke at opsigte obligationsgælden på baggrund af de manglende rentebetalinger.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et resultat på MDKK -8,5 (2011: MDKK -6,4), og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på MDKK -96,4 (2011: MDKK -88,0).

Periodens resultat er påvirket af værdireguleringer af gæld på netto MDKK 26,1 (2011: 79,1 MDKK ).

Resultat før skat udgør MDKK -2,2 (2011: MDKK 3,3). Reguleret for ovenstående værdireguleringer opnås et resultat på MDKK -28,3 (2011: MDKK -75,8), hvilket er bedre end året før, men dårligere end forventet, hvilket primært skyldes, at der i forventningerne ikke var taget højde for den regnskabsmæssige periodisering af renteudgifter, da disse ikke forventes betalt.

I værdireguleringerne indgår en nedskrivning af obligationsgælden til den regnskabsmæssige værdi inklusiv skyldige renter svarende til kurs 14,86.

Regnskabsperioden udgør 12 måneder. Ledelsen vurderer resultatet som utilfredsstillende.

## Begivenheder i 2012

Den 12. oktober 2012 udbetalte selskabet 2,04% af den nominelle hovedstol til obligationsejerne, og der forventes at restere en udbetaling på ca. 17-19%.

## **Ledelsesberetning**

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Obligationsrenterne på MDKK 27,3 med forfald den 9. februar 2013 blev ikke betalt, da obligationsejerne har besluttet at enhver udbetaling først skal gå til afdrag på hovedstolen på obligationerne.

### **Forventninger til 2013**

For regnskabsperioden 2013 forventer selskabet et underskud før skat og værdiregulering på ca. MDKK 21-23, hvilket skyldes at selskabet regnskabsmæssigt skal periodisere renteudgifter på obligationsgælden på trods af, at denne ikke forventes at blive betalt, da de samlede betalinger til obligationsejerne forventes at være mindre end hovedstolen på obligationerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Omregning af 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsaktiver og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi. Reguleringerne er præsenteret netto.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, ledelse og administration af selskabet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

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 selskabet ikke længere omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender der omfatter gældsbreve og som vedrører investeringsvirksomhed måles til dagsværdi på balancedagen. Regnskabsårets reguleringer i resultatopgørelsen medtaget under posten ” Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver”.

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Obligationsgæld og anden gæld vedrørende investeringsvirksomhed indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdi. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver".

### **Andre finansielle forpligtelser**

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 forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over låneperioden.

## Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	3	26.074.469	79.146
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.247.836)</u>	<u>(2.418)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.826.633</b>	<b>76.728</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(353.080)	(6.384)
Andre finansielle indtægter	4	8.880.871	8.689
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(35.506.520)</u>	<u>(75.732)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(2.152.096)</b>	<b>3.301</b>
Skat af ordinært resultat	6	<u>(6.320.639)</u>	<u>(9.688)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(8.472.735)</u></b>	<b><u>(6.387)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(8.472.735)</u>	<u>(6.387)</u>
		<b><u>(8.472.735)</u></b>	<b><u>(6.387)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		<u>69.712.000</u>	<u>67.898</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<u><b>69.712.000</b></u>	<u><b>67.898</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>69.712.000</b></u>	<u><b>67.898</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	2.111.728	2.366
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.916</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.111.728</b></u>	<u><b>4.282</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	9	<u><b>2.338.455</b></u>	<u><b>3.092</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>4.450.183</b></u>	<u><b>7.374</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>74.162.183</b></u></u>	<u><u><b>75.272</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	10	40.000.000	40.000
Overført overskud eller underskud		<u>(136.429.526)</u>	<u>(127.957)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(96.429.526)</u></b>	<b><u>(87.957)</u></b>
Udskudt skat	11	<u>98.462.088</u>	<u>92.141</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>98.462.088</u></b>	<b><u>92.141</u></b>
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer	12	49.630.775	52.155
Anden gæld	13	<u>22.419.679</u>	<u>18.827</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>72.050.454</u></b>	<b><u>70.982</u></b>
Anden gæld		<u>79.167</u>	<u>106</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>79.167</u></b>	<b><u>106</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>72.129.621</u></b>	<b><u>71.088</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>74.162.183</u></b>	<b><u>75.272</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ejerforhold	14		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	40.000.000	(127.956.791)	(87.956.791)
Årets resultat	0	(8.472.735)	(8.472.735)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000.000</b>	<b>(136.429.526)</b>	<b>(96.429.526)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har fortsat tabt hele sin egenkapital.

Selskabets obligationsgæld er som beskrevet nedenfor 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 opsigte obligationerne på grund af misligholdelse, ligesom de har besluttet, at de løbende administrationsomkostninger kan betales ud fra det pantsatte provenu. Ledelsen har på denne baggrund vurderet, at selskabets kapital vil blive reetableret via fremtidig indtægtsførsel af den udskudte skat, og har på baggrund af dette aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Aflæggelse af årsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger.

#### Værdiansættelse af gældsrevet

I overensstemmelse med koncernens regnskabsprincipper værdiansættes finansielle aktiver til dagsværdi. Gældsrevet, der er indregnet under balanceposten, ”andre tilgodehavender”, er udstedt af Hemfosa Fastigheder AB (Publ) og er ultimo 2012 værdiansat til nominel værdi, da det er ledelsens vurdering, at den aftalte rente er udtryk for markedsrenten, og nominel værdi derfor svarer til dagsværdien.

#### 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 selskabets nettoaktiver.

## Noter

### 3. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Regulering af obligationer	26.074.079	70.656
Regulering af tilgodehavender	0	8.490
	<b>26.074.079</b>	<b>79.146</b>

Dagsværdiregulering af obligationer kan primært henføres til reduktion af skyldige obligationsrenter og amortiseringstillæg.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	62.919	263
Renteindtægter i øvrigt	6.967.135	8.426
Valutakursreguleringer	1.850.817	0
	<b>8.880.871</b>	<b>8.689</b>

### 5. Andre finansielle omkostninger

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	27.288.557	28.775
Valutakursreguleringer	0	419
Øvrige finansielle omkostninger	8.217.963	46.538
	<b>35.506.520</b>	<b>75.732</b>

### 6. Skat af ordinært resultat

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Ændring af udskudt skat	6.320.639	9.688
	<b>6.320.639</b>	<b>9.688</b>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre tilgodehavender kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	6.383.933	67.824.000
Tilgange	353.080	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.737.013</b>	<b>67.824.000</b>
Opskrivninger primo	0	73.650
Valutakursreguleringer	0	1.814.350
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.888.000</b>
Nedskrivninger primo	(6.383.933)	0
Årets nedskrivninger	(353.080)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.737.013)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>69.712.000</b>

Andre tilgodehavender består af et gældsbrev udstedt af Hemfosa Fastigheter AB (PUBL) – Org.nr.: 556780-5816, P.O. Box 7008, 121 07 Stockholm-Globen, Sweden.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Dattervirksomheder: Municipal Fastigheter Sweden AB	Sverige	AB	100,00	280.591	119.016

## Noter

### 8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Kostpris primo	2.365.423	166.792
Tilgange	62.919	1.839
Afgange	(353.080)	(166.266)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.075.262</b>	<b>2.365</b>
Opskrivninger primo	0	5.536
Valutakursreguleringer	36.466	0
Årets opskrivninger	0	(5.536)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>36.466</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.111.728</b>	<b>2.365</b>

### 9. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger 2.338 t.kr. er stillet til sikkerhed for selskabets obligationsgæld, der pr. 31.12.2012 har en regnskabsmæssig værdi på 49.631 t.kr.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>10. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	40.000.000	1,00	40.000.000
	<b>40.000.000</b>		<b>40.000.000</b>

### Overskudsdisponering

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

### 11. Udskudt skat

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gældsforpligtelser	103.332.733	98.869
Fremførbare skattemæssige underskud	(4.870.645)	(6.728)
	<b>98.462.088</b>	<b>92.141</b>

## Noter

### 12. Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer

#### Oplysninger om udstedte obligationer

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

Fondskode (DK0030021449), 8,0% Obligationsslån, 410.000.000 kr., løbetid 2006-2016.

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, 9. februar 2012 eller 9. februar 2013. De skyldige rentebetalinger er hensat under posten anden gæld og er målt ud fra obligationernes retsstilling i selskabets nettoaktiver

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

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>13. Anden gæld</b>		
Skyldige renter	<u>22.419.679</u>	<u>18.827</u>
	<b><u>22.419.679</u></b>	<b><u>18.827</u></b>

### 14. Ejerforhold

#### Aktionærsammensætning pr. 31. december 2012 (navn og hjemsted):

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

	<u>Antal aktier</u>	<u>Kapital i %</u>
Keops Properties A/S under konkurs, København (CVR-nr.: 27241611)	20.000	00,05
Keops Properties II A/S under konkurs, København (CVR-nr.: 28318103)	8.000.000	20,00
Bond Investors VIII Handelsbolag, Sverige (Org.nr.: 969740-4599)*	18.745.461	46,86
Mindre aktionærer med under 5%	<u>13.234.539</u>	<u>33,09</u>
<b>I alt</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>100,00</u></b>

\*Ejes af en gruppe større obligationsejere.

Aktiebogen føres af Computershare A/S.