

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

6. februar 2006

DKK 410.000.000 Obligationslån Med sikkerhed i pantebreve i svensk ejendomsportefølje

Serie	Kupon p.a.	Nominelt beløb, DKK	Udløbsdato	Salgskurs ¹⁾	Indfrielseskurs	Effektiv rente p.a.
Keops EjendomsObligationer VIII 2016	8%	410.000.000	9/02-2016	100	120	9,30%

Fondskode: DK0030021449

¹⁾ Franco Kurtage

Dette prospekt (herefter benævnt "Prospektet") danner grundlag for noteringen af de på forsiden omtalte obligationer (herefter benævnt "Obligationerne") på Københavns Fondsbørs A/S på den i Prospektet anførte første noteringsdag.

Udlevering af Prospektet og udbuddet af Obligationerne er i visse lande begrænset af den der gældende lovgivning. Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S (herefter benævnt "Udsteder") har ikke truffet og vil ikke træffe foranstaltninger til at søge om tilladelse til et offentligt udbud i andre retsområder end Danmark. Personer, der kommer i besiddelse af Prospektet, anmodes om selv at indhente oplysninger om begrænsninger og overholde disse. Prospektet må ikke anvendes som (eller i forbindelse med) et tilbud eller en opfordring til nogen, hvor et sådant tilbud eller opfordring er ulovlig i henhold til gældende lovgivning og er ikke i sig selv at anse som et sådant.

Obligationerne er ikke og vil ikke blive registreret under the U.S. Securities Act of 1933 med senere ændringer. Prospektet udleveres kun til personer uden for Storbritannien og Nordirland og personer omfattet af paragraf 19 (1) eller 49 (2) a) – d) i The Financial Services and Markets Act 2000, eller til personer til hvem det ellers retmæssigt er blevet formidlet i Storbritannien og Nordirland.

Ingen er bemyndiget til at give oplysninger i forbindelse med udstedelsen og salget af Obligationerne bortset fra, hvad der er indeholdt i Prospektet. Det må ikke lægges til grund, at oplysninger, som ikke er indeholdt i Prospektet, er godkendt af eller afgivet på vegne af Udsteder. Oplysningerne i Prospektet er korrekte på prospektdagen. Væsentlige ændringer i oplysningerne i Prospektet efter prospektdagen og indtil noteringsdagen, der i henhold til prospektreglerne fordrer et prospekttillæg, vil blive offentliggjort i et sådant.

Obligationerne er forhåndssolgt til en gruppe investorer heriblandt Keops A/S.

Prospektet er ikke en opfordring til at købe Obligationerne alene på baggrund af Prospektets oplysninger. Købere opfordres til at undersøge alle relevante risici og juridiske forhold, der henvises til de i Prospektet nævnte risikofaktorer, samt at søge supplerende individuel rådgivning.

Udsteder hæfter for obligationslånet. Som supplerende sikkerhed alene for ejerne af Obligationerne (herefter benævnt "Obligationsejerne") pantsættes bl.a. fordringer på en række datterselskaber, hvilke fordringer er sikret ved pantebreve i en svensk ejendomsportefølje tilhørende Udsteders helejede datterselskaber. Der henvises til Obligationens vilkårenes afsnit "Obligationernes Sikkerhedsgrundlag".

Indholdsfortegnelse

Resumé	3
Erklæringer	6
Risikofaktorer	8
Oplysninger om Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S	13
Obligationens vilkår	19
Skattemæssige forhold	29
Salg og Afvikling	30
Beskrivelse af Ejendomsporteføljen	31
Beskrivelse af HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch	38
Beskrivelse af Amicorp Denmark A/S	39
Definitioner	40
Bilag	

Resumé

Resuméet

Resuméet bør læses som en indledning til Prospektet. Enhver beslutning om investering i Obligationerne bør træffes på baggrund af Prospektet som helhed, herunder de dokumenter, hvortil der henvises i Prospektet.

Investering i Obligationerne er behæftet med risici, hvoraf de væsentligste er fremhævet i afsnittet "Risikofaktorer" i dette Prospekt.

Resuméet er godkendt af Københavns Fondsbørs.

Udsteder kan kun ifalde et civilretligt erstatningsansvar, såfremt resuméet er misvisende, ukorrekt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med Prospektet som helhed, herunder de dokumenter, hvortil der henvises i Prospektet.

Hvis en sag vedrørende oplysningerne i Prospektet indbringes for en domstol, kan den sagsøgende investor være forpligtet til at betale omkostningerne ved oversættelse af prospektdokumentationen, inden sagen indledes.

Definitioner

Ord og udtryk, der er skrevet med stort, er definitioner af ord og udtryk, der fremgår af afsnittet "Definitioner" sidst i Prospektet.

Udsteders Navn og adresse

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S
Keops Huset
Scandiagade 8
2450 København SV
Tlf.: 3341 0000

Registrering

Udsteder er pr. 22. december 2005 registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og i Told- og Skattestyrelsen under CVR-nr. 29 21 33 64.

Formål

Selskabets formål er, enten direkte eller via kapitalandele i andre selskaber, at eje ejendomme i Sverige samt at foretage det, efter bestyrelsens skøn, fornødne til finansiering af selskabets virksomhed.

Selskabsvedtægter

Der henvises til bilag 4.

Bestyrelse og direktion

Bestyrelse:
Bestyrelsesformand:
Ole Vagner Jensen
Bestyrelsesmedlemmer:
Mette Vagner Johannesen (tillige direktør)
Niels Kristian Thygesen
Jan Mølhav Pedersen

Revision:
Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Datavej 58
3460 Birkerød

Aktiekapital

Aktiekapitalen udgør DKK 40 mio., der er kontant indbetalt.

Ejerforhold

Udsteder er ejet 80% af Keops EjendomsHolding A/S (CVR-nr. 27 24 16 11) og 20% af Keops EjendomsHolding II A/S (CVR-nr. 28 31 81 03). Både Keops EjendomsHolding A/S og Keops EjendomsHolding II A/S er 100% ejede datterselskaber af Keops A/S.

Udsteder og Udsteders datterselskaber	For en nærmere beskrivelse af Udsteder og Udsteders datterselskaber henvises til afsnittet "Oplysninger om Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S".
Udstedelse	Udsteder udsteder nominelt DKK 410.000.000 8%-obligationer Keops EjendomsObligationer VIII 2016 (Obligationerne). Udstedelsen af Obligationerne sker i henhold til Udsteders bestyrelsesbeslutning af 4. januar 2006.
Børsnotering	Obligationerne vil blive optaget til notering på Københavns Fondsbørs med første noteringsdag den 9. februar 2006.
Fondskode	8% Keops EjendomsObligationer VIII 2016: DK0030021449.
Obligationernes Løbetid	Perioden fra Obligationernes udstedelse den 9. februar 2006 til Udløbsdagen d. 9. februar 2016.
Ordinær indfrielse	På Udløbsdagen indfries de cirkulerende Obligationer til kurs 120.
Effektiv rentesats	Den effektive rentesats er for Obligationerne 9,30% p.a. beregnet ved indfrielse til kurs 120 på Udløbsdagen.
Salg	Obligationerne er forhåndssolgt til en gruppe investorer heriblandt Keops A/S.
Afvikling	Forhåndssalget afvikles med valør den 9. februar 2006. I øvrigt sker afregning af Obligationerne normalt med 3 børsdages afvikling mod registrering i Værdipapircentralen.
Anvendelse af provenu	Nettoprovenuet ved udstedelsen af Obligationerne udgør DKK 410.000.000. Dette anvendes i al væsentlighed til udlån til Datterselskaberne, der vil anvende låneprovenuet til delvis finansiering af Ejendommene.
Risikofaktorer	En række faktorer kan have negativ indflydelse på Udsteders evne til at opfylde sine forpligtelser i forbindelse med Obligationerne. Disse er anført under afsnittet "Risikofaktorer" i Prospektet og omfatter blandt andet negativ udvikling i lejeindtægter, renteniveau og valutakurs. Desuden er fremhævet refinansieringsrisiko, risiko ved misligholdelse og realisering af pantet samt aktionærrisiko og andre forhold med betydning for vurdering af markedsrisikoen. Nedenfor er angivet følsomhedsberegninger på henholdsvis ledighed, rente og valutakurs, hvor alle øvrige forudsætninger forudsættes uændret. Det kan naturligvis ikke udelukkes, at faktorerne samtidigt udvikler sig negativt.

Scenarie	Break-even	Break-even år
Ledighed, budgetteret med 10,4%	14,5%	2010/2011
Ledighed efter 2013 ved en fast ledighed på 10,4% frem til 2013	38,0%	2014/2015
3 mdrs. STIBOR, budgetteret med 3,25% (var pr. 09.01.2006 1,99%)	5,5%	2014/2015
DKK/SEK-kurs, Budgetteret med 0,795 (var pr. 09.01.2006 0,799)	0,60	2011/2012

Desuden vil Koncernen fortsat have likviditet til at betale det fulde rentebeløb på obligationerne, selvom inflationen i budgettet sættes til 0,0%, forudsat, at alle andre forudsætninger er uændrede.

Forhold i øvrigt

Indtil Pantebrevene er registreret i Sikkerhedsdepoterne, vil Obligationsejernes sikkerhed bestå af indeståendet på Provenukontoen i HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch.

Emissionsomkostninger

I forbindelse med udstedelsen anslås emissionsomkostningerne til i alt ca. 0,37% p.a., jf. yderligere under Emissionsomkostninger i afsnittet "Salg og Afvikling" nedenfor.

Dokumentationsmateriale

Følgende dokumenter kan rekvireres og besigtiges hos Udsteder:

Obligationsbankaftale
 Pantsætningserklæring 1
 Pantsætningserklæring 2
 Special Servicer-aftale
 Vedtægter
 Halvårs- og årsregnskaber
 Resumé af vurderingsrapport
 Loan & Security aftale
 Intercreditor aftale.

Beskrivelse af Ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljen består af 84 ejendomme bestående af 91 matrikler fordelt over 57 kommuner i Sverige. For yderligere oplysninger jf. afsnittet "Beskrivelse af Ejendomsporteføljen" i Prospektet.

Ansvar for Prospektet**Erklæringer**

Vi erklærer herved, at oplysningerne i Prospektet os bekendt er rigtige, og at Prospektet os bekendt er rigtigt og ikke er behæftet med udeladelser, der vil kunne forvanske det billede, som Prospektet skal give, herunder at alle relevante oplysninger i bestyrelsesprotokoller, revisionsprotokoller og andre interne dokumenter er medtaget i Prospektet.

København, den 6. februar 2006

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

Ole Vagner Jensen
(Formand)

Mette Vagner Johannesen
(Bestyrelsesmedlem, adm. direktør)

Niels Kristian Thygesen
(Bestyrelsesmedlem)

Jan Mølhav Pedersen
(Bestyrelsesmedlem)

Revisorernes erklæring**Åbningsbalance**

Den af ledelsen udarbejdede åbningsbalance pr. 22. december 2005 for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S er revideret af Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab ved de statsautoriserede revisorer Anders Gjelstrup og Britta Fladeland Iversen. Åbningsbalancen pr. 22. december 2005 er forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger, dateret den 22. december 2005.

Koncernbudgettet

Vi har gennemgået det af ledelsen udarbejdede koncernbudget for perioden 1. februar 2006 – 30. september 2016 for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S koncernen. Koncernbudgettet er forsynet med en revisorerklæring uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Prospektet

Vi har gennemgået det af ledelsen udarbejdede Prospekt. Prospektet er udarbejdet i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser, herunder Københavns Fondsbørs' regler.

Ledelsen har ansvaret for Prospektet og for indholdet og præsentationen af informationerne heri. Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om oplysninger af regnskabsmæssig karakter i Prospektet.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om *"Andre erklæringsopgaver med sikkerhed"*, (RS 3000). Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at Prospektet ikke indeholder væsentlig fejlinformation af regnskabsmæssig karakter.

Vi har gennemgået Prospektets oplysninger af regnskabsmæssig karakter og har påset, at disse er korrekt gengivet fra åbningsbalancen pr. 22. december 2005, der er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelser om indregning og måling i International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU.

Vedrørende det af os gennemgæede budget for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S koncernen, der er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelser om indregning og måling i International Financial Reporting

Standards (IFRS), som godkendt af EU, har vi påset, at oplysningerne er korrekt gengivet fra det af os gennemgåede koncernbudget.

Konklusion

I henhold til Københavns Fondsbørs A/S' regler skal vi bekræfte, at alle væsentlige forhold vedrørende Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S, som er os bekendt, og som efter vores opfattelse kan påvirke vurderingen af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter, som angivet i den reviderede åbningsbalance pr. 22. december 2005 og koncernbudgettet for perioden 1. februar 2006 – 30. september 2016 udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne om indregning og måling i International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, er indeholdt i Prospektet.

København, den 6. februar 2006

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Anders Gjelstrup
Statsautoriseret revisor

Britta Fladeland Iversen
Statsautoriseret revisor

Risikofaktorer

Nedenstående beskrivelse af risikofaktorer er ikke udtømmende, men udtryk for de væsentligste risici, Udsteder har kunnet identificere. Risikofaktorerne bør læses i sammenhæng med det øvrige indhold af nærværende Prospekt forud for en eventuel beslutning om investering i Obligationerne og investor bør efter konsultation af relevante rådgivere nøje overveje risikoen ved en investering i Obligationerne, inden en beslutning om investering gennemføres.

Kreditrisiko

Obligationsejerne gøres opmærksom på, at der er kreditrisiko forbundet med investering i Obligationerne, da Udsteders mulighed for rettidig betaling af forfaldne renter og indfrielsessum er afhængig af, at Datterselskaberne rettidigt betaler renter og indfrielsessum på de lån, som Udsteder har ydet til Datterselskaberne. Datterselskabernes mulighed for rettidig betaling af forfaldne renter og indfrielsessum er afhængig af deres løbende indtjening og deres mulighed for at refinansiere deres gæld, jf. nedenfor under "Likviditetsrisiko".

Som det fremgår af det vedhæftede budget, forventer ledelsen, at indtægterne fra Ejendommene vil kunne generere tilstrækkelige indtægter til at betale renter på Obligationerne i disses løbetid.

Datterselskabernes løbende indtjening er mest følsom overfor udviklingen i lejeindtægter og renteniveauet. Nedenfor er angivet sensitivitetsberegninger på disse faktorer, hvor alle andre forudsætninger forudsættes uændret. Det kan naturligvis ikke udelukkes, at faktorerne samtidigt udvikler sig negativt.

Lejeindtægter

Der knytter sig primært to usikkerheder til lejeindtægterne. For det første ledigheden i Ejendomsporteføljen og for det andet udviklingen i lejeindtægtsniveauet.

I det i bilag 2 vedhæftede budget er der for den samlede Ejendomsportefølge budgetteret med en langsigtet gennemsnitlig ledighed på 10,4% p.a., svarende til den faktiske situation på købstidspunktet. Den gennemsnitlige ledighed kan fra budgetperiodens start stige til 14,5% og forblive på dette niveau, før Koncernen ikke har likviditet til at betale det fulde rentebeløb på Obligationerne forudsat, at alle øvrige forudsætninger er uændrede. I dette scenario vil den manglende likviditet opstå i 2010/2011.

Domstolsverket (de svenske domstole), der er lejer i 22 af Ejendommene, betaler på nuværende tidspunkt en samlet leje på ca. SEK 34,2 mio. p.a., svarende til 11,0 % af den samlede lejeindtægt for Ejendomsporteføljen. Da Domstolsverket er under omstrukturering er det ikke usandsynligt, at flere af lejemålene vil blive opsagt. Det er ledelsens skøn, at lokaler svarende til en lejeindtægt på ca. SEK 8,0 mio., svarende til 23,3% af lejeindtægterne hidrørende fra Domstolsverket og 2,6% af lejeindtægterne fra den samlede Ejendomsportefølge, vil blive opsagt i 2006, hvilket ledelsen vurderer vil blive opvejet dels af en udlejning af nogle af de nuværende ledige lokaler og dels af indeksstigninger på øvrige lejemål.

I regnskabsperioden 2007/2008-2008/2009 udløber ca. 26% af de nuværende lejekontrakter. Størstedelen er større kontrakter med det svenske politi. Det er ledelsens skøn, at hovedparten af kontrakterne vil blive forlænget. Der vil dog være en risiko for, at enkelte ikke forlænges og derfor skal genudlejes. For at tage højde for en genudlejningsperiode er der i 2008/2009 budgetteret med en ekstra ledighed på SEK 12,5 mio.

TeliaSonera AB har på nuværende tidspunkt et lejemål indgået ved en lejekontrakt med en årlig leje på SEK 46,5 mio. svarende til 14,9% af den samlede lejeindtægt i Ejendomsporteføljen. Lejekontrakten løber til 2013. Herefter

vil der være en risiko for, at TeliaSonera AB ikke forlænger kontrakten. Der er i dette år afsat SEK 22 mio. ekstra til lejeindretning. Med alle øvrige forudsætninger uændret, kan den gennemsnitlige ledighed efter 2013 i den samlede Ejendomsportefølje stige til 38,0%, hvilket svarer til den nuværende ledighed tillagt Telia lejemålet, før Koncernen, jf. ovenfor, ikke har likviditet til at betale det fulde rentebeløb på Obligationerne.

Ejendommene er beliggende over det meste af Sverige, hvilket kan vanskeliggøre en effektiv administration. For at imødekomme dette vil det selskab, der skal administrere Ejendommene fra sælger overtage 2 ejendomschefer og 7 teknikere samt fortsætte eksisterende administrationskontrakter indgået med tredjeparter.

En del af Ejendommene er beliggende i mindre byer, hvilket kan forlænge genudlejningsperioden. Det er dog ledelsens skøn, at Ejendommene generelt er velbeliggende centralt i de mindre byer, hvilket ledelsen vurderer vil forøge genudlejningsmulighederne.

Der er budgetteret med, at omkostningerne stiger med inflationen. En væsentlig grad af den samlede lejeindtægt hidrører fra erhvervslejemål. Da størstedelen af de eksisterende lejekontrakter reguleres med det svenske konsumentprisindeks, dog således at lejen ikke sænkes, hvis inflationen skulle blive negativ, er der budgetteret med, at samtlige lejeindtægter årligt stiger med inflationen.

Den svenske Riksbanks inflationsforventninger er stigende inflation frem til ultimo 2007, hvorefter kurven flader ud på 2%.¹ Der er i budgettet budgetteret med en inflation på 2% om året. For at tage højde for, at inflationen på nuværende tidspunkt er under 1% foretages første inflationsregulering d. 1. oktober 2007.

Såfremt der i budgettet blev budgetteret med en inflation på 0,0%, vil Koncernen fortsat have likviditet til at betale det fulde rentebeløb på Obligationerne, forudsat alle andre forudsætninger er uændrede.

Renteniveauet

Koncernens banklån er med fast rente i 5 år, mens swinglinen² er med variabel rente knyttet til den korte svenske rente. Efter udløbet af de 5 år budgetteres såvel banklån som swingline med kort variabel rente.

Den korte svenske rente er budgetteret til 3,25% (3-mdrs. STIBOR er pr. 9. januar 2006 1,99%). Den korte svenske rente kan fra budgetperiodens start stige til 5,5%, før Koncernen ikke har likviditet til at betale det fulde rentebeløb på Obligationerne forudsat, at alle øvrige forudsætninger er uændrede. I det scenario vil break-even opstå i 2014/2015. Jo længere tid den korte svenske rente bliver under de budgetterede 3,25%, jo højere rentestigninger kan Udsteder tåle i den resterende periode.

Øvrige forhold vedrørende indtjeningen

Da Koncernens indtægter er i svenske kroner vil en svækkelse af den svenske krone i forhold til den danske forholdsmæssigt forøge Koncernens renteudgifter. I budgettet er kursen på svenske kroner fastsat til 0,795 danske kroner. Kursen skal fra budgetperiodens start falde gennemsnitligt til 0,60 over hele perioden, før Koncernen ikke har likviditet til at betale det fulde rentebeløb på Obligationerne forudsat, at alle øvrige forudsætninger er uændrede. I det scenario vil break-even opstå i 2011/2012.

Inden erhvervelsen af Ejendommene har Udsteder gennemført en due diligen-

¹ Kilde: Den Svenske Riksbank; Inflationsrapport 2005/4.

² Swingline er en variabel kreditudnyttelse, der fungerer som en kassekredit, men med begrænsning i antallet af ind- og udbetalinger i en given periode.

ce heraf, med fokus på de forhold, der af Udsteders ledelse skønnedes væsentlige, herunder udvalgte miljøspørgsmål. Golder & Associates, som er en international konsulentvirksomhed med speciale i bl.a. miljøvidenskab, har for sælger udarbejdet rapporter vedrørende miljøspørgsmål i relation til Ejendommene. Der er ikke for Udsteder udarbejdet nye miljørapporter. Udsteder har i forbindelse med due diligencen gennemgået de eksisterende rapporter i samarbejde med Golder & Associates. Ved gennemgangen fandt Udsteder ikke forhold, som krævede en nærmere undersøgelse. Alligevel har Udsteder valgt at udarbejde supplerende miljøundersøgelser for de 8 Ejendomme, som efter Udsteders skøn lå i den højeste risikogruppe vurderet ud fra nuværende og tidligere anvendelse. Man har ved due diligencen ikke fundet forhold, som afviger fra, hvad der ifølge Udsteder er forventeligt ud fra Ejendomsporteføljens alder og en forudsætning om almindeligt vedligehold. I det i bilag 2 vedhæftede budget er der derfor ikke budgetteret med ekstraordinære omkostninger til fejl og mangler eller til miljøsager. I Sverige er det sædvanligt, at sælgeren fraskriver sig ansvar for ejendommens tekniske status, inklusiv skjulte fejl og eventuelle miljøproblemer, hvilket også er sket her. Dette indebærer, at der kan opstå omkostninger vedrørende afhjælpning af tekniske fejl og miljøproblemer, som ikke kan forventes erstattet af sælgeren af Ejendommene.

Forhold i øvrigt

Indtil Pantebrevene er registreret i Sikkerhedsdepoterne, vil Obligationsejernes sikkerhed bestå af indeståendet på Provenukontoen i HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch. For en nærmere beskrivelse af HSH Nordbank AG henvises til afsnittet "Beskrivelse af HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch".

Fremadrettede udsagn og budgetter er baseret på Udsteders ledelses opfattelse og forudsætninger baseret på de oplysninger, der er til rådighed for ledelsen på tidspunktet for Prospektets udarbejdelse. Oplysningerne er derfor forbundet med kendte og ukendte risici, der kan få Udsteders fremadrettede udsagn og budgetter til at afvige fra de faktiske fremtidige resultater. Som ikke udtømmende liste over faktorer, der kan få væsentlig indflydelse på fremadrettede udsagn og budgetter, nævnes konjunkturudsving, udbud og efterspørgsel efter lejemål og ejendomme, lovgivningsændringer, katastrofer og terrorrelaterede begivenheder, udsving i lange/korte renter, udsving i valutakurser og væsentlige fejl og mangler ved Ejendommene, som ikke er konstateret i forbindelse med due diligencen.

Budgettet er udarbejdet efter gældende skattelovgivning. Fremtidige ændringer i skattelovgivningen kan således få budgettet til at afvige fra de faktiske fremtidige resultater.

Likviditetsrisiko

Det fremgår af det i bilag 2 vedhæftede budget, at den samlede gæld sikret ved pant i Ejendommene, forventes at udgøre 48% af Ejendommens dagsværdi i 2016, hvor der i henhold til budgettet er et refinansieringsbehov i forbindelse med udløb af Obligationerne på ca. DKK 204 mio.

Da Koncernens bankgæld efter svensk sædvane har en oprindelig løbetid på 5 år, vil der endvidere være en refinansieringsrisiko i forbindelse med, at gæld svarende til ca. DKK 1.575 millioner skal refinansieres i 2011. Det fremgår af det i bilag 2 vedhæftede budget, at dette beløb forventes at udgøre ca. 65,3% af Ejendommens dagsværdi på refinansieringstidspunktet. I budgettet er Ejendommens værdi opskrevet med 2% p.a. med start fra 30. september 2007. Såfremt Ejendommens værdi ikke opskrives, vil gælden udgøre 70,7% af Ejendommens værdi.

Bankgælden for Koncernen vil blive optaget på sædvanlige vilkår, herunder med krav om indgåelse af intercreditor aftale. Det forventes således, at banken bl.a. kan stille øgede krav til sikkerhedsstillelse, herunder tilbageholde og søge sig fyldestgjort i de løbende indtægter fra Ejendommene forud for de øvrige panthavere, og ultimativt opsiges gælden, hvis forudsætningerne ændrer sig negativt for Koncernen herunder med virkning for nøgletal for indtjening i

forhold til bankgældens renter eller markedsværdien af ejendommene i forhold til bankgælden.

Risiko ved misligholdelse

Såfremt Ejendomsporteføljen i en misligholdelsessituation skal realiseres, vil muligheden for at opnå dækning for Obligationsejernes krav afhænge af Ejendomsporteføljens realisationsværdi sammenholdt med restgælden sikret ved de Foranstående Prioriteter.

Der kan være betydelige omkostninger forbundet med realisation af Ejendomsporteføljen og indfrielse af gæld sikret ved de Foranstående Prioriteter. Der er ingen garanti for, at en realisationsværdi af Ejendomsporteføljen efter betaling af gæld sikret ved de Foranstående Prioriteter kan dække Obligationernes hovedstol. Opmærksomheden henledes på, at Koncernen har finansieret Ejendomsporteføljen næsten udelukkende ved låneoptagelse, og Pantebrevene således er registreret på prioritetspladser, der ligger i gennemsnit fra 78,6%-96,3% af Ejendommens anskaffelsessværdi inkl. omkostninger. Som anført i afsnittet "Foranstående Prioriteter" vil Pantebrevene efter svensk ret ikke automatisk rykke op, hvis de forpligtelser, som er sikret ved de Foranstående Prioriteter, er mindre end de i bilag 1 anførte beløb. Et eventuelt provenu ved realisation af Ejendommene efter dækning af foranstående krav i prioritetsordnen vil blive udbetalt til de relevante Datterselskaber op til den anførte beløbsramme på den Foranstående Prioritet. Det således udbetalte beløb er til rådighed til dækning af eventuelle usikrede krav, herunder et eventuelt restkrav fra Obligationsejerne.

Obligationsejerne er underlagt bestemmelserne i Obligationsbankaftalen, og Obligationsejernes panthaverbeføjelser kan alene udøves af Obligationsbanken.

Der er indskrænket adgang til at tvangsrealisere Pantet i henhold til Obligationens vilkårene samt nedennævnte aftale med foranstående långivere, der blandt andet bevirker, at Obligationsbanken, i sin egenskab af Obligationsejernes repræsentant, af egen drift kun kan begære 1) Ejendommene på tvangsauktion, 2) Pantebrevene tvangsrealiseret eller 3) Datterselskaberne undergivet nogen form for kreditorordning, herunder konkurs, såfremt enten 1) der ikke består krav sikret ved de Foranstående Prioriteter eller 2) der stilles en efter de Foranstående Prioriteters vurdering tilfredsstillende bankgaranti til dækning af de Foranstående Prioriteters samlede tilgodehavende eller 3) der gives tilladelse til tvangsrealisation fra de Foranstående Prioriteter. Obligationsbanken kan dog på vegne af Obligationsejerne indgive konkursbegæring mod Udsteder.

Udsteder har indgået aftale med foranstående långivere, der primært indeholder ovenstående begrænsninger.

Ingen enkelt Obligationsejer er berettiget til at gennemføre skridt til inddrivelse af sit tilgodehavende i henhold til Obligationerne, ej heller for usikrede krav mod Udsteder.

Aktionærrisiko

Det forventes at være et vilkår for Koncernens bankgæld, at der ikke sker ændringer for Udsteders aktionærer, herunder at ingen af aktionærerne tages under konkursbehandling.

Anden risiko

Det fremgår af Obligationsvilkårene, at der er indgået en bindende aftale, omfattende samtlige nuværende og fremtidige Obligationsejere, om, at rettighederne til Pantet følger Obligationerne, og tilhører de Obligationsejere, der til enhver tid står registreret i Værdipapircentralen. Den del af Pantet, der er omfattet af Pantsætningserklæring 1, er undergivet svensk ret. Det er endnu ikke afprøvet ved en svensk domstol, hvorvidt det er nødvendigt, ved overdragelse af rettigheder i henhold til en pantsætning, at angive de til enhver tid værende navne på de respektive Obligationsejere. Der findes dog stærke grunde til at antage, at dette ikke behøves. I Sverige er der ved mindst et tidligere tilfælde

(2001) udstedt obligationer med sikkerhed i fast ejendom. Den pantsætning, som blev foretaget i det tilfælde, angav de obligationsejere, der til enhver tid står registreret i den svenske værdipapircentral (VPC), som rettighedshavere. Pantsætningserklæring 1 indeholder tilsvarende formulering. Man kan dog teoretisk argumentere for, at svensk pantsætningsret stiller krav om, at en pantsætningsaftale og meddelelser i forbindelse hermed skal indeholde navnene på pant haverne. For at en Obligationsejer kan være helt sikker på at få andel i provent ved tvangsfuldbyrdelse, bør han give meddelelse til Obligationssbanken om, at Obligationerne er købt af en ny Obligationsejer og fremsende dokumentation herfor.

Obligationsejerne har med Udsteders samtykke adgang til at godkende afhændelse af Ejendommene i Ejendomsporteføljen, såfremt der på et Obligationsejermøde opnås tilslutning fra mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af de på Obligationsejermødet repræsenterede stemmeberettigede Obligationer. Såfremt det på et Obligationsejermøde vedtages at afhænde Ejendomme, hvis oprindelige anskaffelsesværdi udgør mere end 25 % af den samlede anskaffelsesværdi af Ejendomsporteføljen skal der forholdes med netto-provenuet som anført i afsnittet "Afhændelse af Ejendomme" under Obligationens vilkår.

Datterselskabernes solidariske hæftelse for Datterselskabslånet er underlagt de begrænsninger, der følger af svensk selskabslovgivning, idet hæftelsen ikke vil kunne gøres gældende i det omfang, hæftelsen vil kunne sidestilles med en vederlagsfri udbetaling og derved konstituere et brud på reglerne for betaling af udbytte efter svensk ret.

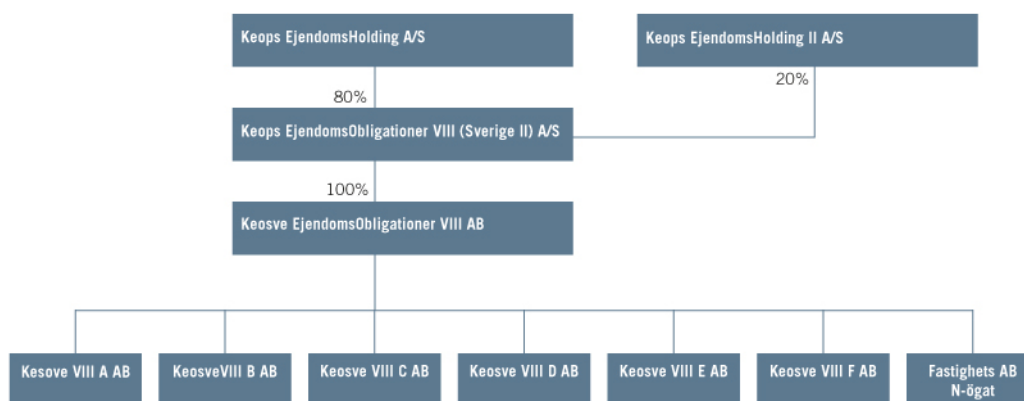
Omsætteligheden i Obligationerne forventes at være mindre end for stats- og realkreditobligationer.

Oplysninger om Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

Udsteders navn og adresse	Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S Keops Huset Scandiagade 8 2450 København SV Tlf.: 3341 0000
	Udsteder har ingen binavne.
Udsteders hjemland	Danmark
Udsteders hjemsted	Københavns kommune
Registrering	Udsteder er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og i Told- og Skatte- styrelsen under CVR-nr. 29 21 33 64, med første registreringsdato d. 22. de- cember 2005.
Udsteders etablering	Udsteder er stiftet den 22. december 2005 og er undergivet dansk selskabslovgivning.
Formål, Vedtægter	Selskabets formål er, enten direkte eller via kapitalandele i andre selskaber, at eje ejendomme i Sverige samt at foretage det, efter bestyrelsens skøn, for- nødne til finansiering af selskabets virksomhed.
	Der henvises i øvrigt til bilag 4 med vedtægter for Udsteder.
Hovedvirksom- heder	Datterselskabernes eneste aktivitet er at eje og administrere ejendomme. Det Svenske Holdingselskabs eneste aktivitet er at være holdingselskab for Dat- terselskaberne, og Udsteders eneste aktivitet er at være holdingselskab for Det Svenske Holdingselskab samt finansiere Datterselskaberne. For en nær- mere beskrivelse af Ejendomsporteføljen henvises til afsnittet "Beskrivelse af Ejendomsporteføljen".
Investeringer	Udsteder påbegyndte sin nuværende virksomhed ved den 22. december 2005 at købe Det Svenske Holdingselskab, der den 5. januar 2006 indgik aftale om køb af Datterselskab 1, Datterselskab 2, Datterselskab 3, Datterselskab 4, Datterselskab 5 og Datterselskab 6 med forventet overtagelsesdag den 10. februar 2006. Ejendommene i Datterselskaberne var tidligere ejet af GE Real Estate (Sweden) AB, der er et datterselskab af GE Capital Corporation. Sælger har været aktiv på det Nordiske marked siden 1995 og har nu ca. 70 ansatte. Siden etableringen har de gennemført ejendomstransaktioner med en under- liggende ejendomsværdi på ca. SEK 17,5 mia. For yderligere informationer henvises til www.gerealestate.com/se . Datterselskab 7 er via optionsaftale erhvervet fra Graflunds Kommersiella Fastigheter AB, ligeledes med forventet overtagelsesdag d. 10. februar 2006.
Ejerforhold	Udsteder er ejet 80% af Keops EjendomsHolding A/S (CVR-nr. 27 24 16 11) og 20% af Keops EjendomsHolding II A/S (CVR-nr. 28 31 81 03). Både Keops EjendomsHolding A/S og Keops EjendomsHolding II A/S er 100% ejede dat- terselskaber af Keops A/S.
	Keops A/S er en dansk børsnoteret virksomhed med bred fokus på fast ejen- dom og mange års erfaring inden for ejendomsbranchen. For yderligere infor- mation henvises til www.keops.dk .

Organisationsstruktur

Når Datterselskaberne er overtaget af det Svenske Holdingselskab, kan Koncernen illustreres således:



Organisation, administration mv.

I Udsteder og Det Svenske Holdingselskab er der ikke ansatte udover bestyrelse og direktion. Datterselskaberne overtager fra sælger 2 ejendomschefer og 7 teknikere. Da der vil blive indgået administrations- og forvaltningsaftaler med koncerneksterne selskaber, forventes det selskab, der skal administrere Ejendommene, at overtage medarbejderne.

Resultatforventninger

Der henvises til det i bilag 2 anførte budget, hvoraf det fremgår, at der i hvert af årene i Obligationernes Løbetid forventes et positivt resultat i Koncernen.

Bestyrelse og direktion

Bestyrelsesformand:

Adm. direktør Ole Vagner Jensen
Vedbæk Strandvej 316
DK-2950 Vedbæk

der har følgende ledelseshverv i andre danske og svenske aktieselskaber:

Bestyrelsesformand i:

Borgs Fastigheter i Norrköping AB
Borgs Förvaltning i Norrköping Aktiebolag
Borg Holding A/S
Danneborgens Förvaltning Holding AB
Center Syd A/S
Center Syd 14:11 AB
Center Syd 14:49 AB
Domino, Norrköping A/S
Fastighets AB Wed
Fastighetsbolaget PBA AB
FGB-Bostäder Aktiebolag
Handels- og Investeringsselskabet Hegedal A/S
Jerikodal Fastighets AB
Jerikodal Holding AB
Jerikodals Förvaltnings AB
Keodomino Norrköping AB
Keops Development A/S
Keops EjendomsHolding II A/S
Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S
Keops EjendomsObligationer IV (Malmstaden) A/S
Keops EjendomsObligationer V (Fatburen) A/S
Keops EjendomsObligationer VI (Sverige) A/S

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S
 Keops Investorpartner A/S
 Keops Proviso Fondsmæglerselskab A/S
 Keosve EjendomsObligationer VII AB
 Keosve Haninge I AB
 Keosve Haninge II AB
 Keosve Haninge III AB
 Keosve Haninge IV AB
 Keosve Holding Norrköping AB
 Keosve Huddinge AB
 Keosve Nacka AB
 Keosve Sollentuna AB
 Keosve Stockholm I AB
 Keosve Stockholm II AB
 Keosve Stockholm III AB
 Keosöder AB
 Keosödergaranti AB
 Keoterra AB
 Keoweda AB
 Lomax A/S
 Malmstaden AB
 Malmstaden Fastigheter AB
 Malmstaden Glasbiten Aktiefbolag
 Malmstaden Industrifastigheter AB
 Malmstaden Linköping AB
 PBA Kalmar AB
 PBA Karlskrona, Malmö AB
 Söderweda AB

Bestyrelsesmedlem i:

Ejendomsaktieselskabet Sdr. Ringvej 35, Glostrup
 Ejendomsobligationsselskabet A/S
 Ejendomsselskabet August 2003 A/S
 HFI Holding A/S
 HFI-Invest A/S
 Hovedstadens Finansieringsinstitut A/S
 Højhuset Mørkhøj A/S (tillige direktør)
 Investorpartner A/S Forvaltningsselskab
 Keodomino AB
 Keodomino Fastigheter AB
 Keodomino New AB
 Keops A/S (tillige direktør)
 Keops EjendomsHolding A/S (tillige direktør)
 Keops EjendomsObligationer I A/S
 Keops Security A/S
 Keosve I AB
 Keosve EjendomsHolding AB
 Keosve EjendomsObligationer AB
 Keosve Holding AB
 Keosve Management AB
 Project Coast Luleå AB
 Project Coast Sundsvall AB
 Project Coast Umeå AB
 Project Coast Västerås AB
 Project SUV Södertälje AB
 Project SUV Uppsala AB
 Project SUV Västerås AB

Bestyrelsesmedlem og. direktør:

Mette Vagner Johannesen
Ørholmvej 10
DK-2800 Kongens Lyngby

der har følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Bestyrelsesformand i:

Keops EjendomsHolding A/S

Bestyrelsesmedlem i:

Borgs Holding A/S (tillige direktør)
Center Syd A/S (tillige direktør)
Domino, Norrköping A/S (tillige direktør)
Ejendomsaktieselskabet Sdr. Ringvej 35, Glostrup
Handels- og Investeringssselskabet Hegedal A/S (tillige direktør)
HFI Holding A/S (tillige direktør)
HFI-Invest A/S (tillige direktør)
Højhuset Mørkhøj A/S
IP-Invest A/S
Keodomino Norrköping AB
Keops Development A/S
Keops EjendomsHolding II A/S
Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S
Keops EjendomsObligationer IV (Malmstaden) A/S
Keops EjendomsObligationer V (Fatburen) A/S (tillige direktør)
Keops EjendomsObligationer VI (Sverige) A/S (tillige direktør)
Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S (tillige direktør)
Keops Investorpartner A/S
Mediagateway A/S

Direktør (ud over de ovennævnte):

Keops A/S

Bestyrelsesmedlem:

Niels Kristian Thygesen
Gyvelbakken 7
DK-3460 Birkerød

der har følgende ledelseshverv i andre danske og svenske aktieselskaber:

Bestyrelsesformand i:

Investorleasing A/S

Bestyrelsesmedlem i:

Borgs Holding A/S
Byggeselskabet "City" Aktieselskab (tillige direktør)
Center Syd 14: 11 AB
Center Syd 14: 49 AB
Center Syd CSH AB
Ejendomsaktieselskabet Sdr. Ringvej 35, Glostrup
Ejendomsobligationselskabet A/S
Hovedstadens Finansieringsinstitut A/S
Højhuset Mørkhøj A/S
Investorpartner A/S Forvaltningsselskab
IP-Invest A/S
Keops Bolig A/S (tillige Direktør)
Keops EjendomsHolding A/S
Keops EjendomsHolding II A/S
Keops EjendomsObligationer IV (Malmstaden) A/S
Keops EjendomsObligationer V (Fatburen) A/S
Keops EjendomsObligationer VI (Sverige) A/S

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S
 Keops Investorpartner A/S
 Mediagateway A/S
 Niels Thygesen & Co. A/S (tillige direktør)
 Niels Thygesen & Co. A/S, Byggeselskabet af 1991 (tillige direktør)
 NT Holding A/S (tillige direktør)
 S'mart Management A/S
 Sophienberg A/S (tillige direktør)

Direktør (udover de ovennævnte):

Keops A/S
 Keops Development A/S

Bestyrelsesmedlem:

Jan Mølhav Pedersen
 Klosterbakken 19
 DK-3500 Værløse

der har følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Bestyrelsesmedlem i:

Borg Holding A/S
 Ejendomsaktieselskabet Sdr. Ringvej 35, Glostrup
 Investorleasing A/S
 Keops Bolig A/S
 Keops Development A/S
 Keops EjendomsHolding A/S
 Keops EjendomsHolding II A/S
 Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S

Direktør:

Investorpartner A/S Forvaltningsselskab
 Keops A/S
 Keops Investorpartner A/S

Revision

Deloitte
 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
 Datavej 58
 3460 Birkerød

Ovennævnte revisionsfirma har revideret Udsteders åbningsbalance pr. 22. december 2005. Der er ikke offentliggjort andre regnskaber.

- Interessekonflikter** Det er ledelsens skøn, at der ikke foreligger potentielle interessekonflikter. Keops-koncernen har med henblik på at undgå misbrug af kontrol ind-ført interne kontroller og rutiner, der sikrer en adskillelse af Udsteders økonomi fra Keops-koncernens.
- God Virksomhedsledelse** Udsteder har pr. 6. februar ikke eksplicit formuleret regler for god virksomhedsledelse, men det er ledelsens skøn, at Udsteder overholder gældende retningslinier på området.
- Regnskab** Udsteders regnskabsår er 01.10 – 30.09, og første regnskabsår løber fra stiftelsen d. 22. december 2005 til d. 30. september 2006. Der er således ingen historiske regnskaber, der henvises i øvrigt til budgettet i bilag 2.

Åbningsbalancen pr. 22. december 2005 ser således ud:

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S CVR-nr. 29 21 33 64			
Åbningsbalance pr. 22. december 2005			
Beløb i DKK			
Aktiver		Passiver	
Likvider	500.000	Selskabskapital	500.000
Aktiver i alt	500.000	Passiver i alt	500.000

Selskabets aktiekapital blev 6. januar 2006 forhøjet til nominelt DKK 40 mio.

Koncernens forventede balance efter kapitalforhøjelsen og køb af Datterselskaberne fremgår af det i bilag 2 vedhæftede budget.

Udsteders årsrapporter og halvårsmeddelelser vil være tilgængelige hos Udsteder på adressen nævnt under punktet "Udsteders navn og adresse" samt blive offentliggjort via Københavns Fondsbørs.

Kopi af alt fremlagt materiale udleveres på forlangende.

Retstvister	Udsteder er ikke involveret i retstvister, herunder voldgiftssager. Udsteder er heller ikke bekendt med, at sådanne sager skulle være på vej til at blive anlagt.
Seneste begivenheder	Udsteder oplyser, at der ikke siden udarbejdelse af Udsteders åbningsbalance pr. 22. december 2005 er indtrådt begivenheder, ud over kapitalforhøjelsen, købet af Datterselskaberne samt Udsteders vedtagelse af denne obligationsudstedelse, der væsentligt påvirker Udsteders økonomiske stilling.
Aktiekapital	Aktiekapitalen udgør DKK 40 mio., der er kontant indbetalt. I alt er der 40.000.000 stk. aktier. Aktierne er ikke inddelt i klasser.
Stiftelsesdokument	Der henvises til bilag 3 for Stiftelsesdokumentet.
Dokumentationsmateriale	Følgende dokumenter kan rekvireres og besigtiges hos Udsteder: Obligationsbankaftale Pantsætningserklæring 1 Pantsætningserklæring 2 Special Servicer-aftale Vedtægter Halvårs- og årsregnskaber Resumé af vurderingsrapport Loan & Security aftale Intercreditor aftale.

Obligationsvilkår

Anvendelse af provenu	<p>Nettoprovenuet ved udstedelsen af Obligationerne udgør DKK 410.000.000.</p> <p>Provenuet fra udstedelsen af Obligationerne anvendes i al væsentlighed til udlån til Datterselskaberne, der vil anvende låneprovenuet til delvis finansiering af Ejendommene. Den frigivne andel af det pantsatte provenu ombyttes således med Pantebrevene.</p> <p>Datterselskabslånet forrentes med en løbende rente, der overstiger de løbende renter på Obligationerne, så Udsteder forventes at have en nettorenteindbetaling til dækning af administrationsomkostninger. Terminsdagen for Datterselskabslånet ligger 1 dag før Terminsdagen.</p>
Udstedelse	<p>Udsteder udsteder nominelt DKK 410.000.000 8%-obligationer Keops EjendomsObligationer VIII 2016.</p> <p>Udstedelsen af Obligationerne sker i henhold til Udsteders bestyrelsesbeslutning af 4. januar 2006 på de i det følgende nærmere angivne vilkår.</p>
Salg	Obligationerne er forhåndssolgt til en gruppe investorer heriblandt Keops A/S.
Registrering	Keops EjendomsObligationer VIII 2016 fondskode DK0030021449 udstedes alle gennem Værdipapircentralen i stykstørrelse á DKK 100.000.
Anvendt Valuta	Udstedelsen sker i danske kroner, DKK.
Hæftelse	Udsteder hæfter for obligationslånene. Som supplerende sikkerhed alene for Obligationsejernes krav mod Udsteder i henhold til Obligationstvilkårene pantsættes Pantet, som beskrevet i afsnittet "Obligationernes Sikkerhedsgrundlag".
Omsættelighed	<p>Obligationerne er omsætningspapirer. Der gælder ingen indskrænkninger i Obligationernes omsættelighed.</p> <p>Obligationerne udstedes til ihændehaber og kan ikke noteres på navn.</p> <p>Obligationsejerne er de til enhver tid i Værdipapircentralen registrerede indehavere af Obligationerne i henhold til bekendtgørelse nr. 843 af Lov om værdipapirhandel af 7. september 2005 samt bekendtgørelse nr. 1168 om registrering m.v. af fondsaktiver i en værdipapircentral af 1. december 2004.</p>
Betalinger	<p>Terminsdage for Obligationerne er hver den 9. februar i årene 2007 til 2016. Første Terminsdag er den 9. februar 2007.</p> <p>Alle betalinger til Obligationsejerne sker ved overførsel til de i Værdipapircentralen registrerede konti på Terminsdagen. Såfremt en Terminsdag falder på en dag, hvor banker ikke er åbne for betalinger i Danmark, udskydes betalingen til den næstfølgende bankdag uden rentekorrektion.</p> <p>Udsteders betalingsforpligtelse er opfyldt, når betalingerne er stillet uigenkaldeligt til rådighed for Værdipapircentralen med henblik på overførsel til de i Værdipapircentralen registrerede konti.</p>
Forrentning	Renten på Obligationerne beregnes på baggrund af faktiske dage og et år med 365/366 dage. En renteperiode løber fra og med 9. februar til og med 8. februar året efter. Første renteperiode løber fra d. 9. februar 2006 til d. 8. februar 2007. Renten udgør for Obligationerne 8% p.a. Renten forfalder til betaling helårligt bagud på hver Terminsdag.

Ordinær indfrielse	På Udløbsdagen indfries de cirkulerende Obligationer til kurs 120 på Udløbsdagen i 2016.
Effektiv rentesats	Den effektive rentesats er for Obligationerne 9,30% p.a. beregnet ved indfrielse til kurs 120 på Udløbsdagen i 2016.
Opsigelse	Obligationerne kan opsiges fra Udsteders side i Obligationernes Løbetid under de betingelser, der er anført i afsnittene "Udsteders indløsningspligt og opsigelsesadgang". Obligationerne er uopsigelige fra Obligationsejernes side, med undtagelse af de tilfælde, der er anført i afsnittet "Betalingsrækkefølge ved misligholdelse/realisation".
Obligationernes sikkerhedsgrundlag	<p>Til sikkerhed for Udsteders opfyldelse af sine nuværende og fremtidige forpligtelser over for Obligationsejerne i henhold til Obligationens vilkårene pantsætter Udsteder følgende aktiver:</p> <p>A) ved Pantsætningserklæring 1 undergivet svensk ret:</p> <p>Datterselskabslånet med de underliggende Pantebreve ved at Udsteders rettigheder som långiver pantsættes til Obligationsejerne repræsenteret ved Obligationens banken. Pantebrevene registreres i Sikkerhedsdepotet. Størrelsen af Pantebrevene fremgår af bilag 1.</p> <p>og</p> <p>B) ved Pantsætningserklæring 2 undergivet dansk ret:</p> <p>Det til enhver tid værende indestående på Provenukontoen ved at Obligationsejerne noteres som panthavere på kontoen af Obligationens banken;</p> <p>Det til enhver tid værende indestående på Afviklingskontoen ved at Obligationsejerne noteres som panthavere på kontoen af Obligationens banken;</p> <p>De til enhver tid i Sikkerhedsdepotet beroende effekter, ved at Obligationsejerne noteres som panthavere på depotet af Obligationens banken;</p> <p>Enhver betaling for forhåndskøbet af Obligationerne kan alene ske med frigørende virkning til kontr. 5130 8003241 i HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch. HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch har som obligationsudstedende institut bekræftet, at de vil foranledige, at provenuet for salget af Obligationerne indgår på Provenukontoen, der forinden udstedelsen af Obligationerne ligeledes er pantsat til fordel for Obligationsejerne.</p> <p>Provenuet for salg af Obligationerne skal anvendes til et lån på i alt DKK 409.500.000 til Datterselskaberne.</p> <p>Udsteders rettigheder under Datterselskabslånet pantsættes til Obligationsejerne. Betalingerne under Datterselskabslånet kan med frigørende virkning alene finde sted til Afviklingskontoen, som ligeledes er pantsat til Obligationsejerne.</p> <p>Når Obligationens banken har påset, at ansøgning om registrering af Pantebrevene er underskrevet af såvel den registrerede som den civilretlige ejer af Ejendommene og straks vil blive indgivet til registrering i det svenske Fastighedsregistret maksimalt med de i bilag 1 anførte Foranstående Prioriteter samt, at Obligationens banken på vegne af Obligationsejerne er eller vil blive registreret som panthaver, og øvrige vilkår er opfyldt, vil indestændet på Provenukontoen med undtagelse af DKK 500.000 fra Provenukontoen blive frigivet og udlånt til Datterselskaberne. Disse vil anvende låneprovenuet til finansiering af Ejendommene. Den frigivne andel af det pantsatte provenu ombyttes således med Pantebrevene.</p>

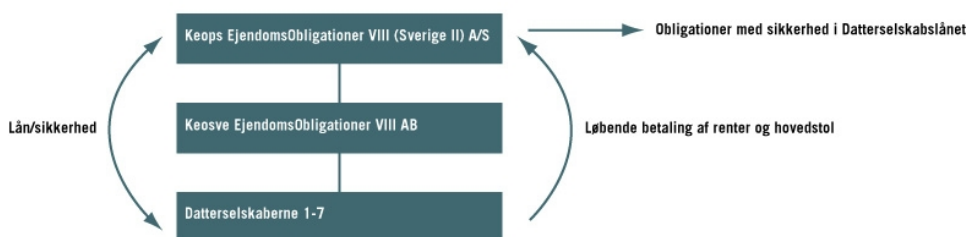
Såfremt den nominelle værdi af Pantebrevene, der er eller vil blive registreret, er under 100% men over 75% af det angivne i bilag 1, frigives kun en tilsvarende procentdel af indeståendet fra Provenukontoen. Det resterende beløb forbliver stående indtil de resterende af Pantebrevene er eller vil blive registreret.

Restindestående på Provenukontoen DKK 500.000 er fortsat pantsat til sikkerhed for Obligationsejernes krav og kan anvendes af Obligationssbanken bl.a. til dækning af omkostninger ved en eventuel indhentning af mægler vurdering, jf. afsnittet "Obligationsejermøder". Efter Obligationernes indfrielse frigives indestående på Provenukontoen til Udsteder. Eventuelle tilskrevne renter på Provenukontoen og/eller Afviklingskontoen frigives til Udsteder og er ikke længere omfattet af Pantet.

Pengestrømme

Provenuet fra Obligationerne anvendes i al væsentlighed til udlån til Datterselskaberne. Betalingerne under Datterselskabslånet skal indsættes på Afviklingskontoen en bankdag før Terminsdagen. På Terminsdagen vil betalinger til Obligationsejerne blive betalt fra Afviklingskontoen, og dagen efter Terminsdagen vil evt. restindestående i henhold til instruks i Obligationssbankaftalen blive frigivet til Udsteder, så Udsteder har mulighed for at betale administrationsomkostninger m.v. Frigivne midler er ikke længere omfattet af Pantet.

Transaktionen kan illustreres således:



Begrænset tvangsrealisationsadgang

Såfremt Obligationerne i en misligholdelsessituation opsiges til indfrielse, vil Datterselskabslånet samtidigt forfalde til indfrielse. Såfremt Datterselskaberne ikke kan betale, har Obligationssbanken på vegne af Obligationsejerne ret til at udøve Udsteders rettigheder i forhold til Pantebrevene. Af Datterselskabslånet og intercreditor aftale fremgår, at der er indskrænket tvangsrealisationsadgang. Heraf følger, at Panthaverne (Obligationssbanken og Udsteder) af egen drift kun kan begære 1) Ejendommene på tvangsauktion, 2) Pantebrevene tvangsrealiseret, eller 3) Datterselskaberne undergivet nogen form for kreditorordning, herunder konkurs, såfremt enten 1) der ikke består krav sikret ved de Foranstående Prioriteter, eller 2) der stilles en, efter de Foranstående Prioriteters vurdering tilfredsstillende, bankgaranti til dækning af de Foranstående Prioriteters samlede tilgodehavende, eller 3) der gives tilladelse til tvangsrealisation fra de Foranstående Prioriteter.

Realiseres en eller flere af Ejendommene, som følge af noget andet forhold end tvangsrealisation foranstaltet af panthaverne (Obligationssbanken og Udsteder), eksempelvis som følge af anden kreditors tvangsauktionsbegæring over den pågældende ejendom, universalforfølgning, salg i fri handel eller anden afhændelse, bortfalder den indskrænkede tvangsrealisationsadgang på den pågældende ejendom straks, og panthaverne (Obligationssbanken og Udsteder) kan foretage sædvanlige retsskridt til sikring af opnåelse af den bedst mulige stilling for det pågældende pantebrev.

Udsteder har indgået aftale med foranstående långivere, der primært indeholder ovenstående begrænsninger.

Panthaverbeføjelser

Obligationsejernes panthaverbeføjelser kan alene udøves af Obligationsbanken, som repræsentant for Obligationsejerne, der i henhold til Obligationsbankaftalen er eneberettiget og enelegitimeret til at udøve Obligationsejernes panthaverbeføjelser.

Panthaverbeføjelserne varetages, på vegne af Obligationsejerne, i enhver henseende af Obligationsbanken.

Panthaverbeføjelserne kan ikke udøves af Obligationsejerne, hverken hver for sig eller samlet.

Prospektet samt Obligationsbankaftalen udgør Obligationsbankens bemyndigelse til varetagelse af panthaverbeføjelserne og legitimation over for omverdenen, herunder offentlige myndigheder.

Misligholdelse/realisation

I tilfælde af, at Udsteder erklæres konkurs, er Obligationsbanken forpligtet til at opsigte Obligationerne til omgående indfrielse.

I andre væsentlige misligholdelsestilfælde er Obligationsbanken kun forpligtet til at opsigte de pågældende Obligationer til indfrielse, hvis der på et Obligationsejermøde med den fornødne majoritet (jf. afsnittet "Obligationsejermøder") træffes beslutning om opsigelse af Obligationerne til indfrielse.

I følgende tilfælde af væsentlig misligholdelse af Obligationsvilkårene er Obligationsbanken forpligtet til at indkalde til Obligationsejermøde:

1. Udsteders konkurs.
2. Udsteder ikke rettidigt betaler forfaldne renter eller det fulde indfrielsesbeløb, og betalingsmisligholdelsen vedvarer ud over 8 kalenderdage efter en Terminsdag.
3. Udsteder foretager udlodning af udbytte.

Opsigelse skal omfatte alle Obligationerne. Der kan således ikke gyldigt foretages særskilt opsigelse af enkelte obligationer.

Realisation af Pantet kan kun ske efter beslutning på et Obligationsejermøde. Obligationsbanken er i så tilfælde bemyndiget til på vegne af Obligationsejerne at frigive Pantebrevene til en af Special Servicer og Obligationsbanken udpeget svensk advokat.

Der er indskrænket adgang til tvangsrealisation, som anført under "Begrænset tvangsrealisationsadgang".

Ved realisation af Pantet, fordeles restprovenuet fra realisationen af Pantet efter afholdelse af omkostninger i forbindelse med realisationen til Obligationsejerne i forhold til deres respektive krav på den nominelle hovedstol af Obligationerne.

Obligationsbanken

I henhold til Obligationsbankaftalen, som indgår som en del af Obligationsvilkårene, er HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch udpeget som Obligationsbanken, som på Obligationsejernes vegne varetager panthaverbeføjelserne. For nærmere beskrivelse af HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch se afsnittet "Beskrivelse af Obligationsbanken".

Obligationsejernes panthaverbeføjelser kan alene udøves af Obligationsbanken. Ingen enkelt Obligationsejer er berettiget til at gennemføre skridt til indrivelse af sit tilgodehavende i henhold til Obligationerne, ej heller for usikrede krav mod Udsteder.

Obligationsbanken eller den enkelte Obligationsejer er underlagt de samme begrænsninger, som anført i afsnittet "Begrænset tvangsrealisationsadgang", til ikke at foretage udlæg i Ejendommene for usikrede krav mod Udsteder.

Obligationsbanken registreres senest samtidig med udstedelsen af Obligationerne som eneberettiget og enelegitimeret til at råde over Pantet på Obligationsejernes vegne.

Obligationsejernes opmærksomhed henledes på de ansvarsfritagelser, der gælder for Obligationsbanken. For andre ansvarsfraskrivelser end de nedenfor gengivne henvises til Obligationsbankaftalens bestemmelser herom.

Obligationsbanken fraskriver sig ethvert ansvar, også for tab, der måtte opstå som følge af, at Obligationsbanken er eneberettiget og bemyndiget til på vegne af Obligationsejerne at tage stilling til spørgsmål om misligholdelse, afgivelse af opsigelse over for Udsteder og efterfølgende tvangsrealisation af Pantebrevene. Ansvarsfritagelsen gælder ikke i tilfælde, hvor Obligationsbanken har udvist grov uagtsomhed.

Obligationsbanken er fritaget for ansvar i tilfælde af force majeure, det vil sige hindringer af aftalens opfyldelse, som ikke kunne forudses og ikke kan fjernes eller omgås uden urimelig opofrelse. Som force majeure anses blandt andet lovforskrifter, myndighedsforanstaltninger, indtruffet eller truende krig, oprør, borgerlige uroligheder, terror, antiterror, sabotage, naturkatastrofer samt strejker, lockout, boykot og blokade, uanset om Obligationsbanken er part i konflikten, herunder at konflikten kun rammer dele af dennes funktioner.

HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch påtager sig at varetage hvervet som Obligationsbanken i Obligationernes Løbetid. I denne periode kan HSH Nordbank AG, Copenhagen Branchs hverv som repræsentant for Obligationsejerne alene bringes til ophør i tilfælde af væsentlig misligholdelse af forpligtelserne i Obligationsbankaftalen, eller såfremt HSH Nordbank AG undergives konkursbehandling, indgiver anmeldelse om betalingsstandsning eller indleder forhandlinger om tvangsakkord. I så tilfælde udpeges en ny repræsentant for Obligationsejerne af Advokatsamfundet. Obligationsbankaftalen kan dog bringes til ophør på foranledning af HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch selv, forudsat at en ny repræsentant for Obligationsejerne, udpeget af Udsteder og godkendt på Obligationsejermøde, har accepteret at indtræde som Obligationsbanken på de i Obligationsbankaftalen gældende vilkår.

Kopi af Obligationsbankaftalen kan rekvireres hos Udsteder.

Der gælder ingen indskrænkninger i HSH Nordbank AG's muligheder for at indgå andre bankforretninger med Koncernen end de i Obligationsbankaftalen omhandlede.

Special Servicer

I henhold til Special Servicer aftalen er Amicorp Denmark A/S udpeget som Special Servicer, som på Obligationsejernes vegne påser, at Udsteder opfylder Obligationsvilkårene samt, ud fra Udsteders halvårsregnskaber, vurderer Udsteders fortsatte muligheder for at opfylde og overholde Obligationsvilkårene. Special Servicer skal anmode Obligationsbanken om at indkalde til Obligationsejermøde, hvis Special Servicer konstaterer, at 1) Udsteder ikke opfylder Obligationsvilkårene, eller 2) der foreligger anteciperet misligholdelse. Special Servicer skal på ethvert Obligationsejermøde afgive en begrundet anbefaling til Obligationsejerne i forhold til alle spørgsmål, som optages til afstemning, uanset om mødet er foranlediget af Special Servicer.

Herudover skal Special Servicer indenfor 4 uger efter offentliggørelsen af Udsteders årsregnskab udarbejde en meddelelse til Obligationsejerne, som Udsteder vil offentliggøre over Københavns Fondsbørs, hvor Special Servicer oplyser, hvorvidt årsregnskabet afviger væsentligt negativt fra det i Prospektet offentliggjorte budget.

Obligationsejernes opmærksomhed henledes på de ansvarsfritagelser, der gælder for Special Servicer. For andre end de nedenfor nævnte henvises til

Special Servicer aftalen, som kan rekvireres hos Udsteder.

Special Servicer er ikke ansvarlig for tiltag foretaget i henhold til råd eller udtalelse fra en anerkendt advokat, jurist, revisor, bankmand, fondsmægler, ejendomsvurderingsmand eller anden ekspert.

Special Servicer er ikke forpligtet at løbende følge eller overvåge Udsteders forretninger eller finansielle position udover, hvad der fremgår af disse bestemmelser.

Special Servicer er ikke ansvarlig for tab, som Obligationsejerne måtte lide, herunder tab, der måtte opstå som følge af, at Special Servicer har en række særlige opgaver for Obligationsejerne, medmindre tabet er en følge af, at Special Servicer har udvist grov uagtsomhed.

Amicorp Denmark A/S påtager sig at varetage hvervet som Special Servicer i Obligationernes Løbetid. I denne periode kan Amicorp Denmark A/S's hverv som Special Servicer alene bringes til ophør i tilfælde af væsentlig misligholdelse af forpligtelserne i Special Servicer aftalen, eller såfremt Amicorp Denmark A/S undergives konkursbehandling, indgiver anmeldelse om betalingsstandsning, indleder forhandlinger om tvangsakkord eller på anden måde er åbenbart ude af stand til at varetage hvervet som Special Servicer, eller såfremt der træffes beslutning om det på et Obligationsejermøde. Special Servicer aftalen kan endvidere bringes til ophør på foranledning af Amicorp Denmark A/S selv, forudsat at en ny Special Servicer, godkendt på et Obligationsejermøde, har accepteret at indtræde som Special Servicer på de i Special Servicer aftalen gældende vilkår. Eventuel ny Special Servicer skal godkendes af Udsteder.

Obligationsejermøder

Obligationsejermøder til drøftelse af forhold vedrørende Obligationerne indkaldes af Udsteder eller Obligationbanken. Obligationsejere kan ikke indkalde til Obligationsejermøde. Obligationbanken er i følgende tilfælde forpligtet til at indkalde til Obligationsejermøde:

1. Udsteders konkurs
2. Udsteder ikke rettidigt betaler forfaldne renter eller det fulde indfrielsesbeløb, og betalingsmisligholdelsen vedvarer ud over 8 kalenderdage efter en Terminsdag respektive Udløbsdagen.
3. Udsteder foretager udlodning af udbytte i strid med Obligationsvilkårene.
4. Hvis det forlanges skriftligt af Obligationsejere, der tilsammen besidder mindst 25% af Obligationerne.
5. Såfremt Udsteder eller Special Servicer anmoder herom.

Indkaldelse til Obligationsejermøde skal ske med angivelse af hvilke emner, der ønskes behandlet.

Indkaldelse til Obligationsejermøde sker ved bekendtgørelse i Statstidende og mindst ét landsdækkende dagblad med et varsel på mindst 8 dage, medmindre Obligationbanken finder, at et kortere varsel er nødvendigt under hensyntagen til karakteren af de emner, der skal behandles på Obligationsejermødet. På Obligationsejermødet giver hver Obligation á nominel værdi DKK 100.000 én stemme. Obligationsejerne skal medbringe dokumentation for deres beholdning af Obligationerne. Dokumentationen skal bestå af en ikke mere end 5 dage gammel depotudskrift fra Værdipapircentralen eller et konførende pengeinstitut.

Ved Obligationsejermøde afholdt i forbindelse med ovenstående punkter 1. – 3. skal Obligationbanken forinden have anmodet Special Servicer om at indhente en uafhængig mægler vurdering af Ejendommene. Omkostninger til indhentelse af mægler vurdering kan Obligationbanken afholde af indeståendet på Provenukontoen. Dagsorden for Obligationsejermødet skal som minimum indeholde følgende punkter:

1. Baggrund for indkaldelse af Obligationsejermøde.
2. Stillingtagen til opsigelse af Obligationerne til indfrielse, medmindre opsigelse allerede er afgivet.
3. Orientering om Ejendommenes værdi i henhold til indhentet mæglervurdering.
4. Stillingtagen til evt. afhændelse af Ejendomme.
5. Stillingtagen til evt. tvangsrealisation af Pantet.
6. Stillingtagen til dækning af omkostninger, der evt. overstiger indestående på Provenukontoen.
7. Stillingtagen til evt. anmodning fra Udsteder om ændring af Obligationsvilkårene.

Som anført i disse Obligationsvilkår under afsnittet "Afhændelse af Ejendomme" kan beslutning om Datterselskabernes afhændelse af Ejendomme, hvis oprindelige anskaffelsesværdi udgør mere end 25% af den samlede anskaffelsesværdi af Ejendomsporteføljen med Udsteders samtykke vedtages på et Obligationsejermøde. Til vedtagelse kræves tilslutning fra mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af de på Obligationsejermødet repræsenterede stemmeberettigede Obligationer. Såfremt det på et Obligationsejermøde vedtages at afhænde Ejendomme, hvis oprindelige anskaffelsesværdi udgør mere end 25% af den samlede anskaffelsesværdi af Ejendomsporteføljen, skal der forholdes med nettoprovenuet som anført i afsnittet "Afhændelse af Ejendomme" under Obligationsvilkår.

Beslutning om ændring af Obligationsvilkårene til væsentlig skade eller ulempe for Obligationsejerne kræver enstemmighed blandt de fremmødte, der skal repræsentere minimum 2/3 af stemmerne.

Alle øvrige beslutninger, herunder beslutning om opsigelse af Obligationerne til indfrielse og beslutning om realisation af Pantet, jf. dog begrænsningerne i tvangsrealisationsadgangen beskrevet i afsnittet "Begrænset tvangsrealisationsadgang", hvilket i begge tilfælde kun kan ske i tilfælde af Udsteders misligholdelse af Obligationsvilkårene, kan vedtages med simpelt flertal blandt de på Obligationsejermødet repræsenterede Obligationsejere.

Beslutning om opsigelse af Obligationerne er ikke gyldig, medmindre der foreligger misligholdelse, og ovenstående beskrevne procedurer er fulgt.

Enhver beslutning om ændring af Obligationsvilkårene kræver Udsteders tiltræden for at opnå gyldighed.

Omkostninger ved afholdelse af Obligationsejermøder betales af Udsteder. Hvis Udsteder ikke har midler hertil, afholdes omkostningerne forlods af Provenukontoen.

Forældelse

Krav om betaling af Obligationernes hovedstol og renter heraf forældes i henhold til lovgivningens almindelige regler, hvorefter krav om betaling af renter er undergivet 5-årig forældelse, medens der for krav om betaling af hovedstol gælder en 20-årig forældelsesfrist.

Udsteders indløsningspligt og indfrielsesadgang

Såfremt 75% af den nominelle værdi af Pantebrevene, som anført i bilag 1, ikke er eller ikke vil blive registreret i Sikkerhedsdepotet inden d. 1. marts 2006, har Udsteder ret til at indfri Obligationerne til kurs 100 med tillæg af kuponrente frem til indfrielsesdagen, og såfremt 75% af den nominelle værdi af Pantebrevene ikke er eller ikke vil blive registreret i Sikkerhedsdepotet inden d. 15. maj 2006 er Udsteder forpligtet til senest d. 14. juni 2006 at anvende indestændet på Provenukontoen til at indfri Obligationerne til kurs 100 med tillæg af kuponrente frem til indfrielsesdagen.

I Sverige har kommunerne en forkøbsret til at købe ejendomme, der handles. Såfremt en eller flere svenske kommuner udnytter deres forkøbsret, vil de

Ejendomme, der ikke kommer til at indgå i Ejendomsporteføljen blive opfattet som afhændede Ejendomme, jf. afsnittet "Afhændelse af Ejendomme". For de fleste af Ejendommene kan kommunen endvidere beslutte, at købet skal godkendes af "hyresnämnden", der er en offentlig myndighed. Såfremt købet mod ledelsens forventning ikke godkendes vil de berørte ejendomme ligeledes blive opfattet som afhændede Ejendomme, jf. afsnittet "Afhændelse af Ejendomme".

Udsteder har ret til med et varsel på 30 dage at opsigte Obligationerne til førtidsindfrielse. Førtidsindfrielse kan i perioden fra udstedelsesdagen til og med den 8. februar 2007 ske til kurs 105. Herefter kan førtidsindfrielse ske til kurs 120 i resten af Obligationernes Løbetid.

Udsteder vil forsøge at få refinansieret Obligationerne inden den 8. februar 2007.

Indfrielsen sker med tillæg af kuponrente fra forrige Terminsdag indtil indfrielsesdagen.

Førtidsindfrielsen skal omfatte alle Obligationerne. Der kan således ikke gyldigt foretages særskilt indfrielse af enkelte obligationer.

Øvrige obligationsudstedelser

Obligationsserien er lukket for yderligere udstedelser.

Foranstående Prioriteter

Datterselskaberne har forpligtelser sikret ved de Foranstående Prioriteter, som Pantebrevene respekterer. Datterselskaberne har ret til at stille sikkerhed foranstillet Pantebrevene, dog således at de Foranstående Prioriteter på hver ejendom maksimalt udgør de i bilag 1 anførte beløb, jf. dog nedenfor under "Øvrig gældsoptagelse med sikkerhed foranstillet Pantebrevene".

Til de i bilag 1 anførte beløb under Foranstående Prioriteter skal efter svensk ret i tilfælde af tvangsfuldbyrdelse, i den udstrækning disse ikke rækker til betaling, tillægges maksimalt 15% samt rente for beløbet fra dagen for ansøgning om tvangsfuldbyrdelse beregnet, som den af den svenske Riksbanken fastsatte referencerente tillagt 4 %-point p.a. Tilsvarende vil Pantebrevene i tilfælde af tvangsfuldbyrdelse, i den udstrækning disse ikke rækker til betaling, deraf blive tillagt maksimalt 15% samt rente for beløbet fra dagen for ansøgning om tvangsfuldbyrdelse beregnet, som den af den svenske Riksbanken fastsatte referencerente tillagt 4 %-point p.a.

Hvis de forpligtelser, som er sikret ved de Foranstående Prioriteter, er mindre end de i bilag 1 anførte beløb, vil Pantebrevene efter svensk ret ikke automatisk rykke op. Et eventuelt provenu ved realisation af Ejendommene efter dækning af foranstillede krav i prioritetsordenen vil blive udbetalt til de relevante Datterselskaber op til den anførte beløbsramme på den Foranstående Prioritet. Det således udbetalte beløb er til rådighed til dækning af eventuelle usikrede krav, herunder et eventuelt restkrav fra Obligationsejerne.

Ledelsen vil forsøge at få de foranstående långivere til at acceptere, at der som supplerende sikkerhed for Datterselskabslånene gives efterstående sikkerhed i de Foranstående prioriteter.

Datterselskaberne forventes i forbindelse med overtagelsen af Ejendommene, at pantsætte de Foranstående Prioriteter til den bank, der yder bankfinansieringen, med sekundært pant for sælgerfinansieringen.

Datterselskaberne, Udsteder og Det Svenske Holdingselskab forventes endvidere at indgå intercreditor aftale samt give de foranstående långivere sikkerhed i den konto, som huslejen indgår på. Medmindre misligholdelse (herunder nøgletalstests m.v.) i forhold til bankerne foreligger, vil der efter betaling af renter og afdrag blive frigivet midler til betaling af obligationsrenter, driftsom-

kostninger m.v.

Øvrig gælds- optagelse med sik- kerhed foranstillet Pantebrevene

Datterselskaberne har kun ret til at optage lån med yderligere sikkerhed foranstillet Pantebrevene under følgende forudsætninger:

1. Provenuet ved låneoptagelsen anvendes til værdiforøgende forbedringer af en eller flere af Ejendommene
2. Forøgelsen af prioriteterne foranstillet Pantebrevene udgør maksimalt 80% af den værdiforøgede effekt vurderet af en uafhængig valuar, og
3. Special Servicer har foretaget kontrol af, at punkterne 1) – 2) er opfyldt og i øvrigt vurderet, at værdien af Obligationsejernes sikkerhed ikke forringes samt attesteret dette over for Obligationsbanken.

Da det ovenstående medfører, at en del af Pantebrevene frigives til sikkerhed for det nye lån mod, at der samtidig registreres og pantsættes nye pantebrev til sikkerhed for Datterselskabslånet således at den nominelle værdi af Pantebrevene fortsat er som anført i bilag 1, vil det kræve godkendelse af Obligationsbanken.

Afhændelse af Ejendomme

Med mindre Obligationerne er opsagt til indfrielse, eller der foreligger fuldgod sikkerhed for, at disse kan indfries i forbindelse med effektueringen af salget af Ejendommene til en kurs som anført under "Udsteders indløsningspligt og indfrielsesadgang", kan Datterselskaberne med Udsteders samtykke kun afhænde Ejendomme uden afholdelse af Obligationsejermøde såfremt den oprindelige anskaffelsesværdi på de afhændede Ejendomme maksimalt udgør 25% af den samlede anskaffelsesværdi af Ejendomsporteføljen, som anført i bilag 1. Nettoprovenuet ved afhændelsen, efter indfrielse af gæld sikret ved de Foranstående Prioriteter, indbetales på Afviklingskontoen og nettoprovenuet anvendes til et af følgende formål:

1. Indsættes som kontantindestående i kreditinstitut under offentligt tilsyn i et EØS land, og provenuet pantsættes til sikkerhed for Obligationsejerne, repræsenteret ved Obligationsbanken.
2. Investeres i danske stats- eller realkreditobligationer, og disse pantsættes til sikkerhed for Obligationsejerne, repræsenteret ved Obligationsbanken.
3. Afdrag på lånet fra Udsteder, hvorefter Udsteder anvender likviditeten til tilbagekøb af Obligationerne.
4. Anvendes til forbedringer af en eller flere af Ejendommene, og Pantebrevene i de afhændede Ejendomme overflyttes til den eller de forbedrede Ejendomme, og Pantebreve i den/de forbedrede Ejendomme ligger inden for værdien vurderet af en uafhængig valuar, og Special Servicer har foretaget kontrol af, at dette er opfyldt samt attesteret dette over for Obligationsbanken.
5. Anvendes til køb af en eller flere nye ejendomme i Sverige, der efter ledelsens samlede skøn med hensyn til faktorer som beliggenhed, anvendelse, stand og afkast svarer til de afhændede Ejendomme, og Pantebrevene i de afhændede Ejendomme overflyttes til den eller de nye ejendomme, og pantebreve i den/de nye ejendomme ligger inden for værdien vurderet af en uafhængig valuar, og Special Servicer har foretaget kontrol af, at dette er opfyldt samt attesteret dette over for Obligationsbanken. Den eller de nye ejendomme bliver herefter omfattet af Ejendommene.

Da det ovenstående medfører, at en del af Pantet frigives, vil det kræve godkendelse af Obligationsbanken, som skal give sin godkendelse, såfremt ovenstående er opfyldt.

Såfremt en eller flere svenske kommuner udnytter deres forkøbsret eller der ikke gives tilladelse til købet, jf. under "Udsteders indløsningspligt og indfrielsesadgang", vil de Ejendomme, der ikke kommer til at indgå i Ejendomsporteføljen blive opfattet som afhændede Ejendomme.

Udlodninger

Udsteder har i Obligationernes Løbetid ikke ret til at foretage udlodning til ak-

tionærerne.

**Placering af
koncern-
selskabernes
likviditet**

Likviditet hos selskaberne i Koncernen må placeres på følgende måder:

1. Indsættes som kontantindestående i kreditinstitut under offentligt tilsyn i et EØS land.
2. Investeres i statsobligationer i et EØS land
3. Investeres i danske realkreditobligationer
4. Tilbagekøb af Obligationerne.

Folketinget har d. 31. maj 2005 ændret reglerne om sambeskatning for indkomstår, der påbegyndes d. 15. december 2004 eller senere. Efter de nye regler er det obligatorisk, at skatter fordeles efter fuld fordeling. Det betyder, at overskudsgivende selskaber skal betale for de underskud, der overføres fra andre selskaber i sambeskatningen. Overførsler vedrørende skattefordeling og betaling for underskud sker via koncernens administrationselskab (sambeskatningsmoder). Såfremt der skulle opstå en situation, hvor et selskab i Keops-koncernen skal betale for udnyttelsen af Udsteders eventuelle skattemæssige underskud, har det pågældende selskab trods nærværende placeringsbestemmelser ret til at postere et sådant beløb på en mellemregningskonto, der forrentes på markedsmæssige vilkår, hvorved Udsteder vil opnå en renteindtægt.

Tilbagekøb

Udsteder forbeholder sig ret til når som helst at tilbagekøbe Obligationerne på det åbne marked eller på anden måde. Udsteder kan vælge at annullere eller beholde og/eller gensælge sådanne tilbagekøbte Obligationer.

Meddelelser

Meddelelser til Obligationsejerne (bortset fra indkaldelse til Obligationsejermøder, jf. ovenfor under "Obligationsejermøder") er gyldige, når de er afgivet gennem Værdipapircentralen, eller hvis de er offentliggjort i Statstidende. Meddelelser afgives tillige til Københavns Fondsbørs efter de gældende regler herom.

**Lovvalg og
værneting**

Obligationsvilkårene og de tilknyttede aftaler, med undtagelse af Datterselskabslånet, Pantsætningserklæring 1 og intercreditor aftale, er undergivet dansk ret. Søgsmål anlægges ved Sø- og Handelsretten i København som første instans.

Datterselskabslånet, Pantsætningserklæring 1 og intercreditor aftale er undergivet svensk ret. Søgsmål anlægges ved Stockholms tingsret som første instans.

**Obligationsud-
stedende institut**

Som obligationsudstedende institut benyttes HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch.

Beskatning

I henhold til gældende dansk skattelovgivning tilbageholdes der ikke dansk kildeskat (kuponkat) ved betaling af renter af Obligationerne. Udsteder påtager sig ingen forpligtelse til at regulere rentebetalingerne ved eventuel fremtidig indførelse af kuponkat eller anden tilsvarende skat.

Skattemæssige forhold

Generelt

Nedenstående oplysninger er af generel karakter, hvor særregler ikke omtales, ligesom der ikke tages højde for personlige skatteforhold.

Afsnittet beskriver Udsteders opfattelse af gældende skatteregler pr. 6. februar 2006 og omfatter alene investorer, der er fuldt skattepligtige til Danmark. Andre investorer eller investorer, der er i tvivl om deres skattemæssige forhold, bør konsultere egne professionelle rådgivere.

Besiddelsen af Obligationerne kan ikke i sig selv begrunde dansk skattepligt. Hvis investor har fast driftssted i Danmark og derfor er begrænset skattepligtig til Danmark, kan der gælde samme regler som for danske investorer, hvis investeringen har tilknytning til den danske del af virksomheden.

Fuldt skattepligtige investorer er navnlig personer, der har bopæl i Danmark, eller som opholder sig her i mindst 6 måneder, samt selskaber, fonde m.v., som er registreret i Danmark, eller hvis ledelse har sæde i Danmark.

Obligationerne skal skattemæssigt behandles som blåstemplede obligationer, idet forrentningen opfylder mindsterentekravet, jf. Kursgevinstbeskatningsloven.

Personer, frie midler

Ved investering i Obligationerne beskattes renteindtægter som kapitalindkomst, mens kursgevinster er skattefrie, og kurstab ikke kan fratrækkes. Skattefriheden gælder dog ikke ved investering for lånte midler. Personer, der er næringsdrivende med fordringer, beskattes af kursgevinster og har fradrag for kurstab, i det omfang obligationerne indgår i næringsvirksomheden.

Virksomhedsordningen

Obligationerne kan erhverves for midler i virksomhedsordningen. Beskatningen sker efter reglerne i Virksomhedsskatteloven, hvilket bl.a. indebærer, at kapitalindkomst beskattes som øvrig virksomhedsindkomst.

Selskaber m.v.

Ved investering i Obligationerne beskattes renteindtægter samt eventuelle kursgevinster som selskabsindkomst, mens kurstab er fradragsberettigede. Gevinst og tab indgår normalt i den skattepligtige indkomst ved realisation af Obligationerne.

Investering for pensionsmidler og børneopsparingsmidler

Investering i Obligationerne kan tillige foretages for pensionsmidler, f.eks. i forsikringsselskaber, eller for midler i pengeinstitutternes pensionsordninger. Hvis pensionsordningen er omfattet af Lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., hvilket betyder, at afkastet opgjort efter lagerprincippet beskattes med 15 %.

Ved investering i Obligationerne for børneopsparingsmidler er renteindtægter samt eventuelle kursgevinster skattefrie.

Maksimalt 20 % af midlerne i en børneopsparing eller i en kapital- eller ratepensionsordning må være placeret i Obligationerne, jf. Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 1203 af 9. december 2005 om puljepension og andre skattebegunstigende opsparingsformer m.v.

Salg og Afvikling

Børsnotering	Obligationerne vil blive søgt optaget til notering på Københavns Fondsbørs med første noteringsdag den 9. februar 2006.
Fondskode	Obligationerne har fået tildelt følgende fondskode: 8% Keops EjendomsObligationer VIII 2016: DK0030021449
Salg	Obligationerne er forhåndssolgt til en gruppe investorer heriblandt Keops A/S.
Afvikling	Forhåndssalget afvikles med valør den 9. februar 2006. I øvrigt sker afregning af Obligationerne normalt med 3 børsdages afvikling mod registrering i Værdipapircentralen.
Emissionsomkostninger	<p>I forbindelse med udstedelsen forligger følgende anslåede omkostninger. De endelige omkostninger og udstedelsesbeløb kendes ikke ved Prospektets offentliggørelse. Beregning af omkostningerne er gjort ud fra en samlet udstedelse på nominelt DKK 410 mio. og en løbetid på 10 år:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salgssprovision: ca. 0,3% p.a. • Omkostninger til notering på Københavns Fondsbørs: ca. 0,04 % p.a. • Markedsføringsomkostninger, herunder trykning af Prospektet: ca. 0,03% p.a. <p>I alt svarende til ca. 0,37% p.a.</p>

Beskrivelse af Ejendomsporteføljen

Generelt om Ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljen består af i alt 84 ejendomme fordelt på 57 kommuner i hele Sverige. Ejendomsporteføljen har en samlet lejeindtægt pr. 1. januar 2006 på ca. SEK 311,6 mio., hvoraf ca. 22% kommer fra ejendomme i Stockholmsområdet, ca. 23% fra ejendomme i Midtsverige, ca. 26% fra ejendomme i Sydsverige og ca. 29% fra ejendomme i Nordsverige. Ejendommene beliggende i Nordsverige er hovedsageligt koncentreret langs østkysten.



Af vurderingsrapport udarbejdet af DTZ Sweden, Box 70360, SE-107 24 Stockholm, er den samlede værdi af Ejendomsporteføljen vurderet til SEK 2.756 mio. Resumé af rapporten – ligeledes udarbejdet af DTZ Sweden – kan rekvireres hos Udsteder. Resuméet indeholder en kort beskrivelse af de forhold, som DTZ Sweden har fundet vigtigst for vurderingen af porteføljens værdi samt en specifikation af vurderingen pr. Ejendom. Ejendommene er primært erhvervet fra GE Capital Corporation (Sweden AB) for SEK 2.742 mio. Beløbet inkluderer Ejendommen erhvervet via optionen. Datterselskaberne afholder endvidere omkostninger til skødestempel, pantebreve, finansiering, renterisikoafdækning, formidlingshonorarer m.v., som i alt er budgetteret til ca. 8% af købesummen, hvoraf ca. 3% udgør betaling til koncernforbunde selskaber.

Pr. overtagelsesdagen vil Ejendommene være forsikret for fuld genopførelse og dækning af mindst 24 måneders tab af husleje for udlejede arealer.

Sverige

Sverige dækker et areal på ca. 411.000 km² og har ca. 9 mio. indbyggere.³ Sverige har et veludbygget velfærdssystem med et af verdens bedste offentlige sygehusvæsner og uddannelsessystemer. Ligeledes er arbejdsløsheden og fattigdomsniveauet blandt de laveste i verden. Sverige har i flere årtier ligget blandt de bedste ved vurdering af livskvalitet. I 2004 var Sveriges bruttonationalprodukt, BNP, på SEK 2.542,9 mia., svarende til ca. US\$ 38.609 pr. indbygger, hvilket ligger lidt over gennemsnittet for OECD-landene.

Siden bankkrisen i 1990'erne har Sveriges Central Bank ført inflationspolitik og regeringens budgetter fastlægges ud fra finansielle begrænsninger på mellem-langt sigt, hvilket har medført lav inflation og reduktion i den offentlige gæld. En øget deregulering og styrkelse af konkurrencen har været til gavn for erhvervslivet og medårsag til en øget eksport, som i 2004 svarede til ca. 46,2% af BNP'en.

Sveriges hovedeksportområder er serviceydelser samt produkter fra skovbrug, ingeniører og kemikalieindustrien. I 70'erne og 80'erne var Sveriges produktivitet i forhold til resten af verden relativ lav. Siden 90'erne har Sverige imidlertid haft en stor vækst i produktiviteten, der har ligget blandt de højeste i OECD-landene.⁴

Under krisen i 90'erne faldt investeringerne i den svenske økonomi forholdsvis meget. Siden har den stabiliseret sig på et relativt lavt niveau både i forhold til internationale standarder og i forhold til tidligere.⁵ Siden 2004 har Sverige imidlertid oplevet en stigende investering, og Sveriges Riksbank forventer at denne tendens vil fortsætte i de kommende år.⁶

Ejendomsmarkedet

Ejendomsmarkedet er i dag et af Europas førende investeringsmarkeder med høj likviditet og gennemsigthed. Stockholm har ét af Europas største kontorejendomsmarkeder, hvor næsten 2/3 af ejendommene til kommercielt brug er ejet af institutionelle investorer eller ejendomsselskaber.⁷

I perioden fra 1987 frem til krisen i 90'erne var ejendomsmarkedet i Sverige præget af priser, der steg mere end udviklingen i lejeindtægter, hvilket bl.a. skyldtes flere former for subsidier og lav moms på nybyggeri. Dette bortfaldt som følge af en skattereform i starten af 90'erne, hvilket medførte fald i både priser og lejeniveau. Da økonomien begyndte at bedres efter krisen, begyndte

³ Tal fra 31. december 2004.

⁴ Kilde: OECD Economic Surveys: Sweden, 2005.

⁵ Kilde: Svenskt Näringsliv, Swedens Economy, 2005.

⁶ Kilde: Sveriges Riksbank, Financial Stability Report 2/2005.

⁷ Kilde: Invest in Sweden Agency, www.isa.se.

priser og lejeniveau igen at stige.⁸ Fra 2000 til 2004 har storbyområderne igen oplevet et fald i lejeindtægterne, hvilket imidlertid ser ud til at have stabiliseret sig fra omkring 2004 med en svag stigende tendens. Bedring af økonomien, især i den private sektor, samt lavere arbejdsløshed ventes at kunne mindske ledigheden og øge lejeniveauet.⁹

De seneste års lave afkast på statsobligationer, erhvervsobligationer og på likvider har øget interessen for investering i ejendom i hele Europa, hvor der er udsigt til et stabilt afkast noget over statsobligationerne.¹⁰

Afkastet på investeringerne afhænger af den fremtidige lejeindtægt. Den fremtidige vækst i lejeniveauet er en funktion af priselasticiteten mellem efterspørgsel og udbud. De mellemstore byer i Sverige har haft pæn succes med at tiltrække tilflyttere og har således oplevet en gennemsnitlig vækst på ca. 2,6% fra 1993 til 2003.

Den demografiske struktur i de mellemstore byer er i dag med en overvejende del af folk i den arbejdsdygtige alder, hvilket ventes at have en positiv effekt på den fremtidige efterspørgsel efter ejendomme, såvel beboelses- som erhvervsjendomme. Den positive udvikling i indbyggertallet i de mellemstore byer i Sverige og dermed efterspørgslen efter ejendomme ventes at fortsætte.

Da afstandene i de mellemstore byer ikke er markante mindskes ulemperne ved lejemål udenfor centrum, og politikkerne i disse områder er ofte tilbøjelige til at tilbyde grunde for derved at tiltrække erhvervslivet. Spændet mellem efterspørgsel og udbud vil derfor ikke blive så markant, som det kan opleves i storbyerne, og udviklingen i lejeniveauet vil blive mindre men også mere stabilt.¹¹ De efterfølgende specifikationer er baseret på 2005 tal.

Ejendommene i Porteføljen bliver ejet af Datterselskaberne.

Datterselskab 1

Datterselskab 1 ejer ejendommen Presidenten 1 beliggende i Norrköping. Ca. 6,5% af den samlede lejeindtægt hidrører fra Presidenten 1.

Norrköping¹² ligger ca. 160 km. sydvest for Stockholm med motorvej direkte dertil¹³. Byen har ca. 125.000 indbyggere, og sammen med nabobyen Linköping danner de den fjerdestørste storbyregion med 410.000 indbyggere, 36.000 virksomheder og ca. 50% af Sveriges befolkning indenfor en radius af 200 km. Der er ikke umiddelbart planer om opførelse af nye kommercielle bygninger i det centrale Norrköping. Flere detail- og beboelsesejendomme er planlagt opført i Norrköping og omegn.

Presidenten 1, har et areal på 35.164 m² og en lejeindtægt på ca. SEK 20,3 mio. Ejendommen er beliggende tæt på tog, sporvogn og bus. To store lejekontrakter løber til henholdsvis 2009 og 2010. Forlænges lejekontrakten løbende til 2010 ikke yderligere 4 år, skal lejer betale SEK 17 mio.¹⁴ Største lejer er Migrationsverket. Ledigheden er på ca. 37,2%. Da udlejning af de ledige lokaler vil kræve en istandsættelse af lokalerne, og dette vil være relativt omkostningsfuldt, er der i budgettet ikke budgetteret med yderligere udlejning i Obligationernes Løbetid.

Datterselskab 2

Datterselskab 2 har indgået aftale med forventet overtagelse pr. 10. februar 2006 af ejendommen Söderbymalm 3:486 beliggende i Haninge. Ca. 14,9% af

⁸ Kilde: Sveriges Riksbank, The property market and economic developments in Sweden, 2001.

⁹ Kilde: Sveriges Riksbank, Financial Stability Report 2/2005.

¹⁰ Kilde: Dtz Sweden.

¹¹ Kilde: Dtz Sweden.

¹² Kilde: www.norrkoping.se., Temaplan.

¹³ Temaplan.

¹⁴ 2003-kroner, korrigeres for inflation.

den samlede lejeindtægt hidrører fra Söderbymalm 3:486.

Haninge¹⁵ ligger ca. 20 km.¹⁶ syd for Stockholm centrum og har ca. 71.500 indbyggere. I det sidste årti har der været en vækst i indbyggertallet på ca. 8,6%. Der er god infrastruktur til og fra kommunen med et veludbygget vejnet, gode busforbindelser og hurtigtog. Haninge centrum gennemgik en total renovering i 1999, og der er ikke umiddelbart planer om opførelse af nye kontorbygninger. Flere beboelsesejendomme er under opførelse.

Söderbymalm 3:486 er fra 1988 og har et areal på 22.581 m² og en lejeindtægt på ca. SEK 46,5 mio. Ejendommen er beliggende centralt i Haninge lige op ad en pendlerstation, med tog tager det ca. 25 min. til Stockholm centrum. TeliaSonera AB er lejer af ejendommen, og lejekontrakten løber til 2013.

Datterselskab 3

Datterselskab 3 har indgået aftale med forventet overtagelse pr. 10. februar 2006 af, ejendommen Transporten 2 beliggende i Sollentuna. Ca. 7,3% af den samlede lejeindtægt hidrører herfra.

Sollentuna¹⁷ ligger ca. 15 km. nord for Stockholm centrum og har ca. 59.000¹⁸ indbyggere. I det sidste årti har der været en vækst i indbyggertallet på ca. 8,0%. Der er god infrastruktur til og fra kommunen med bl.a. E4-motorvejen, hurtigtog og gode busforbindelser. Sollentuna centrum gennemgik en total renovering i 1999, og der er ikke umiddelbart planer om opførelse af nye kontorbygninger. Ejerne af Sollentuna centrum har planer om at investere SEK 400-500 mio. i detail- og beboelsesejendomme. Desuden er der yderligere fra andre investorer planer om opførelse af beboelsesejendomme tæt på centrum.

Transporten 2, beliggende i Sollentuna, har et areal på 16.395 m² og en lejeindtægt på ca. SEK 22,9 mio. Ejendommen er fra 1980, men er blevet delvist renoveret ad flere omgange. I 2003 blev bl.a. indgangsparti og gårdsplads renoveret. Ejendommen er beliggende centralt i Sollentuna lige op ad en pendlerstation, med tog tager det ca. 25 min. til Stockholm centrum. Med bil kan motorvej E4 nås på ca. 3 min. og Arlanda Lufthavn på ca. 20 min. Udlejningsgraden er ca. 100% med to store lejekontrakter løbende til henholdsvis 2009 og 2012. Største lejer er Polismyndigheden i Stockholms län.

Datterselskab 4

Datterselskab 4 har indgået aftale med forventet overtagelse pr. 10. februar 2006 af i alt 57 ejendomme. Lejerne er Polisen og Domstolsverket, og den gennemsnitlige løbetid for lejekontrakterne i selskabet er 2,4 år. Ca. 56,1% af den samlede lejeindtægt hidrører herfra. Ejendommene er indrettet til de specielle behov politiet og domstolene har. Ved flere af Ejendommene gælder, at der kræves en ny lokalplan, hvis ejendommen skal kunne lejes ud til private.

Datterselskab 5

Datterselskab 5 har indgået aftale med forventet overtagelse pr. 10. februar 2006 af, i alt 3 ejendomme. Lejerne er Skatteverket og Kronofogeden, og den gennemsnitlige løbetid for lejekontrakterne i selskabet er 1,5 år. Ca. 1,5% af den samlede lejeindtægt hidrører herfra.

Datterselskab 6

Datterselskab 6 har indgået aftale med forventet overtagelse pr. 10. februar 2006 af i alt 20 ejendomme. Ca. 12,4% af den samlede lejeindtægt hidrører herfra. Ejendommene er kendetegnet ved at være beliggende i områder med lav vækst. Lejerne er kendetegnet ved primært at være kommunale enheder og enkelte ejendomme har en høj ledighed. Den gennemsnitlige løbetid for lejekontrakterne i selskabet er 3,2 år.

Datterselskab 7

Datterselskab 7 ejer ejendommen Nålsögat 6 beliggende i Eskilstuna. Ca. 1,2% af den samlede lejeindtægt hidrører herfra.

¹⁵ Kilde: Haninge Kommun, www.haninge.se, Temaplan.

¹⁶ Kilde: www.krak.dk.

¹⁷ Kilde: Sollentuna Kommun, www.sollentuna.se, Temaplan.

¹⁸ Tal fra 2002.

Nålsögat 6 er fra 1996 og har et areal på 3.659 m² og en lejeindtægt på ca. SEK 3,6 mio. Axfood er lejer af ejendommen, og lejekontrakten løber til 2009.

Ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljen har et samlet etageareal på 366.140 m². Porteføljen består overvejende af kontorer, i alt 332.040 m², svarende til ca. 92% af den samlede lejeindtægt.

Arealtype	Areal, m ²	Procent af areal	Procent af lejeindtægt
Kontor	332.040	91%	92%
Beboelse	3.197	1%	0%
Andet kommercielt	25.221	7%	7%
Øvrigt	5.682	1%	1%
Totalt	366.140	100%	100%

Ejendommene i porteføljen er underlagt en kommunal forkøbsret. Da flere af Ejendommene i de mindre byer har en kulturel, historisk lokalværdi forventes det, at enkelte kommuner vil benytte sig af deres forkøbsret. De Ejendomme, som udgår af porteføljen som følge af effektivering af forkøbsretten eller som følge af, at der mod forventning ikke gives tilladelse til købet af Ejendommene, vil blive betragtet som en del af de 25% af den samlede anskaffelsesværdi anført under bilag 1, som Udsteder kan afhænde uden afholdelse af Obligationsejermøde, jf. afsnittet "Afhændelse af Ejendomme" under Obligationsvilkår.

I Sverige er erhvervslejemål typisk på 3-5 år.¹⁹ Ifølge en svensk forordning, som styrer offentlige myndigheders muligheder for at indgå lejekontrakter, kræves tilladelse fra regeringen, hvis en statslig myndighed ønsker at indgå en lejekontrakt, som løber mere end 6 år.²⁰ I Ejendomsporteføljen udgør den gennemsnitlige løbetid på lejekontrakterne på Ejendommene pr. 1. januar 2006 3,2år.²¹

Udløb	Areal, m ²	Procent af lejeindtægt
2006	47.403	10%
2007	70.129	20%
2008	64.155	17%
2009	50.164	14%
2010	17.288	5%
2011	3.088	1%
2012	9.964	2%
2013 og senere	47.105	21%
Parkering/garage	0	0%
Ledigt	56.844	10%
Totalt	366.140	100%

Ledige arealer kan opgøres til ca. 10,4%.²²

De 10 største Ejendomme²³, hvis samlede etageareal udgør 131.213 m², tegner sig for ca. 54,0% af den samlede vurdering og ca. 46,0% af de samlede lejeindtægter.

¹⁹ Kilde: Nordic City Report, Autum 2004, Jones Lang LaSalle.

²⁰ Kilde: Förordning (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning, §9.

²¹ Ekskl. beboelse, garage og parkering.

²² Økonomisk ledighed.

Ejendom	Primær lejer	Areal, m ²	Procent af samlet vurdering
Söderbymalm 3:486	TeliaSonera AB	22.581	21%
Transporten 2	Polismyndigheten	16.395	9%
Presidenten 1	Migrationsverket	35.164	8%
Hovsjorden 7 og 9	Landsarkivet i Harnösand	9.630	4%
Vipan 14	Polismyndigheten i Södermanlands län	8.514	2%
Rosen 1	Polismyndigheten i Jönköpings län	8.436	2%
Måsen 21	Polismyndigheten i Västrbottens län	8.847	2%
Slottsträdgården 2	Länsstyrelsen i Västmanlands län	8.371	2%
Duvan 2	Kriminalvårdsstyrelsen	6.446	2%
Hoppet 6	Rikspolisstyrelsen	6.829	2%
Totalt		131.213	54%

Lejer	Areal, m ²	Procent af areal	Procent af lejeindtægt
Polismyndigheten	126.599	35%	34%
TeliaSonera AB	22.581	6%	15%
Domstolsverket	28.855	8%	11%
Skatteverket	17.755	5%	5%
Kriminalvårdsstyrelsen	13.209	4%	4%
Länsstyrelsen	13.928	4%	4%
Migrationsverket	10.256	3%	3%
Landsarkivet	9.561	3%	3%
Rikspolisstyrelsen	11.783	3%	2%
Axfood Sverige AB	3.500	1%	1%
Andre (offentlige lejere)	35.727	10%	14%
Andre (ikke offentlige lejere)	15.542	4%	4%
Ledigt	56.844	16%	0%
Totalt	366.140	100%	100%

Polisen²⁴

Politiet i Sverige hører under justitsministeriet og har mere end 23.000 ansatte til at håndtere nationale og internationale opgaver og er således én af de største offentlige institutioner med et budget på ca. SEK 15 mia. Politiet er inddelt i Rikspolisstyrelsen, som er en central forvaltningsmyndighed, 21 lokale politimyndigheder (polismyndigheten), som håndterer opgaver i det enkelte amt, samt Statens kriminaltekniske laboratorium.

40% af de samlede lejeindtægter hidrører fra Polisen, herunder Polismyndigheten, Rikspolisstyrelsen samt Kriminalvårdsstyrelsen.

²³ Opgjort efter vurdering.

²⁴ Kilde: www.polisen.se, Polisens årsrapport 2004.

TeliaSonera AB²⁵

I januar 2003 fusionerede de to teleoperatører Telia og Sonera og blev til TeliaSonera AB, der på verdensplan har ca. 29.000 ansatte. Deres primære marked er Norden, Baltikum, Polen, Tyrkiet og Rusland. I bl.a. Sverige er de den største leverandør af telefoni og internet. I 2004 havde de en omsætning på SEK 81.937 mio. TeliaSonera Sverige AB er et datterselskab til TeliaSonera AB.

Domstolsverket (De svenske domstole)²⁶

Domstolsverket er en central forvaltningsmyndighed under regeringen og fungerer som en serviceorganisation for domstolene i Sverige. Deres hovedansvarsområde er overordnet styring og behandling af fælles spørgsmål indenfor domstolvæsenet. Domstolsverket består af 5 enheder; økonomi, personale, udvikling, IT samt en enhed for lokaler og teknik. Desuden findes et juridisk sekretariat, et informationssekretariat, en intern revision samt et administrativt sekretariatskontor. Der er mere end 5.000 ansatte og et budget på mere end SEK 5 mia.

De svenske domstole er lejere i 22 af Ejendommene og betaler på nuværende tidspunkt en samlet leje på ca. SEK 34,2 mio., svarende til 11,0% af den samlede lejeindtægt for Ejendomsporteføljen. Da Domstolsverket er under omstrukturering, er det ikke usandsynligt, at flere af lejemålene vil blive opsagt. Det er ledelsens skøn, at lokaler svarende til en lejeindtægt på ca. SEK 8,0 mio., svarende til 23,3% af lejeindtægterne hidrørende fra Domstolsverket, vil blive opsagt i 2006, hvilket ledelsen vurderer vil blive opvejet dels af en udlejning af nogle af de nuværende ledige lokaler og dels af indeksstigninger på øvrige lejemål.

De resterende lejemål er en kombination af lejemål, hvor det ikke er usandsynligt, at de bliver opsagt i løbet af 2-5 år, samt mere strategisk langsigtede lejemål.

Skatteverket²⁷

I januar 2004 blev Riksskatteverket og landets regionale skattemyndigheder samlet til én myndighed med ca. 10.500 ansatte. Skatteverket er en selvstændig myndighed under finansministeriet med kontorer rundt om i hele Sverige.

²⁵ Kilde: www.teliasonera.com.

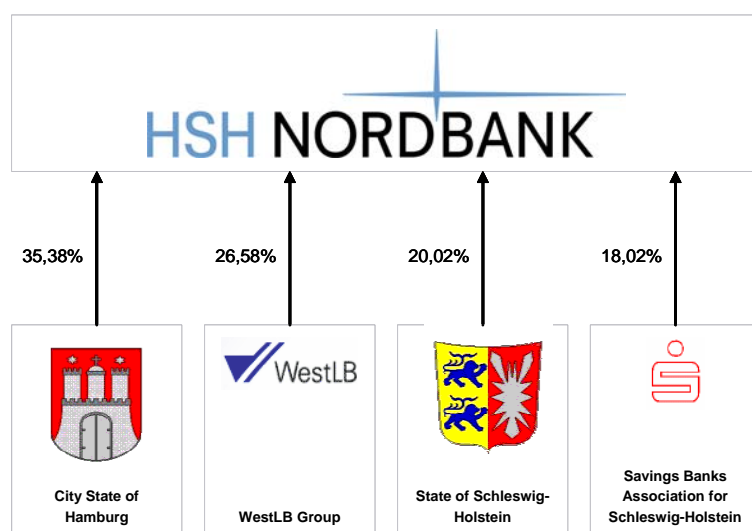
²⁶ Kilde: www.dom.se.

²⁷ Kilde: www.skatteverket.se, Årsredovisning 2004.

Beskrivelse af HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch

Obligationsbanken HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch er en filial af HSH Nordbank AG, der blev dannet i 2003 ved en fusion mellem Landesbank Schleswig Holstein Girozentrale, Kiel og Hamburgische Landesbank.

Ejerstrukturen i HSH Nordbank AG ser således ud som følgende:



HSH Nordbank AG har en rating på Aa3 hos Moody's Investor Services og AAA hos FICH IBCA, hvilket er den højeste rating blandt de nordiske banker. Pr. 1. januar 2005 havde HSH Nordbank AG en samlet balance på ca. EUR 200 mia., og HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch er blandt de største banker i Danmark målt på værdien af de totale aktiver.

I 1996 blev HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch etableret under navnet LB Kiel, og har i dag mere end 200 medarbejdere i København. Samlet set har HSH Nordbank AG omkring 4.000 medarbejdere. HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch er den største af HSH Nordbanks filialer og er regionalt hovedkontor for det nordiske område med filialer i Stockholm og Helsingfors samt kontorer i Oslo, Riga og Tallinn.

For yderligere information henvises til www.hsh-nordbank.dk og www.hsh-nordbank.com.

Beskrivelse af Amicorp Denmark A/S

Special Servicer Amicorp Denmark A/S indgår i Amicorp gruppen, der er en international udbyder af administrations, forvaltnings og ledelsesmæssige services. Amicorp gruppen påbegyndte sine aktiviteter i 1983 og har i dag kontorer i 13 lande og beskæftiger ca. 180 medarbejdere, heraf 14 i København. Amicorp gruppens primære klienter er større ofte børsnoterede multinationale selskaber, internationale investorer og velhavende privatpersoner.

Amicorp koncernen omsatte i 2004 for US\$ 30 mio. og administrerede en omfattende portefølje af aktiver (selskaber, værdipapirer, fly, skibe og ejendomme mv.) for sine klienter. På globalt plan er Amicorp blandt de 10 største ikke-bankejede virksomheder af sin art.

Amicorp Denmark A/S blev etableret primo 1999 og ejes 60% af Amicorp gruppen og 40% af selskabets danske ledelse. I juni 2003 etablerede Amicorp Denmark A/S datterselskabet Amicorp Sweden AB. Amicorp Denmark A/S's regnskab for 2004 kan rekvireres via e-mail: "denmark@amicorp.com".

Amicorp Denmark A/S er sammen med datterselskabet ansvarlig for Amicorp gruppens aktiviteter i Norden og Baltikum.

Amicorp Denmark A/S er fokuseret på at varetage de administrative og ledelsesmæssige opgaver i forbindelse med de forvaltede aktiver. De fleste klienter betjenes derfor i tæt samarbejde med advokater, revisorer og banker.

For yderligere information henvises til www.amicorp.dk og www.amicorp.com

Definitioner

Afviklingskonto	Kontonummer 5130 8003268 i HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch.
Datterselskab 1	Det af Keosve EjendomsObligationer VIII AB 100% ejede datterselskab Keosve VIII A AB ²⁸ registreret i det svenske "Bolagsverket" under registreringsnummer 556688-0216.
Datterselskab 2	Det af Keosve EjendomsObligationer VIII AB 100% ejede datterselskab Keosve VIII B AB ²⁹ registreret i det svenske "Bolagsverket" under registreringsnummer 556688-0232.
Datterselskab 3	Det af Keosve EjendomsObligationer VIII AB 100% ejede datterselskab Keosve VIII C AB ³⁰ registreret i det svenske "Bolagsverket" under registreringsnummer 556688-0257.
Datterselskab 4	Det af Keosve EjendomsObligationer VIII AB 100% ejede datterselskab Keosve VIII D AB ³¹ registreret i det svenske "Bolagsverket" under registreringsnummer 556688-0265.
Datterselskab 5	Det af Keosve EjendomsObligationer VIII AB 100% ejede datterselskab Keosve VIII E AB ³² registreret i det svenske "Bolagsverket" under registreringsnummer 556688-0273.
Datterselskab 6	Det af Keosve EjendomsObligationer VIII AB 100% ejede datterselskab Keosve VIII F AB ³³ registreret i det svenske "Bolagsverket" under registreringsnummer 556688-0281.
Datterselskab 7	Det af Keosve EjendomsObligationer VIII AB 100% ejede datterselskab Fastighets AB N-ögat registreret i det svenske "Bolagsverket" under registreringsnummer 556680-4836.
Datterselskaberne	Datterselskab 1, Datterselskab 2, Datterselskab 3, Datterselskab 4, Datterselskab 5, Datterselskab 6 og Datterselskab 7 samlet.
Datterselskabslånet	Det lån på i alt DKK 409.500.000 til Datterselskaberne, som fordeles med henholdsvis DKK 24.605.000 til Datterselskab 1, DKK 88.334.000 til Datterselskab 2, DKK 36.324.000 til Datterselskab 3, DKK 202.597.000 til Datterselskab 4, DKK 4.645.000 til Datterselskab 5, DKK 49.911.000 til Datterselskab 6 og DKK 3.084.000 til Datterselskab 7, som Udsteder i henhold til en låneaftale yder, og som indgår i Pantet. Låntagerne hæfter solidarisk med de begrænsninger, der følger af svensk selskabslovgivning, for det totale lånebeløb.
Det Svenske Holdingselskab	Det af Udsteder 100% ejede datterselskab Keosve EjendomsObligationer VIII AB ³⁴ registreret i det svenske "Bolagsverket" under registreringsnummer 556688-0190.
Ejendommene	Hver af de ejendomme, som indgår i Ejendomsporteføljen.
Ejendomsporteføljen	De 84 ejendomme, bestående af 91 matrikler, der indgår i porteføljen er anført under "Ejendomsporteføljen" i bilag 1.

²⁸ Under navneændring fra Proserpina 1045 AB

²⁹ Under navneændring fra Proserpina 1046 AB

³⁰ Under navneændring fra Proserpina 1047 AB

³¹ Under navneændring fra Proserpina 1048 AB

³² Under navneændring fra Proserpina 1049 AB

³³ Under navneændring fra Proserpina 1050 AB

³⁴ Under navneændring fra Proserpina 1044 AB

Foranstående Prioriteter	Pantebreve med prioriteter foranstillet Pantebrevene. Størrelsen af de Foranstående Prioriteter fremgår af bilag 1.
Første Terminsdag	Den 9. februar 2007.
Koncernen	Udsteder, Det Svenske Holdingselskab og Datterselskaberne samlet.
Obligationerne	Nominelt DKK 410.000.000 8%-obligationer Keops EjendomsObligationer VIII 2016.
Obligationernes Løbetid	Perioden fra Obligationernes udstedelse den 9. februar 2006 til Udløbsdagen.
Obligationbankaftalen	Obligationbankaftale mellem Udsteder og Obligationbanken om Obligationbankens rettigheder og forpligtelser. Obligationbankaftalen er en del af Obligationvilkårene og kan rekvireres hos Udsteder.
Obligationbanken	HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch, der ved Obligationbankaftalen er udpeget som Obligationsudstedende institut, depotbank samt befuldmægtiget af Obligationsejerne.
Obligationsejerne	De til enhver tid værende ejere af Obligationerne.
Obligationsejermøde	Møde mellem Obligationsejerne til drøftelse af forhold vedrørende Obligationerne, som beskrevet i afsnittet "Obligationsejermøder".
Obligationvilkårene	Vilkårene for Obligationerne, som disse er beskrevet i Prospektet.
Pantebrevene	De pantebreve, der indgår i Pantet. Størrelsen af de enkelte Pantebreve fremgår af bilag 1.
Pantet	Datterselskabslånet med tilhørende pant i Pantebrevene som registreret i Sikkerhedsdepotet samt Provenukontoen og Afviklingskontoen, der alle er pantsat til sikkerhed for Obligationsejernes krav mod Udsteder i henhold til Obligationvilkårene.
Pantsætningserklæring 1	Pantsætningsaftale, hvorved Udsteder giver Obligationsejerne, repræsenteret ved Obligationbanken, pant i Datterselskabslånet med tilhørende pant i Pantebrevene.
Pantsætningserklæring 2	Pantsætningserklæring, hvorved Udsteder giver Obligationsejerne, repræsenteret ved Obligationbanken, pant i Provenukontoen, Afviklingskontoen og Sikkerhedsdepotet.
Pantsætningserklæringerne	Pantsætningserklæring 1 og Pantsætningserklæring 2 samlet. Pantsætningserklæringerne er en del af Obligationvilkårene og kan rekvireres hos Udsteder.
Provenukontoen	Kontonummer 5130 8003241 i HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch.
Prospektet	Nærværende prospekt dateret 6. februar 2006.
Sikkerhedsdepotet	Sikkerhedsdepot nr. 5130 0145444 i HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch, hvor Pantebrevene registreres.
Special Servicer	Amicorp Denmark A/S, der ved Special Servicer aftalen er udpeget til at påse Udsteders overholdelse af Obligationvilkårene og overvåge Koncernens økonomiske forhold.

Special Servicer aftalen	Special Servicer aftale mellem Udsteder og Special Servicer om Special Servicers rettigheder og forpligtelser. Special Servicer aftalen er en del af Obligationsvilkårene og kan rekvireres hos Udsteder.
Terminsdag	Hver den 9. februar i årene 2007 til 2016.
Udløbsdagen	Den 9. februar 2016.
Udsteder	Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S, CVR-nr.: 29 21 33 64, Keops Huset, Scandiagade 8, 2450 København SV.
Værdipapircentralen	Værdipapircentralen A/S (CVR nr. 21 59 93 36), Helgeshøj Allé 61, DK-2630 Tåstrup.

Ejendomme	Anskaffelses- værdi inkl. om- kostninger, tSEK	Foranstående Prioriteter, tSEK	Pantebrev- ve, tSEK
Presidenten 1	177.860	139.794	31.605
Keosve VIII A AB	177.860	139.794	31.605
Söderbymalm 3:486	638.536	498.093	113.464
Keosve VIII B AB	638.536	498.093	113.464
Transporten 2	262.574	206.378	46.658
Keosve VIII C AB	262.574	206.378	46.658
Abborren 13	28.206	22.169	5.012
Alen 5	8.793	6.911	1.562
Älgen 4	33.116	26.029	5.885
Alkan 1	42.252	33.209	7.508
Amerika 10	8.450	6.642	1.502
Balder 8	17.700	13.912	3.145
Beckasinen 11	23.524	18.489	4.180
Boken 12	24.666	19.387	4.383
Borgmästaren 4	16.444	12.925	2.922
Botulf 4	14.503	11.399	2.577
Bredmosstorpet 5	42.366	33.299	7.528
Brunnsgården 6	13.475	10.591	2.394
Dalia 1	13.132	10.322	2.334
Duvan 2	56.412	44.338	10.024
Embla 4	12.333	9.693	2.192
Färjan 2	17.700	13.912	3.145
Finkan 7	34.258	26.926	6.088
Folkskolan 2	8.450	6.642	1.502
Gjutaren 6	34.258	26.926	6.088
Hantverkaren 1	49.103	38.594	8.725
Hjorten 1	47.048	36.979	8.360
Höken 15	45.906	36.081	8.157
Hoppet 6	51.730	40.659	9.192
Idre 5:114	2.969	2.334	528
Illern 4	3.312	2.603	589
Ingenjören 6	43.394	34.107	7.711
Justitia 1	3.540	2.782	629
Justitia 3	7.879	6.193	1.400
Kyrkokvarteret 11	37.684	29.619	6.696
Lagmannen 2	5.938	4.667	1.055
Länsmannen 1	34.258	26.926	6.088
Lärkan 8	19.984	15.707	3.551
Lejonet 4	7.537	5.924	1.339
Leran 3:34	7.308	5.744	1.299
Måsen 21	68.174	53.583	12.114
Norra Ljungkullen 7	38.826	30.516	6.899
Olympia 4	11.762	9.245	2.090
Renen 1	1.770	1.391	315
Rosen 1	68.516	53.852	12.175
Smeden 2, 10	18.842	14.809	3.348

Fortsættes

Ejendomme	Anskaffelses- værdi inkl. om- kostninger, tSEK	Foranstående Prioriteter, tSEK	Pantebreve, tSEK
Sparven 1	47.048	36.979	8.360
Starabolet 4	47.048	36.979	8.360
Stenung 106: 7, 3:84	15.074	11.848	2.679
Sundsvik 3:10	18.271	14.361	3.247
Telegrafan 2	6.166	4.847	1.096
Tigern 4	12.333	9.693	2.192
Tingsbacken 9, 11	10.848	8.527	1.928
Tingshuset 1	3.997	3.141	710
Tjädern 18	27.064	21.272	4.809
Trasten 7	18.271	14.361	3.247
Turbinen 1, 4, 5	21.126	16.604	3.754
Ungern 6	48.190	37.876	8.563
Uroxen 11	2.969	2.334	528
Vakten 1	19.413	15.258	3.450
Väljaren 10	23.524	18.489	4.180
Venus 11	41.110	32.311	7.305
Vipan 14	76.510	60.135	13.596
Keosve VIII D AB	1.464.480	1.151.051	260.235
Samskolan 1	13.018	10.232	2.313
Domaren 9	4.111	3.231	731
Höjden 2	16.444	12.925	2.922
Keosve VIII E AB	33.573	26.388	5.966
Adjunkten 1	50.588	39.761	8.989
Gladan 5	3.197	2.513	568
Gransjö 2:10	-	-	-
Hågesta 5:9	2.352	1.849	418
Hästen 10	1.427	1.122	254
Hovsjorden 7, 9	123.331	96.934	21.915
Juristen 6	13.361	10.501	2.374
Kornet 2	14.503	11.399	2.577
Nedre Hån 1:99	-	-	-
Othem Stenhuggaren 2	5.938	4.667	1.055
Poppeln 1	7.651	6.014	1.360
Rättvisan 4	3.083	2.423	548
Särnaby 2:1	914	718	162
Skedom 21:1, 21:4	4.939	3.882	878
Slottsträdgården 2	67.032	52.685	11.911
Tingshuset 3	4.682	3.680	832
Uroxen 15	48.190	37.876	8.563
Vågen 1	2.398	1.885	426
Vågen 4	588	462	104
Yxan 1	6.623	5.206	1.177
Keosve VIII F AB	360.797	283.577	64.111
Nålsögat 6	36.180	32.219	3.961
Fastighets AB N-ögat	36.180	32.219	3.961
Total	2.974.000	2.337.500	526.000

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S
Budgetberetning 7. udkast af 17.01.2006

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S
Keops Huset
Scandiagade 8
DK-2450 København SV

Koncernbudget for 01.02.2006 – 30.09.2016

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Budgetberetning	4
Ledelsens budgeterklæring	9
Revisorerklæring	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Driftsbudget	16
Balancebudget	16
Likviditetsbudget	16

Selskabsoplysninger

Udsteder

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S
Keops Huset
Scandiagade 8
DK-2450 København SV
CVR.nr.: 29 21 33 64
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse og
direktion**

Bestyrelse:
Bestyrelsesformand:
Ole Vagner Jensen

Bestyrelsesmedlemmer:
Mette Vagner Johannesen (tillige direktør)
Niels Kristian Thygesen
Jan Mølhav Pedersen

Revision:
Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Budgetberetning

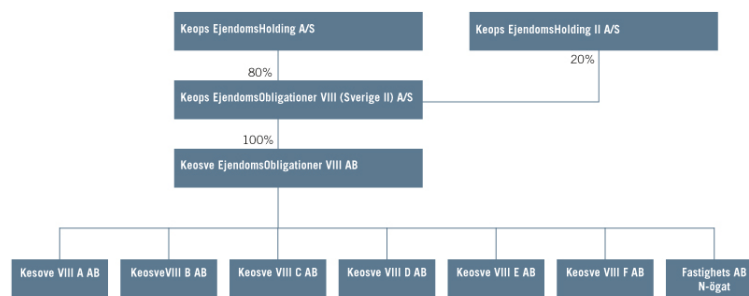
Aktivitet

Selskabets formål er, enten direkte eller via kapitalandele i andre selskaber, at eje ejendomme i Sverige samt at foretage det, efter bestyrelsens skøn, forødnede til finansiering af selskabets virksomhed.

Forudsætninger

Nærværende budget er udarbejdet i forbindelse med Selskabets udstedelse af obligationer. Budgettet er udarbejdet for Koncernen, dvs. Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S, det svenske holdingselskab Keosve EjendomsObligationer VIII AB med de underliggende datterselskaber.

Ejendommene forventes overtaget den 10. februar 2006. Budgettet er udarbejdet på grundlag af informationer oplyst af sælger og ud fra valgte forudsætninger. Der kan indtræffe uforudsete begivenheder og hændelser, der medfører, at resultatet kan afvige fra det budgetterede resultat. Afvigelserne kan være væsentlige. Koncernen har regnskabsår 1/10 – 30/9. Det bemærkes, at første regnskabsår løber fra stiftelsen den 22. december 2005 til 30. september 2006. Der er ikke egentlig driftsaktivitet i selskaberne førend overtagelsen af Ejendommene den 10. februar 2006.



Følgende udgør de valgte forudsætninger for budgettet:

1. Der er anvendt en omregningskurs fra svenske til danske kroner på DKK 0,795.
2. De årlige bruttolejeindtægter er for kalenderåret 2006 oplyst til ca. SEK 349,1 mio., der budgetteres at stige med inflationen. Da størstedelen af de eksisterende lejekontrakter reguleres med det svenske konsumentprisindeks, dog således at lejen ikke sænkes, hvis inflationen skulle blive negativ er der budgetteret med, at lejeindtægterne årligt stiger med inflationen.

I budgettet er forudsat en langsigtet gennemsnitlig ledighed på 10,4% p.a., hvilket svarer til den nuværende ledighed. Flere af Ejendommene er indrettet til specielle behov, som nuværende lejere har. Disse Ejendomme er generelt af mindre størrelse. Domstolsverket (de svenske domstole), der er lejer i 22 af Ejendommene, betaler på nuværende tidspunkt en samlet leje på ca. SEK 34,2 mio. p.a., svarende til 11,0 % af den samlede lejeindtægt for Ejendomsporteføljen. Da Domstolsverket er under omstrukturering er det ikke usandsynlig, at flere af lejemålene vil blive opsagt. Det er ledelsens skøn, at lokaler svarende til en lejeindtægt på ca. SEK 8,0 mio., svarende til 23,3% af lejeindtægterne hidrørende fra Domstolsverket, svarende til 2,6% af lejeindtægterne fra den samlede Ejendomsportefølje, vil blive opsagt i 2006, hvilket ledelsen vurderer vil blive opvejet dels af en udlejning af nogle af de nuværende ledige lokaler og dels af indeksstigninger på øvrige lejemål. I 2006 er der fratrukket lejerabatter på SEK 1,0 mio., der bortfalder i 2007.

I regnskabsåret 2008/2009 er der en del lejekontrakter, der udløber. Ledelsen forventer at størstedelen af kontrakterne vil blive forlænget, men for at tage højde for eventuelle fraflytninger og gendlejningsperiode er der i dette budgetår budgetteret med en ekstra ledighed på SEK 12,5 mio.

TeliaSonera AB har på nuværende tidspunkt en lejekontrakt på SEK 46,5 mio. svarende til 14,9% af den samlede portefølje. Lejekontrakten løber til 2013. Herefter vil der være en risiko for, at TeliaSonera AB ikke forlænger kontrakten. I budgetåret 2012/2013, 2013/2014 og 2014/2015, er der budgetteret med en ekstra ledighed på henholdsvis SEK 14 mio., SEK 10 mio. og SEK 9 mio. for at tage højde for en vis gendlejningsperiode.

Presidenten 1 har på nuværende tidspunkt en ledighed på 37,2%. For at kunne reducere ledigheden vil det kræve en omfattende klargøring af Ejendommens øvrige m². Det er ledelsens skøn, at det ikke vil være økonomisk rentabelt at foretage en sådan klargøring. Der er derfor i budgettet hverken budgetteret med udlejning af disse lokaler eller omkostninger til klargøring.

Der er budgetteret med, at huslejen betales kvartalsvis forud.

- De årlige driftsomkostninger budgetteres til at stige med inflationen. De årlige driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse af og tilsyn med Ejendommene, er budgetteret til SEK 105,9 mio. i 2006, heraf anslås vedligeholdelse, inkl. lejeindretninger, til SEK 28,4 mio. svarende til SEK 77,6 pr. m².

Såfremt TeliaSonera AB ikke forlænger kontrakten ved dennes udløb i 2013, jf. ovenfor, vil lokalerne skulle indrettes til nye lejere. I budgettet er der budgetteret med SEK 22 mio. ekstra i lejeindretning i budgetåret 2012/2013 for at tage højde herfor.

Inden erhvervelsen af Ejendommene har Udsteder gennemført en due diligence heraf med fokus på de forhold, der af Udsteders ledelse skønnes væsentlige, herunder udvalgte miljøspørgsmål. Golder & Associates, som er en international konsulentvirksomhed med speciale i bl.a. miljøvidenskab, har for sælger udarbejdet rapporter vedrørende miljøspørgsmål i relation til Ejendommene. Der er ikke for Udsteder udarbejdet nye miljørapporter. Udsteder har i forbindelse med due diligencen gennemgået de eksisterende rapporter i samarbejde med Golder & Associates. Ved gennemgangen fandt Udsteder ikke forhold, som krævede en nærmere undersøgelse. Alligevel har Udsteder valgt at foretage nye miljøundersøgelser for de 8 Ejendomme, som efter Udsteders skøn lå i den højeste risikogruppe vurderet ud fra nuværende og tidligere anvendelse. Man har ved due diligencen ikke fundet forhold, som afviger fra, hvad der ifølge Udsteder er forventeligt ud fra Ejendomsporteføljens alder og en forudsætning om almindeligt vedligehold. Udsteder har derfor valgt ikke at foretage yderligere undersøgelser af de øvrige Ejendomme.

- Den svenske Riksbanks inflationsforventninger er stigende inflation frem til ultimo 2007, hvorefter kurven flader ud på 2%.¹ Der er i budgettet budgetteret med en inflation på 2% om året. For at tage højde for, at inflationen på nuværende tidspunkt er under 1% foretages første inflationsregulering af indtægterne d. 1. oktober 2007. For Ejendommene betyder dette, at første regulering sker d. 30. september 2007.
- Administrationen af selskaberne i Koncernen, inkl. revision mv., er bud-

¹ Kilde: Den Svenske Riksbank; Inflationsrapport 2005/4.

getteret til SEK 11,9 mio. pr. år stigende med inflationen

6. Der er beregnet skat med en sats på 28%, svarende til den svenske selskabsskatteprocent, da den skattemæssige indtjening primært vil ligge i den svenske del af Koncernen. I Sverige kan der foretages skattemæssige afskrivninger med satser på 2 – 5 % afhængig af ejendommens formål. Af forsigtighedsmæssige årsager har vi valgt at operere med 2% i årlige skattemæssige afskrivninger. De skattemæssige afskrevne værdier af Ejendommene udgjorde, ifølge det oplyste, ca. SEK 1.774,7 mio. inkl. grund pr. 1. januar 2006. Selskabet har ved erhvervelsen fået et skattemæssigt underskud på ca. SEK 860 mio., der efter nugældende svensk skattelovgivning kan fremføres til modregning i fremtidige år. Det erhvervede skattemæssige underskud samt de foretagne skattemæssige afskrivninger gør, at der ikke forventes skat til betaling i budgetperioden, men alene udskudt skat.
7. Ejendommene er målt til skønnede dagsværdier, der ved første indregning er baseret på købsprisen tillagt omkostninger forbundet med transaktionen, herunder stempelomkostninger på pantebrev. Herefter skønnes dagsværdien at stige med inflationen (gennemsnitlig 2,0% p.a. begyndende fra 30. september 2007). Opskrivningen af Ejendommene er behandlet i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis, omtalt senere i budgettet.
8. Udsteder købte 22. december 2005 Det Svenske Holdingselskab, der 5. januar 2006 indgik aftale om køb af Datterselskab 1, Datterselskab 2, Datterselskab 3, Datterselskab 4, Datterselskab 5 og Datterselskab 6 med forventet overtagelsesdag d. 10. februar 2006. Datterselskab 7 er via optionsaftale erhvervet fra Graflunds Kommersiella Fastigheter AB, ligeledes med forventet overtagelsesdag d. 10. februar 2006. I budgettet er der budgetteret med overtagelse d. 1. februar 2006.
9. Den samlede finansiering beløber sig til SEK 2.861 mio. ved omregningskurs fra svenske til danske kroner på DKK 0,795, hvilket fremgår af den nedenstående tabel 1.

Finansieringstype	Afdragsprofil	Hovedstol (mio.)	Rente, p.a.
Bankfinansiering, SEK	2,55% p.a. de første 5 år	2.200,0	4,45%
Sælgerfinansiering, SEK	5,5-årigt, stående med akkumulerede rentebetalinger	95,0	5,40%
Obligationsserie, DKK	10-årigt, stående	410,0	9,30%
Swingline*, SEK		Træk 50	Variabel rente + 1,15%

*Swingline er en variabel kreditudnyttelse, der fungerer som en kassekredit, men med en begrænsning i antallet af ind- og udbetalinger i en given periode.

Bankfinansieringen er med fast rente i 5 år, mens swinglinen er med variabel rente knyttet til den korte svenske rente. Bankfinansiering og swingline skal refinansieres efter 5 år. Det forudsættes i budgettet, at sælgerfinansieringen refinansieres med bankfinansiering. Sælger har sekundær sikkerhed i bankfinansieringens sikkerheder. Efter udløbet af de 5 år budgetteres såvel banklån som swingline med kort variabel rente, men med samme rentemarginal. Afdragene forventes efter refinansiering at falde til 2% p.a. Den variable rente er i hele budgetperioden fastsat til 3,25% p.a. med tillæg af 1,15% i marginal, både på swingline og banklån. 3 mdrs. STIBOR er pr. 9. januar 2006 1,99%. For at sikre, at ren-

ten ikke kan blive fastsat højere end 3,3% på bankfinansiering i dens 5-årige løbetid, er der købt en swaption til SEK 16 mio., hvilket er indregnet i budgettet. Finansielle kontrakter vil blive optaget til markedsværdi i regnskabet for Udsteder. I budgettet afskrives finansielle kontrakter lineært.

Obligationerne indfries til kurs 120. Sælgerfinansieringen er et stående lån med akkumulerede renter og en løbetid på 5,5 år. I budgettet er sælgerfinansieringen budgetteret med en løbetid på 5 år og en indfrielseskurs på 134, hvilket svarer til en effektiv 5-årig rente på 5,4%. I budgettet er Obligationer og sælgerfinansiering optaget til amortiseret kostpris som udtryk for markedsværdien.

10. Positiv likviditet er forudsat forrentet med 1% p.a.
11. Udover det i pkt. 9 nævnte, er der forudsat et uændret rente- og valutakursniveau.

**Break-even
scenarier****Følsomhed**

Nedenstående tabel redegør for, hvilke break-even scenarier Koncernen kan tåle, førend Koncernen ikke vil have likviditet til at betale det fulde rentebeløb på Obligationerne forudsat, at alle andre forudsætninger er uændrede. I tabellen er endvidere anført i hvilket år, break-even indtræder.

Scenarie	Break-even	Break-even år
Ledighed, budgetteret med 10,4%	14,5%	2010/2011
Ledighed efter 2013 ved en fast ledighed på 10,4% frem til 2013	38,0%	2014/2015
3 mdrs. STIBOR, budgetteret med 3,25% (var pr. 09.01.2006 1,99%)	5,5%	2014/2015
DKK/SEK-kurs, Budgetteret med 0,795 (var pr. 09.01.2006 0,799)	0,60	2011/2012

** Forudsat at den nuværende udlejningsgrad er fast frem til 2013, hvor lejekontrakten med TeliaSonera AB udløber, kan ledigheden stige til 38,0% i restperioden førend, der er break-even forudsat alle andre forudsætninger er uændrede. Break-even indtræder i budgetåret 2014/2015.*

Herudover kan det oplyses:

At selvom inflationen i budgettet sættes til 0%, vil Koncernen fortsat have likviditet til at betale det fulde rentebeløb på Obligationerne, forudsat, at alle andre forudsætninger er uændrede.

Ledelsens budgeterklæring

Det af selskabet aflagte koncernbudget for perioden 22.12.2005 – 30.09.2016 er behandlet og godkendt af direktion og bestyrelse dags dato.

Koncernbudgettet er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, og på grundlag af forudsætninger, der efter vores opfattelse forekommer velbegrundede.

Det er vores opfattelse, at koncernbudgettet giver en pålidelig beskrivelse af forventningerne til resultatet og den økonomiske stilling.

København, den 6. februar 2006

Direktion

Mette Vagner Johannesen

Bestyrelsen

Ole Vagner Jensen
(Formand)

Mette Vagner Johannesen

Niels Kristian Thygesen

Jan Mølhav Pedersen

Revisorerklæring

Revisorerklæring om gennemgang af koncernbudgettet vedrørende regnskabsperioderne 2005/06 til 2015/16 for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

Til investorerne i de udstedte obligationer af Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

Vi har efter aftale undersøgt koncernbudgettet for Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S for perioden 1. februar 2006 - 30. september 2016, omfattende drifts-, status- og likviditetsbudget samt budgetforudsætninger.

Selskabets ledelse har ansvaret for koncernbudgettet og for de forudsætninger, der fremgår af budgetberetningen, og som koncernbudgettet er baseret på. Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at afgive en konklusion om koncernbudgettet.

De udførte undersøgelser

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører undersøgelserne med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at de anvendte budgetforudsætninger er velbegrundede og ikke indeholder væsentlig fejlinformation og en høj grad af sikkerhed for, at koncernbudgettet er udarbejdet på grundlag af disse forudsætninger.

Vores undersøgelser har omfattet en gennemgang af koncernbudgettet med henblik på at vurdere, om de af ledelsen opstillede budgetforudsætninger er dokumenterede, velbegrundede og fuldstændige. Vi har endvidere efterprøvet, om koncernbudgettet er udarbejdet i overensstemmelse med de opstillede budgetforudsætninger, ligesom vi har efterprøvet den indre talmæssige sammenhæng i koncernbudgettet.

Det er vores opfattelse, at de udførte undersøgelser giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Konklusion

På grundlag af vores undersøgelse af det bevis, der underbygger forudsætningerne, er vi ikke blevet opmærksomme på forhold, der afkræfter, at disse forudsætninger giver et rimeligt grundlag for koncernbudgettet. Det er endvidere vores konklusion, at koncernbudgettet er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og er præsenteret i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige.

København, den 6. februar 2006

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Anders Gjelstrup
(Statsautoriseret revisor)

Britta Fladeland Iversen
(Statsautoriseret revisor)

Anvendt regnskabspraksis

Koncernbudgettet er udarbejdet i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS), som godkendt af EU.

Anvendt regnskabspraksis er i hovedtræk.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler, heraf som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn i resultatopgørelsen.

Koncernbudgettet

Koncernbudgettet omfatter modervirksomheden Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S samt tilhørende dattervirksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Virksomhedssammenlutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overtages.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventuale forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag tillagt de omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Omregning af fremmedvaluta

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle 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 betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, 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 revurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på revurderingstidspunktet. Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for året, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den pågældende overtagne virksomhed og omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, der er foretaget direkte i den udenlandske enheds egenkapital, ligeledes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Driftsomkostninger, netto

I driftsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ejendommens drift, herunder ejendomsadministration, vedligeholdelse, varme, el og vand mv.

Administrationsomkostninger

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

Værdireguleringer, investeringsejendomme og gæld, netto

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

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

Ved beregning af skat af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende skattesatser.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode 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/Joint Ventures, 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 i en overskuelig fremtid. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudt skat måles ved anvendelse af 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 resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Moderselskabet er sambeskattet med andre danske selskaber i Keops-Koncernen. Koncernens aktuelle danske skat samt ændring i hensættelsen til udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen for moderselskabet. Moderselskabet betaler den samlede skat af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomster.

Balancen

Langfristede aktiver

Investerings- ejendomme

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

Investerings ejendomme måles pr. ejendomsportefølje til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom eller for porteføljer af ejendomme med samme karakteristika, såfremt det er muligt.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under produktionsomkostninger.

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

Finansielle gælds- forpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte

finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere kontrakter samlet (ved differenceregning). Ændringer i dagsværdi indregnes løbende i resultatopgørelsen under "Værdiregulering investeringsejendomme og gæld, netto".

[Denne side skal være blank]

	Balance pr.				
	1/2 2006	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
Driftsbudget					
Lejeindtægt	-	165.064.017	248.689.150	253.662.933	248.798.692
Ejendommens driftsomkostninger	-	(56.127.000)	(85.874.310)	(87.591.796)	(89.343.632)
Øvrige administrationsomkostninger	-	(6.307.000)	(9.649.710)	(9.842.704)	(10.039.558)
Driftsresultat	-	102.630.017	153.165.130	156.228.433	149.415.502
Afskrivning på hedge	-	(1.696.000)	(2.544.000)	(2.544.000)	(2.544.000)
Værdiregulering af ejendomme og gæld		(6.586.338)	36.893.842	37.027.959	37.114.866
Netto renteudgifter	-	(74.673.173)	(110.109.928)	(108.058.789)	(106.062.625)
Resultat før skat	-	19.674.505	77.405.044	82.653.603	77.923.742
Skat	-	(7.353.036)	(24.583.385)	(26.280.233)	(25.201.639)
Årets resultat	-	12.321.469	52.821.659	56.373.370	52.722.103
Balance					
Ejendomme	2.364.330.000	2.364.330.000	2.411.616.600	2.459.848.932	2.509.045.911
Hedge	12.720.000	11.024.000	8.480.000	5.936.000	3.392.000
Likviditet	-	-	-	-	-
Aktiver	2.377.050.000	2.375.354.000	2.420.096.600	2.465.784.932	2.512.437.911
Indbetalt kapital	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-	-	23.653.594	47.176.500	70.516.212
Overført overskud	-	12.321.469	41.489.534	74.339.998	103.722.389
EK i alt	40.000.000	52.321.469	105.143.128	161.516.498	214.238.601
Udskudt skat	-	7.353.036	31.936.421	58.216.654	83.418.293
1. prioritets finansiering	1.749.000.000	1.715.550.375	1.670.950.875	1.626.351.375	1.581.751.875
Sellernote	75.525.000	78.563.991	83.305.902	88.334.022	93.665.626
Obligationer	410.000.000	413.547.348	419.198.195	425.374.448	432.124.956
Swingline/refinansiering	39.720.000	10.204.630	10.233.642	8.223.376	4.788.027
Forudbetalt husleje	41.448.192	62.354.475	63.597.921	62.381.860	66.159.916
Skyldige renter	-	21.866.667	21.866.667	21.866.667	21.866.667
Skyldig moms mv	21.356.808	13.592.009	13.863.850	13.520.033	14.423.949
Passiver i alt	2.377.050.000	2.375.354.000	2.420.096.600	2.465.784.932	2.512.437.911
Cashflow					
Renter af likviditet	-	(1.291.634)	(1.712.191)	(1.645.729)	(1.634.243)
Renter obligationer	-	-	(32.800.000)	(32.800.000)	(32.800.000)
Renter af øvrig gæld, i alt	-	(51.514.873)	(75.597.738)	(73.613.060)	(71.628.382)
Afdrag i alt	-	(33.449.625)	(44.599.500)	(44.599.500)	(44.599.500)
Leje	-	185.970.300	249.932.596	252.446.873	252.576.748
Omkostninger	-	(62.434.000)	(95.524.020)	(97.434.500)	(99.383.190)
Betalt skat	-	-	-	-	-
Moms, kreditorer m.v.	-	(7.764.799)	271.840	(343.817)	903.916
Net cashflow	-	29.515.370	(29.012)	2.010.267	3.435.348
Disponibel likviditet i alt	69.592.500	99.107.870	99.078.858	101.089.124	104.524.473

2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
248.798.692	263.910.916	269.189.134	274.572.917	268.934.375	277.715.663	284.223.976	297.206.555
(89.343.632)	(91.130.505)	(92.953.115)	(94.812.177)	(114.198.421)	(98.642.589)	(100.615.441)	(102.627.750)
(10.039.558)	(10.240.349)	(10.445.156)	(10.654.060)	(10.867.141)	(11.084.484)	(11.306.173)	(11.532.297)
149.415.502	162.540.062	165.790.863	169.106.680	143.868.814	167.988.590	172.302.362	183.046.509
(2.544.000)	(2.544.000)	(848.000)	-	-	-	-	-
37.114.866	37.149.355	41.199.456	43.394.271	43.618.931	43.788.278	43.895.645	52.563.866
(106.062.625)	(103.727.128)	(103.587.257)	(102.033.958)	(99.957.105)	(98.094.061)	(96.166.467)	(85.434.803)
77.923.742	93.418.289	102.555.061	110.466.993	87.530.640	113.682.806	120.031.539	150.175.572
(25.201.639)	(29.805.959)	(31.511.240)	(33.398.666)	(27.205.948)	(34.779.351)	(36.831.111)	(43.154.600)
52.722.103	63.612.330	71.043.822	77.068.327	60.324.692	78.903.455	83.200.428	107.020.973
2.509.045.911	2.559.226.829	2.610.411.365	2.662.619.593	2.715.871.985	2.770.189.424	2.825.593.213	2.882.105.077
3.392.000	848.000	-	-	-	-	-	-
-	11.033.440	11.777.419	42.065.014	53.332.556	90.600.484	135.767.715	-
2.512.437.911	2.571.108.269	2.622.188.784	2.704.684.606	2.769.204.540	2.860.789.908	2.961.360.927	2.882.105.077
40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
70.516.212	93.614.910	120.482.695	149.258.663	177.966.924	206.546.319	234.928.903	271.669.447
103.722.389	144.236.021	188.412.057	236.704.417	268.320.847	318.644.908	373.462.752	443.743.180
214.238.601	277.850.931	348.894.753	425.963.080	486.287.771	565.191.227	648.391.655	755.412.627
83.418.293	113.224.252	144.735.492	178.134.157	205.340.106	240.119.457	276.950.568	320.105.168
1.581.751.875	1.537.152.375	1.575.292.500	1.540.312.500	1.505.332.500	1.470.352.500	1.435.372.500	1.400.392.500
93.665.626	99.319.031	-	-	-	-	-	-
432.124.956	439.503.114	447.567.280	456.381.236	466.014.697	476.543.859	488.052.002	-
4.788.027	-	-	-	-	-	-	313.656.339
66.159.916	67.479.471	68.825.417	67.415.781	69.611.103	71.238.181	74.483.826	75.969.859
21.866.667	21.866.667	21.866.667	21.866.667	21.866.667	21.866.667	21.866.667	-
14.423.949	14.712.428	15.006.677	14.611.185	14.751.696	15.478.018	16.243.709	16.568.584
2.512.437.911	2.571.108.269	2.622.188.784	2.704.684.606	2.769.204.540	2.860.789.908	2.961.360.927	2.882.105.077
(1.634.243)	(1.283.423)	(2.523.241)	(498.258)	39.475	363.399	751.873	(11.922.250)
(32.800.000)	(32.800.000)	(32.800.000)	(32.800.000)	(32.800.000)	(32.800.000)	(32.800.000)	(32.800.000)
(71.628.382)	(69.643.704)	(68.264.017)	(68.735.700)	(67.196.580)	(65.657.460)	(64.118.340)	(62.579.220)
(44.599.500)	(44.599.500)	(63.099.821)	(34.980.000)	(34.980.000)	(34.980.000)	(34.980.000)	(526.980.000)
252.576.748	265.230.470	270.535.080	273.163.281	271.129.697	279.342.741	287.469.621	298.692.588
(99.383.190)	(101.370.854)	(103.398.271)	(105.466.237)	(125.065.561)	(109.727.073)	(111.921.614)	(114.160.046)
-	-	-	-	-	-	-	-
903.916	288.479	294.249	(395.491)	140.511	726.321	765.692	324.874
3.435.348	15.821.467	743.979	30.287.595	11.267.542	37.267.928	45.167.231	(449.424.054)
104.524.473	120.345.940	121.089.919	151.377.514	162.645.056	199.912.984	245.080.215	(204.343.839)

DATO

22. december 2005

STIFTELSESOVERENSKOMST

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

STIFTELSESOVERENSKOMST

Underskrevne

Keops EjendomsHolding A/S
(CVR nr. 27 24 16 11)
Scandigade 8
DK-2450 København SV

og

Keops EjendomsHolding II A/S
(CVR nr. 28 31 81 03)
Scandigade 8
DK-2450 København SV

har dags dato besluttet at stifte et aktieselskab ved navn

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S
Scandigade 8
DK-2450 København SV

på grundlag af vedhæftede udkast til vedtægter.

Selskabets aktiekapital udgør nominelt kr. 500.000,00 fordelt på 500.000 aktier á kr. 1,00.

Aktiekapitalen er fuldt indbetalt ved kontant indskud af DKK 500.000,00 til kurs 100. Tegning af selskabets aktier sker samtidig med underskrivelsen af nærværende stiftelsesdokument, således at Keops EjendomsHolding A/S tegner for DKK 400.000,00 aktier og Keops EjendomsHolding II A/S tegner for DKK 100.000,00 aktier, begge til kurs 100.

Den konstituerende generalforsamling afholdes i dag, den 22. december 2005.

Som selskabets bestyrelse er indtil selskabets første ordinære generalforsamling udpeget Ole Vagner Jensen, Mette Vagner Johannesen, Niels Kristian Thygesen og Jan Mølhav Pedersen. Ole Vagner Jensen er valgt som bestyrelsesformand.

Som selskabets direktør indtil selskabets første ordinære generalforsamling er udpeget Mette Vagner Johannesen.

Som selskabets revisor indtil selskabets første ordinære generalforsamling er udpeget Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Datavej 58, DK-3460 Birkerød.

Der tilkommer ikke stifteren eller andre særlige rettigheder eller fordele. Der er ikke med stifteren eller andre indgået aftale, hvorved der påføres selskabet en væsentlig økonomisk forpligtelse.

Omkostningerne ved stiftelsen er anslået til DKK 10.000,00 med tillæg af moms, som afholdes af stifterene. Under henvisning til aktieselskabslovens § 5, stk. 2, angives de faktisk afholdte stiftelsesomkostninger i selskabets førstkommende årsrapport dækkende perioden fra den 22. december til den 30. september 2006.

Selskabet stiftes elektronisk via Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ("WebReg"), hvor stiftelsesdokumentet bliver underskrevet via en elektronisk signatur. Selskabet opbevarer dog tillige på selskabets adresse et fysisk stiftelsesdokument, som er underskrevet af stifterne.

København, den 22. december 2005.

Som stiftere:

for Keops EjendomsHolding A/S:

Ole Vagner Jensen

Mette Vagner Johannesen

for Keops EjendomsHolding II A/S:

Ole Vagner Jensen

Mette Vagner Johannesen

DATO

22. december 2005

TEGNINGSLISTE

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

EVERSHEDS ADVOKATAKTIESELSKAB

Østergade 27

DK-1100 København K

Tlf. 33 75 05 05 Fax 33 75 05 00

TEGNINGSLISTE

I henhold til foranstående tegner undertegnede Keops EjendomsHolding A/S hermed 80% af aktiekapitalen i Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S svarende til 400.000 aktier á nominel værdi kr. 1,00 til kurs 100, og Keops EjendomsHolding II A/S hermed 20% af aktiekapitalen i Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S svarende til 100.000 aktier á nominel værdi kr. 1,00 til kurs 100, i alt kr. 500.000,00.

København, den 22. december 2005

for Keops EjendomsHolding A/S:

Ole Vagner Jensen

Mette Vagner Johannesen

for Keops EjendomsHolding II A/S:

Ole Vagner Jensen

Mette Vagner Johannesen

DATO

6. januar 2006

VEDTÆGTER

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S

VEDTÆGTER

FOR

KEOPS EJENDOMS OblIGATIONER VIII (Sverige II) A/S (CVR. nr. 29 21 33 64)

1. Selskabets navn, hjemsted og formål

1.1 Selskabets navn er Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S.

1.2 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

1.3 Selskabets formål er enten direkte eller via kapitalandele i andre selskaber at eje ejendomme i Sverige, samt at foretage det efter bestyrelsens skøn fornødne til finansiering af selskabets virksomhed.

2. Aktiekapital

2.1 Selskabets aktiekapital udgør DKK 40.000.000,00, der fordeles i aktier à DKK 1,00 eller multipla heraf.

2.2 Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

2.3 Aktierne skal lyde på navn og skal noteres i selskabets aktiebog, som skal indeholde en fortegnelse over samtlige aktionærs navn og adresse samt aktiernes størrelse. Aktierne er ikke-omsætningspapirer. Der udstedes ikke aktiebrev. Såfremt der senere på en aktionærs anmodning udstedes aktiebrev, skal disse bære utvetydig og iøjnefaldende påtegning om, at aktierne ikke er omsætningspapirer.

2.4 Ingen aktie har særlige rettigheder. Ingen aktionær er forpligtet til at lade selskabet eller andre indløse sine aktier helt eller delvist.

2.5 Enhver aktieovergang kræver godkendelse af selskabets bestyrelse. Ved aktieovergang forstås enhver overførsel af ejerskab til aktier, herunder, men ikke begrænset til, overgang ved salg, gave, arv, i forbindelse med bodeling ved separation eller skilsmisse, samt ved retsforfølgning. Svar på anmodning om godkendelse skal meddeles inden fire uger fra anmodningens fremsættelse. Giver selskabet intet svar, anses godkendelse for givet.

2.6 Såfremt der på en aktionærs anmodning senere udstedes aktiebrev, kan bortkomne aktier mortificeres uden dom i henhold til de til enhver tid gældende regler i lovgivningen.

2.7 Det årlige udbytte tilsendes aktionærene på den til aktiebogen opgivne adresse umiddelbart efter den ordinære generalforsamling, forudsat det reviderede regnskab er godkendt af generalforsamlingen. Udbytte, der ikke er hævet fem år efter forfaldsdagen, tilfalder selskabet.

3. **Generalforsamlinger**

3.1 Selskabets generalforsamlinger afholdes på selskabets adresse eller i Storkøbenhavn eller Århus.

3.2 Ordinær generalforsamling afholdes i så god tid, at årsrapporten kan modtages i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen inden udløbet af fristen i årsregnskabsloven. Ifølge fristen i årsregnskabsloven skal årsrapporten modtages i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen uden ugrundet ophold efter godkendelsen af årsrapporten på den ordinære generalforsamling dog senest fire måneder efter udløbet af det seneste regnskabsår.

3.3 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen, en revisor eller en generalforsamling finder det hensigtsmæssigt. Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes inden to uger, når det til behandling af et bestemt angivet emne skriftligt forlanges af aktionærer, der ejer en tiendedel af aktiekapitalen.

3.4 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen ved brev til aktionærene på den til aktiebogen opgivne adresse med højst fire uger og mindst otte dages varsel. I indkaldelsen skal angives, hvilke anliggender der skal behandles på generalforsamlingen. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslaget væsentligste indhold angives i indkaldelsen. Indkaldelse til generalforsamlinger, hvor der skal træffes beslutning efter aktieselskabslovens § 79, stk. 1 eller 2, skal dog indeholde den fulde ordlyd af forslaget til disse vedtægtsændringer.

3.5 Senest otte dage før generalforsamlingen skal dagsordenen og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapporten fremlægges til eftersyn for aktionærene på selskabets kontor.

3.6 Meddelelse om indkaldelsen skal gives selskabets medarbejdere, dersom disse har afgivet meddelelse til bestyrelsen efter aktieselskabslovens § 177, stk. 1, 2. pkt.

- 3.7 Enhver aktionær har ret til at få et bestemt emne behandlet på generalforsamlingen, såfremt denne skriftligt fremsætter krav herom over for bestyrelsen senest fem uger inden generalforsamlingens afholdelse.
- 3.8 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
 3. Forelæggelse af årsrapport til godkendelse.
 4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab.
 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 6. Valg af revisor.
 7. Eventuelt.
- 3.9 En af generalforsamlingen valgt dirigent leder forhandlingerne på generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen og dennes resultat.

4. **Repræsentation og stemmeret**

- 4.1 Enhver aktionær er berettiget til at deltage i generalforsamlingen og tage ordet dér.
- 4.2 Aktionærer har ret til at møde på generalforsamlinger ved fuldmægtig, som skal fremlægge skriftlig og dateret fuldmagt. Denne kan ikke gives for længere tid end ét år.
- 4.3 Hvert aktiebeløb på DKK 1,00 giver én stemme.
- 4.4 En aktionær, der har erhvervet aktier ved overdragelse, kan ikke udøve stemmeret for de pågældende aktier på generalforsamlinger, der er indkaldt, uden at aktierne er blevet noteret i aktiebogen eller aktionæren har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse.
- 4.5 Ovennævnte krav kan fraviges, såfremt hele aktiekapitalen er repræsenteret på generalforsamlingen og samtlige aktionærer stemmer herfor.

4.6 På generalforsamlingen kan der kun træffes beslutning om de forslag, der har været optaget på dagsordenen.

4.7 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal, medmindre aktieselskabsloven eller vedtægterne foreskriver særlige regler om repræsentation og majoritet. Står stemmerne lige, skal valg af dirigent, bestyrelsesmedlemmer, revisorer og lignende afgøres ved lodtrækning.

4.8 Over det på generalforsamlingen passerede indføres beretning i selskabets forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten.

5. **Bestyrelse og direktion**

5.1 Bestyrelsen består af tre til syv medlemmer, der vælges af generalforsamlingen, som tillige vælger bestyrelsens formand.

5.2 Bestyrelsesmedlemmer behøver ikke at være aktionærer.

5.3 Bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år ved den ordinære generalforsamling. Fratrædende medlemmer kan genvælges.

5.4 Såfremt et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen i årets løb, forholdes som angivet i aktieselskabslovens § 50.

5.5 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle selskabets anliggender.

5.6 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

5.7 Formanden indkalder til bestyrelsesmøde, når han skønner det påkrævet, eller når et medlem af bestyrelsen eller en direktør fremsætter krav herom.

5.8 Bestyrelsen ansætter én til fem direktører i selskabet og fastsætter vilkårene for den eller disses stilling. Direktøren eller direktørerne kan tillige være medlem af bestyrelsen, men kan dog ikke være bestyrelsens formand.

6. **Tegningsregel**

6.1 Selskabet tegnes af den samlede bestyrelse eller af bestyrelsesformanden og et bestyrelsesmedlem i forening eller af et bestyrelsesmedlem og én direktør i forening.

7. **Regnskab og revision**

- 7.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor.
- 7.2 Selskabets regnskabsår løber fra den 1. oktober til den 30. september. Første regnskabsår løber dog fra selskabets stiftelse den 22. december 2005 til den 30. september 2006.
- 7.3 Årsrapporten skal udarbejdes i henhold til årsregnskabsloven således, at den giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling og resultatet.

Således vedtaget på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 6. januar 2006.

Som dirigent:

Vivian Lund

Udsteder:

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S
Keops Huset
Scandiagade 8
DK-2450 København SV

Obligationsbanken:

HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch
Kalvebod Brygge 39-41
DK-1560 København V

Special Servicer:

Amicorp Denmark A/S
Dampfærgevej 3
DK-2100 København Ø

Juridiske rådgivere:

Dansk ret:
Eversheds Advokataktieselskab
Østergade 27
DK-1100 København K

Svensk ret:

Hammar skiold & Co.
Skeppsbron 42
P.O.Box 2278
SE-103 17 Stockholm

Udsteders revisor:

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Datavej 58
DK-3460 Birkerød

Finansiel Rådgiver:

Breinholt Consulting A/S
Roskildevej 39
DK-2000 Frederiksberg