

SCHAUMANN PROPERTIES A/S
CVR-nr. 24 20 80 36

Årsrapport
for 1. juli 2005 – 31. december 2006

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2007

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Resume	
Resume	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal - koncernen.....	7
Hoved- og nøgletal - moderselskabet	8
Ledelsesberetning	9-16
Koncern- og årsregnskab 1. juli 2005 – 31. december 2006	
Anvendt regnskabspraksis	17-23
Resultatopgørelse - koncern	24
Balance - koncern.....	25-26
Resultatopgørelse - moderselskab	27
Balance - moderselskab.....	28
Egenkapitalopgørelse - koncern	29
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	30
Pengestrømsopgørelse - koncern.....	31
Pengestrømsopgørelse - moderselskab.....	32
Noter	33-45

RESUME

- Koncernen har i regnskabsåret 2005/06 realiseret et overskud efter skat på 29 mio. kr. og et overskud af fortsættende aktiviteter før skat på 23 mio. kr., hvilket omtrent svarer til det forventede.
- Der forventes et overskud før skat for regnskabsåret 2007 i størrelsesordenen 20 mio. kr.
- Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen i en 2 årig periode til at forhøje selskabets aktiekapital med nom. 100 mio. kr. svarende til 100 mio. nye aktier, som skal kunne tegnes til markedskurs.
- Selskabet arbejder fortsat med planer om at erhverve Schaumann Holding A/S' datterselskab Schaumann Development A/S, der driver ejendomsudviklingsaktiviteter.

UDVALGTE HOVED OG NØGLETAL, KONCERN TAL

Beløb i mio. kr.

Regnskabsår	2005/06 18 mdr.	2004/05 12 mdr.	2003/04 12 mdr.	2002/03 12 mdr.	2001/02 12 mdr.
Nettoomsætning	15,9	0	0	0	0
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	22,4	0	0	0	0
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	33,4	0	0	0	0
Resultat af ophørte aktiviteter	-4,7	-3,5	-0,4	-15,9	-21,5
Årets resultat	28,8	-3,5	-0,4	-15,9	-21,5
Schaumann Properties A/S' aktionærs andel af årets resultat	27,0	-3,5	-0,4	-15,9	-21,5
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	1,8	0	0	0	0
Statusdag	31.12.2006	30.06.2005	30.06.2004	30.06.2003	30.06.2002
Aktiver i alt	958,1	16,8	26,4	22,9	41,0
Egenkapital	50,1	5,9	9,4	9,3	25,3
Soliditet	5,2%	35,2%	35,6%	40,8%	61,6%
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	5,1	1,4	1,4	1,4	1,4

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Schaumann Properties A/S
Strandvejen 58
2900 Hellerup

Telefon: 70 21 01 13
Telefax: 70 21 41 13
Hjemmeside: www.schaumannproperties.dk

CVR-nr.: 24 20 80 36
Stiftet: 1. august 1975
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli 2005 – 31. december 2006

Bestyrelse

Hans Christian Steglich-Petersen, formand
Leif Djurhuus, næstformand
Jens Erik Høst
Jens Schaumann

Direktion

Jens Schaumann

Revision

HLB Mortensen & Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kontaktpersoner vedr. spørgsmål om årsrapporten

Jens Schaumann og Hans Christian Steglich-Petersen

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2005/06 for Schaumann Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelsen.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2005 - 31. december 2006.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2007

Direktion:

Jens Schaumann

Bestyrelse:

Hans Chr. Steglich-Petersen
formand

Leif Djurhuus

Jens Erik Høst

Jens Schaumann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne i Schaumann Properties A/S

Vi har revideret årsrapporten for Schaumann Properties A/S for regnskabsåret 1. juli 2005 – 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske og internationale revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2005 - 31. december 2006 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

København, den 30. marts 2007

Mortensen & Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02
Hovedtal					
Nettoomsætning	15.860	0	0	0	0
Bruttoresultat	2.907	0	0	0	0
Resultat af primær drift	41.455	0	0	0	0
Resultat af finansielle poster	-19.023	0	0	0	0
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	33.418	0	0	0	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-4.668	-3.513	-430	-15.941	-21.472
Årets resultat	28.750	-3.513	-430	-15.941	-21.472
Langfristede aktiver	868.104	0	0	0	0
Kortfristede aktiver	90.055	16.807	26.422	22.885	41.018
Aktiver i alt	958.159	16.807	26.422	22.885	41.018
Aktiekapital	5.144	9.759	9.759	27.884	69.710
Egenkapital	50.103	5.924	9.414	9.344	25.285
Langfristede forpligtelser	90.517	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	817.539	10.883	17.008	13.541	15.733
Pengestrømme fra driftsaktivitet	830.052	2.200	-4.207	-4.414	-4.720
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-882.116	80	-528	1.965	-1.910
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	105.517	-2.278	4.679	2.502	2.934
Pengestrømme i alt	53.453	2	-56	53	-3.696
Nøgletal					
Bruttomargin	18,3%	-	-	-	-
Overskudsgrad	261%	-	-	-	-
Soliditet	5,2%	35,2%	35,6%	40,8%	61,6%
Egenkapitalforrentning	99,7%	neg.	neg.	neg.	neg.
Resultat pr. aktie, fortsættende aktivitet (EPS)	9,62	-	-	-	-
Resultat pr. aktie udvandet, fortsættende aktivitet (EPS-D)	1,33	-	-	-	-
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	5,1	1,4	1,4	1,4	1,4

Nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2005".

Hoved- og nøgletal for 2005/06 og 2004/05 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Sammenligningstallene for 2001/02 - 2003/04 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, men udarbejdet i henhold til den hidtidige regnskabspraksis baseret på bestemmelserne i årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger.

HOVED- OG NØGLETAL FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02
Hovedtal					
Nettoomsætning	150	0	0	0	0
Bruttoresultat	86	0	0	0	0
Resultat af primær drift	65.883	0	0	0	0
Resultat af finansielle poster	1.750	0	0	0	0
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	72.461	0	0	0	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	-4.668	-3.513	-430	-15.941	-21.472
Årets resultat	67.793	-3.513	-430	-15.941	-21.472
Langfristede aktiver	7.338	0	0	0	0
Kortfristede aktiver	87.576	16.807	26.422	22.885	41.018
Aktiver i alt	94.914	16.807	26.422	22.885	41.018
Aktiekapital	5.144	9.759	9.759	27.884	69.710
Egenkapital	88.717	5.924	9.414	9.344	25.285
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	6.197	10.883	17.008	13.541	15.733
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-13.688	2.200	-4.207	-4.414	-4.720
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-486	80	-528	1.965	-1.910
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	15.000	-2.278	4.679	2.502	2.934
Pengestrømme i alt	826	2	-56	53	-3.696
Nøgletal					
Bruttomargin	57,3%	-	-	-	-
Soliditet	93,5%	35,2%	35,6%	40,8%	61,6%
Egenkapitalforrentning	143%	neg.	neg.	neg.	neg.

Nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2005".

Hoved- og nøgletal for 2005/06 og 2004/05 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Sammenligningstallene for 2001/02 - 2003/04 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, men udarbejdet i henhold til den hidtidige regnskabspraksis baseret på bestemmelserne i årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger.

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er i eget regi eller gennem besiddelse af ejerandele i danske eller udenlandske selskaber at købe, sælge, investere i, besidde, udleje, udvikle, formidle, finansiere og administrere fast ejendom eller værdipapirer eller hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet ser hele Europa som sit mulige virkefelt. Der er i 2006 etableret langsigtede investeringer i faste ejendomme i Finland, København og Tyskland.

Ved årets udgang besiddes finske butiks- og lagerejendomme med en værdi på 740 mio. kr. Et associeret selskab (49% ejet) ejer boligejerlejligheder på Østerbro i København med værdi på knap 1.500 mio. kr. og i Dortmund, Tyskland besiddes udlejningsboliger for værdi 120 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteter

Det regnskabsår, der dækkes af nærværende årsrapport, omfatter de 18 måneder fra den 1. juli 2005 til den 31. december 2006.

Schaumann Properties A/S drev i regnskabsårets første 6 måneder fodboldvirksomhed under navnet Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab (AB). Fodboldaktiviteterne blev frasolgt pr. 31. december 2005.

Schaumann Holding A/S erhvervede i december 2005 ved betinget aftale samtlige A-aktier i det daværende Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab. På en ekstraordinær generalforsamling i Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab den 26. januar 2006 blev Schaumann Holding A/S' aktiekøb endeligt, og Akademisk Boldklub Fodboldaktieselskab ændrede navn til Schaumann Properties A/S. Den tidligere forskel mellem A- og B-aktier afskaffedes samtidig, og den eksisterende aktiekapital blev nedskrevet til dækning af tab fra 9,76 mio. kr. til 1,39 mio. kr., idet stykstørrelsen for den enkelte aktie blev reduceret fra kr. 7 til kr. 1. På samme generalforsamling blev det vedtaget med kort løbetid at bevilge Schaumann Holding A/S en ret til tegning af 3,75 mio. nye aktier á nom. kr. én pr aktie, som kunne tegnes til 4 kr. / aktie (kurs 400). Herudover vedtog den ekstraordinære generalforsamling at udstede en længerelevende tegningsret (i 2½ år) til Schaumann Holding A/S, hvorefter Schaumann Holding A/S kunne tegne yderligere 40 mio. nye aktier også til 4 kr. / aktie.

Schaumann Holding A/S benyttede den kortløbende tegningsret til tegning af 3,75 mio. nye aktier den 24. marts 2006, og herved tilførtes Schaumann Properties A/S 15 mio. kr. i egenkapital, ligesom Schaumann Holding A/S herved opnåede en ejerandel af Schaumann Properties A/S på 82 % af såvel kapital som stemmer.

Schaumann Properties A/S' overtog i maj 2006 aktiemajoriteten i selskabet Schaumann Investment A/S og hermed fulgte 484 udlejningsboliger i Dortmund i Tyskland. Sælger af Schaumann Investment A/S og dermed af de tyske boliger var Schaumann Holding A/S. Schaumann Investment A/S blev købt for en pris, der svarer til, at Schaumann Properties A/S gav 120 mio. kr. for boligerne, hvilket svarer til sælgers kostpris for samme boliger. Boligerne i Dortmund giver et løbende afkast (nettoleje) på omkring 6 % af kostprisen.

Med erhvervelsen af Schaumann Investment A/S fulgte endvidere et vist personalehold, som siden er blevet udvidet. Den hermed etablerede organisation har arbejdet målrettet mod erhvervelse af interessante ejendomsporteføljer med langsigtet investering for øje.

Sigtet med erhvervelsen af boligerne i Dortmund var, at disse skulle være første del af en pakke af tyske ejendomme, som samlet skulle slutfinansieres med udstedelse af ejendomsobligationer. Der er dog ikke i 2006 erhvervet yderligere tyske ejendomme.

LEDELSESBERETNING

I september 2006 erhvervede Schaumann Properties A/S 521 udlejningsboliger ved Fælledparken på Østerbro i København for 1,415 mia. kr. fra en dansk pensionskasse. Boligerne er opført i 1994-95. Schaumann Properties A/S videresolgte boligerne straks efter overtagelsen til et associeret selskab: Schaumann Østerfælled A/S.

Det associerede selskab Schaumann Østerfælled A/S har i september 2006 slutfinansieret købet af boligerne bl.a. ved optagelse af 2 obligationslån med hhv. 7 og 10 årig løbetid. Boligernes nettolejeindtægt er beskeden i f.t. købesummen, og investeringens forventede afkast henfører sig derfor primært til forventede avancer på videresalg af boligerne som individuelle ejerlejligheder i takt med at de nuværende lejere fraflytter.

Den 10. november 2006 erhvervede Schaumann Properties A/S via datterselskaber en ejendomsportefølje i Finland bestående af detailhandelsejendomme og en lagerejendom for samlet op imod 740 mio. kr.. Den væsentligste lejer i porteføljen er møbelsalgskæden Maskun. Samtidig blev der indgået betinget købsaftale om køb for yderligere 350 mio. kr. finske ejendomme, som imidlertid først skal opføres af sælgerne, og derpå overtages i løbet af 2007 og 2008.

Porteføljen giver et startafkast (første års nettoleje) på 6,8 % af kostprisen.

Økonomiske forhold

De økonomiske forhold kommenteres i det nedenstående med udgangspunkt i koncerntallene. Moderselskabets resultatopgørelse er stærkt afvigende fra koncernresultatopgørelsen, idet der i h.t. den anvendte regnskabspraksis (IFRS) ikke i moderselskabets resultatopgørelse indregnes resultater af datterselskaberne.

Koncernens nettoomsætning på 16 mio. kr. består i alt væsentligt af lejeindtægter fra ejendomsporteføljerne i Tyskland og Finland. De hertil knyttede produktionsomkostninger (13 mio. kr.) fremstår som ganske store i forhold til lejeindtægterne. Dette skyldes, at hovedparten af produktionsomkostningerne udgøres af omkostninger til due diligence m.v., som ikke kan henføres til konkrete køb af ejendomsporteføljer.

Posten andre driftsindtægter på 50 mio. kr. udgøres af avancen på salg af de 521 boliger på Østerbro. Avancen er reduceret med den del af den samlede avance, som udgøres af Schaumann Properties A/S' værdi af det associerede selskab, som har erhvervet boligerne. Værdien af det associerede selskab er efter denne koncern-eliminering optaget til 0 kr. i balancen.

Koncernens resultat før skat af fortsættende aktiviteter blev denne baggrund et overskud på 22 mio. kr.

Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter udgør en indtægt på 11 mio. kr. Dette skyldes, at tilførsel af den nuværende aktivitet har muliggjort en aktivering af skatteværdien af tidligere oparbejdede underskud, idet disse underskud vil kunne give sparet skat af den fremtidige indtjening.

Ophørte aktiviteter (fodboldaktiviteterne) belastede i regnskabsåret med et underskud efter skat på 5 mio. kr., men koncernens nettoresultat blev i alt et overskud på 29 mio. kr.

Af dette overskud tilfalder 27 mio. kr. aktionærene i Schaumann Properties A/S og 2 mio. kr. tilkommer minoritetsinteresser, som er parter, der ejer minoritetsandele af de selskaber, som besidder den finske ejendomsportefølje, samt medarbejdere, som besidder en minoritetsandel af Schaumann Investment A/S.

Aktivmassen på 958 mio. kr. består primært af de ovennævnte ejendomsporteføljer i Finland og Tyskland. Porteføljerne er optaget til dagsværdi, som grundet den nylige anskaffelsesdato svarer til kostprisen.

Egenkapitalen inkl. minoriteter andrager pr. statusdagen godt 50 mio. kr.

LEDELSESBERETNING

Den forventede udvikling

Der vil i 2007 blive arbejdet på erhvervelse af yderligere ejendomsporteføljer til anlæg. Selskabet er indstillet på at afhænde ideelle andele af de anlægsejendomsporteføljer, der måtte blive erhvervet i årets løb for at lette finansieringen. Derudover er selskabet ikke fremmed for at forsøge indkøb af ejendomme eller ejendomsporteføljer med videresalg eller videreformidling for øje.

Selskabet forventer at realisere et overskud før skat i størrelsesordenen 20 mio. kr. i regnskabsåret 2007.

Som omtalt i selskabets børsprospekt af den 24. marts 2006 vedrørende udvidelsen af selskabets aktiekapital arbejdes der fortsat med planer om et muligt køb af Schaumann Development A/S af Schaumann Holding A/S. Schaumann Development A/S beskæftiger sig med ejendomsudvikling. Såfremt et køb af Schaumann Development A/S gennemføres, vil der blive givet nærmere oplysninger herom herunder om køkets resultatpåvirkning.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det associerede selskab Schaumann Østerfælled A/S har i januar i år fået gennemført en ejerlejlighedsopdeling af boligerne på Østerbro, således at hver bolig nu udgør én tinglyst ejerlejlighed, som kan sælges for sig f.eks. på det tidspunkt, hvor lejerens i den pågældende ejerlejlighed måtte fraflytte.

Den 24. januar i 2007 tegnede og indbetalte Schaumann Holding A/S i henhold til den tegningsret, som beskrevet i afsnittet "Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold", 12,5 mio. nye aktier til 4 kr. / aktie. Herved tilførtes Schaumann Properties A/S 50 mio. kr. i yderligere egenkapital.

Den 23. marts 2007 tegnede Schaumann Holding A/S yderligere 27,5 mio. nye aktier til 4 kr. / aktie i henhold til samme tegningsret. Aktierne blev straks efter indbetalt, og herved tilførtes Schaumann Properties A/S yderligere 110 mio. kr. i egenkapital. Tegningsretten på oprindeligt 40 mio. nye aktier er derefter fuld udnyttet og dermed udtømt.

Den finske ejendomsportefølje blev i januar 2007 slutfinansieret bl.a. ved salg af obligationer med rente på 8%, som er optaget til notering på Københavns Fondsbørs, med datterselskabet Schaumann Retail Finland 1 A/S som debitor.

Der er herudover ikke indtruffet hændelser, der kan have betydning for årsrapporten efter regnskabsårets udløb.

Bestyrelsesbeslutninger og forslag til generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling, som afholdes den 24. april 2007, agter bestyrelsen at foreslå følgende:

”

- Bestyrelsen bemyndiges til indtil næste ordinære generalforsamling at lade selskabet erhverve egne aktier med en pålydende værdi indtil 10% af aktiekapitalen. Købskursen for de pågældende aktier må ikke afvige mere end 10% fra den på erhvervestidspunktet noterede kurs på Københavns Fondsbørs.
- Bemyndigelsen i vedtægternes § 8 (vedr tegningsret til 40 mio. nye aktier) er udgået som fuldt udnyttet. Som ny § 8 forslås følgende bemyndigelse til bestyrelsen:

Bestyrelsen bemyndiges til, i perioden indtil 1. maj 2009, at forhøje selskabets aktiekapital med nominelt kr. 100.000.000 aktiekapital, svarende til 100.000.000 nye aktier. Kapitalforhøjelsen skal

LEDELSESBERETNING

kunne gennemføres ad en eller flere omgange mod kontant indbetaling, ved gældskonvertering, apportindskud eller en kombination heraf. Aktierne tegnes til markedskurs på udbudstidspunktet.

Aktierne er omsætningspapirer og skal lyde på navn og noteres i Selskabets aktiebog. Nye aktier skal have samme rettigheder, som er gældende for de øvrige aktier i overensstemmelse med Selskabets til enhver tid gældende vedtægter. Bestyrelsen kan beslutte, at aktionærernes fortegningsret fraviges. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at lave nødvendige ændringer af vedtægterne, der følger af forhøjelsen af selskabets aktiekapital.

- Bestyrelsen bemyndiges til, i perioden indtil 1. maj 2009, at forhøje selskabets aktiekapital med nominelt kr. 5.000.000 aktiekapital, svarende til 5.000.000 nye aktier a DKK 1, som kan tilbydes nogle eller samtlige af selskabets eller dets datterselskabers medarbejdere eller ledelse. Selskabets aktionærer skal ikke have fortegningsret til de udstedte aktier. Kapitalforhøjelsen skal kunne gennemføres ad en eller flere omgange mod kontant indbetaling.

Aktierne tegnes til markedskursen eller en lavere kurs fastsat af bestyrelsen, dog ikke under kurs pari.

- Bestyrelsen bemyndiges til i perioden frem indtil 1. maj 2009 at udstede tegningsoptioner (warrants) til nogle eller samtlige af selskabets eller dets datterselskabers medarbejdere eller ledelse efter bestyrelsens nærmere vurdering og på af bestyrelsen fastsatte vilkår til tegning ad én eller flere omgange af indtil i alt nominelt kr. 4.000.000 aktier, svarende til 4.000.000 nye aktier a DKK 1 ved kontant indbetaling. Tegning af aktier sker til den kurs og på de vilkår, som fastsættes af bestyrelsen, når de pågældende tegningsoptioner udbydes. Tegningskursen kan fastsættes til markedskursen eller en lavere kurs. Tegningsoptionerne kan tildeles vederlagsfrit. Selskabets aktionærer skal ikke have fortegningsret til de udstedte tegningsoptioner ligesom selskabets aktionærer ej heller skal have fortegningsret til de aktier, der tegnes på grundlag af de pågældende tegningsoptioner.

Til gennemførelse af den udnyttelse af tegningsoptionerne hørende kapitalforhøjelse bemyndiges bestyrelsen til i perioden indtil 1. maj 2009 at forhøje selskabets aktiekapital ad en eller flere gange med indtil i alt nominelt kr. 4.000.000 aktier, svarende til 4.000.000 nye aktier a DKK 1 ved kontant indbetaling til en kurs, der fastsættes af bestyrelsen. Tegningskursen kan fastsættes til markedskursen eller en lavere kurs. Vilkårene for aktietegningen fastsættes i øvrigt af bestyrelsen.”

Baggrunden for forslaget om at bemyndige bestyrelsen til at kunne forhøje aktiekapitalen med 100 mio. kr. til markedskurs er, at bestyrelsen ønsker at have mulighed for herved at styrke selskabets kapitalgrundlag og likviditet og at kunne købe ny virksomhed mod betaling med nye aktier.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte på grundlag af årsrapporten for 2005/06. Bestyrelsen foreslår dog generalforsamlingen at vedtage en bemyndigelse til bestyrelsen til at uddele ekstraordinært udbytte på et senere tidspunkt.

Virksomhedens videnressourcer

Medarbejdernes talent, erfaring og kompetencer er nøglen til virksomhedens succes. Derfor fokuserer virksomheden på at opretholde et attraktivt og udviklende arbejdsmiljø og på at give medarbejderne vilkår, som kan tiltrække og fastholde de mest talentfulde medarbejdere i branchen.

Risici

Koncernens soliditet var pr. statusdagen på 5 %, og den rentebærende gæld udgjorde 83 % af selskabets passiver. Koncernen var derfor på statusdagen højt belånt, og dermed som udgangspunkt følsom for rentestigninger og udsving på indtægtsiden.

LEDELSESBERETNING

Der skal hertil bemærkes følgende:

De i afsnittet "Begivenheder efter regnskabsårets afslutning" omtalte aktiekapitalforhøjelser, som medførte stigninger i egenkapitalen i to omgange på hhv. 50 mio. kr. og 110 mio. kr., har firdoblet egenkapitalen og dermed forøget soliditeten til ca. 20 %.

I forbindelse med salget i januar 2007 af obligationer til slutfinansieringen af den finske ejendomsportefølje, ophørte de ikke finsk relaterede koncernselskabers herunder moderselskabets hæftelse for finansieringen af den finske portefølje. Aktierne i Schaumann Retail Finland 1 A/S, som ejer den finske ejendomsportefølje, indgår ikke i koncernbalancen med nogen nettoværdi. Det kan på denne baggrund siges, at koncernens centrale selskaber ikke hæfter for den finske del af koncernbalancen, som udgør 760 mio. kr.

Der kan på denne baggrund opgøres en korrigeret soliditet for koncernen, der ser således ud:

Regnskabsmæssige aktiver for koncernen pr. 31.12.2006	958 mio. kr.
Heraf finske aktiver, der ikke efter januar 2007 hæftes for	-760 mio. kr.
Tilført likviditet ved kapitalforhøjelse i januar 2007	50 mio. kr.
Tilført likviditet ved kapitalforhøjelse i marts 2007	<u>110 mio. kr.</u>
Korrigeret aktivsum	<u>358 mio. kr.</u>
Regnskabsmæssig egenkapital for koncernens pr 31.12.2006	50 mio. kr.
Egenkapitalforhøjelse i januar 2007	50 mio. kr.
Egenkapitalforhøjelse i marts 2007	<u>110 mio. kr.</u>
Korrigeret egenkapital	<u>210 mio. kr.</u>
Korrigeret egenkapital / korrigeret aktivsum, (korrigeret soliditet)	59 %

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø vurderes f.s.v.a. erhvervelse af bestående ejendomsporteføljer til anlæg eller videre formidling at være ubetydelig.

Anderledes stiller det sig, hvis virksomhedens erhvervelse af de endnu ikke opførte erhvervsjendomme i Finland har været udslagsgivende for gennemførelsen af disse ejendommers opførelse. Opførelse af nye bygninger giver naturligvis en højst synlig påvirkning af landskabet, men det vurderes ikke, at nybyggeriet er specielt belastende med hensyn til forurening o.l. Virksomheden er af den holdning, at al relevant miljølovgivning skal overholdes, og virksomheden vil, så vidt den har indflydelse herpå, arbejde for sådan overholdelse.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Virksomheden har ingen forskningsaktiviteter i traditionel betydning.

Udviklingsaktiviteterne består primært i udvikling af organisation, markedskendskab, kontaktnet og finansielle løsninger.

Afdelinger i udlandet

Virksomheden har i datterselskaber afdelingskontorer i Helsingfors i Finland samt i Frankfurt i Tyskland. Kontorerne har pr statusdagen hhv. 3 og 1 medarbejdere.

LEDELSESBERETNING

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernen har i det forgangne regnskabsår opnået et overskud på 29 mio. kr. efter skat, og et overskud før skat på 16 mio. kr. Resultatet før skat er summen af resultatopgørelsens resultat før skat af ophørende aktivitet (knap 23 mio. kr.) samt af resultat før skat af ophørte aktiviteter (godt -6 mio. kr. jf. note 9)

Den 24. januar 2007 meddelte selskabet ved en fondsbørsmeddelelse, at der for regnskabsåret 2005/06 forventedes et overskud på godt 20 mio. kr. efter skat og godt 10 mio. kr. før skat.

Oplysninger om ledelsen

Hans Christian Steglich-Petersen, formand for bestyrelsen

Hans Christian Steglich-Petersen er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006.

Antal aktier i selskabet: ingen.

Leif Djurhuus, næstformand for bestyrelsen

Leif Djurhuus er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006.

Antal aktier i selskabet: ingen.

Leif Djurhuus er medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:

Schaumann Holding A/S
Schaumann Boligudvikling K/S
ApS KBIL nr. 1109
Schaumann Development A/S
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S
Hoteladministrationsselskabet af 16.12.1988 A/S
Egeskov & Lindquist A/S
Festo A/S

Leif Djurhuus er medlem af direktionen i følgende selskab:

Hoteladministrationsselskabet af 15.12.1988 A/S

Jens Erik Høst, bestyrelsesmedlem

Jens Erik Høst er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006.

Antal aktier i selskabet: ingen.

Jens Erik Høst er medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:

A/S PSE nr. 5069
A/S PSE 38 nr. 1836
Schaumann Boligudvikling K/S
Copenhagen Investor A/S
Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S

LEDELSESBERETNING

Jens Erik Høst er medlem af direktionen i følgende selskaber:

Small Cap Danmark A/S

A/S PSE nr. 5069

A/S PSE 38 nr. 1836

Pagajo ApS

Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S

Jens Schaumann, bestyrelsesmedlem og direktør

Jens Schaumann er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006 og er tillige tiltrådt som direktør i selskabet fra samme dato.

Jens Schaumann ejede den 31.12. 2006 via Schaumann Holding A/S 4.197.598 aktier i selskabet svarende dengang til 82% af såvel kapital som stemmer.

Efter kapitalforhøjelser den 24. januar 2007 og 23. marts 2007 ejer Schaumann Holding A/S 44.197.598 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til, at Schaumann Holding A/S' ejerandel er øget til 97,9 % af såvel kapital som stemmer.

Jens Schaumann er medlem af bestyrelsen for følgende selskaber:

Schaumann Boligudvikling K/S

Schaumann Holding A/S

Jens Schaumann er medlem af direktionen i følgende selskaber:

Schaumann Holding A/S

Udover ovennævnte beklæder Jens Schaumann ledelsesposter i Schaumann Holding A/S' datterselskaber.

Oplysninger til fremme af den frie omsætning af selskabets aktier:

Selskabets aktier

Selskabets aktiekapital var pr. statusdagen fordelt på 5.144.200 aktier på hver nominelt én krone.

Alle aktier er optaget til notering på Københavns Fondsbørs, og alle aktier har lige udbytte- og stemmerettigheder.

Schaumann Holding A/S, Strandvejen 58, 2900 Hellerup ejede pr. statusdagen 4.197.598 aktier i Schaumann Properties A/S, hvilket svarer til 81,6 % af såvel kapital som stemmer.

Der er selskabet bekendt ingen begrænsninger i aktiernes stemmerettigheder eller omsættelighed.

Som omtalt i afsnittet "Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold" har Schaumann Properties A/S den 26. januar 2006 til Schaumann Holding A/S udstedt en ret til tegning af 40 mio. nye aktier i selskabet til 4 kr / aktie. Retten var gældende indtil den 28. juli 2008. Som omtalt i afsnittet "Begivenheder efter regnskabsårets afslutning" er 12,5 mio. nye aktier tegnet den 24. januar 2007, og yderligere 27,5 mio. nye aktier er tegnet den 23. marts 2007, begge gange i henhold til tagningsretten, som herpå er udtømt.

Aktiekapitalen har således i perioden fra 31.12. 2006 til 30.03. 2007 udviklet sig således:

LEDELSESBERETNING

Antal aktier (svarende til nominel aktiekapital) pr. 31.12. 2006	5.144.200
Forøgelse af aktieantallet ved aktiekapitalforhøjelse den 24. januar 2007	12.500.000
Forøgelse af aktieantallet ved aktiekapitalforhøjelse den 23. marts 2007	<u>27.500.000</u>
Antal aktier (svarende til nominel aktiekapital) pr. 30.03. 2007	<u>45.144.200</u>

Schaumann Holding A/S ejer heraf pr. 30.03. 2007 44.197.598 aktier i selskabet svarende til 97.9 % af såvel aktiekapital som stemmer.

Valg af bestyrelse og vedtægtsændringer

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen på generalforsamlingen. Genvalg kan finde sted.

Selskabets vedtægter kan ændres i henhold til aktieselskabslovens bestemmelser.

Corporate Governance

Schaumann Properties A/S efterlever med nedenfor nærmere omtalte undtagelser de anbefalinger om god selskabsledelse, som gives i Nørby-udvalgets rapport om Corporate Governance i Danmark. Rapporten er skrevet af et udvalg, der ved kommissorium af 2. marts 2001 af erhvervsministeren bl.a. blev bedt om at fremkomme med forslag til anbefalinger om god selskabsledelse i Danmark.

De af Nørby-udvalgets anbefalinger, der ikke efterleves, er følgende:

Der offentliggøres ikke løbende fondsbørsmeddelelser m.v. på engelsk. Dette sker af hensyn til at spare ressourcer, ligesom en oversættelse til engelsk ville medføre, at et længere tidsrum ville passere før fondsbørsmeddelelser m.v. ville kunne offentliggøres.

Der afholdes ikke løbende investormøder, idet der løbende skriftligt via fondsbørsmeddelelser offentliggøres al for investorerne relevant information.

Selskabet offentliggør ikke kvartalsrapporter (men alene halvårsrapporter). Dette skyldes, at selskabet arbejder med investering i fast ejendom, og resultaterne af ejendomsinvesteringer og ejendomshandler måles ikke meningsfyldt på kvartalsbasis, men kan alene vurderes over langt længere tidsrum.

Selskabets direktør Jens Schaumann er også medlem af selskabets bestyrelse, ligesom Jens Schaumann via Schaumann Holding A/S er majoritetsaktionær i selskabet. Selskabet finder, at det p.t. er af stor vigtighed, at Jens Schaumann tager aktivt del i selskabets daglige drift som direktør, p.g.a. Jens Schaumanns kontaktnet og evne til at generere nye forretninger, ligesom Jens Schaumann bør være repræsenteret i bestyrelsen p. g. a. sin store ejerandel.

Der afholdes som minimum 3 ordinære bestyrelsesmøder pr. år, hvortil kommer et større antal møder med specielle punkter på dagsordenen. Selskabet har hidtil haft så mange anledninger til at afholde ekstraordinære møder, at det ikke af bestyrelsen opleves som et behov at afholde 5 årlige møder med fuld dagsorden efter forretningsordenen. Når dette forhold ændrer sig, vil bestyrelsen genoverveje behovet for antallet af årlige ordinære møder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for modervirksomheden Schaumann Properties A/S og koncernen er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske lovbaserede oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede virksomheder samt anerkendt regnskabsskik.

Nærværende årsrapport er den første årsrapport for Schaumann Properties A/S, der aflægges efter IFRS. Ved overgangen er anvendt IFRS 1 om førstegangsaflæggelse af IFRS. Der anvendes de regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er gældende pr. 31. december 2006.

Implementering af regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, ville ikke have haft væsentlig indvirkning på årsrapporten.

Årsrapporten aflægges i tusinde danske kroner.

Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i tidligere årsrapporter vedrørte de i januar 2006 afviklede fodboldaktiviteter. Indholdet af beskrivelse af anvendt regnskabspraksis er derfor tilpasset de nye aktiviteter. Resultat- og balancepåvirkninger vedrørende de afviklede fodboldaktiviteter er samlet på separate linier, jf. beskrivelse af praksis vedrørende ophørende aktiviteter.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Amortiseringen periodiseres over aktivets/forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til begivenheder, der fremkommer mellem balancedagen og tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages en nedskrivningstest og hvis nødvendigt herefter en nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Schaumann Properties A/S samt dattervirksomheder, hvori Schaumann Properties A/S direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse i virksomheden. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af årsrapporten for moderselskabet og de enkelte dattervirksomheder, hvis regnskaber er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Der sker sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra tidspunktet, hvor koncernen opnår kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder udgår af konsolideringen på tidspunktet for overdragelse af kontrollen i virksomhederne. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder, men ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. særskilt afsnit herom.

Dattervirksomheder, der er overtaget efter 1. juli 2004, måles på transaktionstidspunktet til dagsværdi. På overtagelsestidspunktet fordeles kostprisen på identificerbare aktiver og forpligtelser, herunder udskudt skat af indregnede beløb. Positive forskelsbeløb mellem nettoværdien af identificerede aktiver og forpligtelser og kostprisen indregnes som goodwill i balancen. Negative forskelsbeløb indregnes som gevinst i resultatopgørelsen ved overtagelsen.

Dattervirksomheder, der er overtaget inden 1. juli 2004, indregnes i henhold til fordelingen af kostprisen i henhold til anvendt regnskabspraksis på overtagelsestidspunktet.

I koncernregnskabet indregnes kapitalandele i associerede virksomheder i balancen til andel af indre værdi i virksomhederne.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat præsenteres i resultatdisponeringen. Minoritetsaktionærernes andel af koncernens egenkapital præsenteres som en særskilt linje i egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i en anden valuta end koncernens 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, projektbeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omregningstidspunktet.

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. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af markedsdato modtaget fra selskabets bankforbindelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som ikke er klassificeret som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes på egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

Ophørende aktiviteter

Aktiviteter og pengestrømme, der klart kan adskilles driftsmæssigt og regnskabsmæssigt fra den øvrige virksomhed, og hvor aktiviteterne enten er afhændet eller udskilt bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for 12 måneder i henhold til en formel plan, betragtes som ophørende aktiviteter.

Resultat efter skat af ophørte aktiviteter samt værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiver og forpligtelser præsenteres i en særskilt linie i resultatopgørelsen med sammenligningstal. I noterne oplyses omsætning, omkostninger, værdireguleringer og skat for den ophørte aktivitet. Aktiver og dertil knyttede forpligtelser for ophørte aktiviteter udskilles i særskilte linier i balancen.

Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørte aktiviteter oplyses i en note.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses i en note.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og salgssummer fra solgte udviklingsejendomme, herunder ejendomme der er færdigudviklede eller færdigbyggede. Indtægter indregnes, når levering og risikoovergangen til køber har fundet sted.

Salgssummer fra solgte ejendomme indregnes, når der er sket endelig aflevering til køber.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige projektudviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter

Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

I koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse som finansielle indtægter i det regnskabsår, udbyttet deklarerer. I det omfang udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indregnes udbytte dog som nedskrivning på kapitalandelenes kostpris.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Låneomkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelse af investeringsejendomme eller til udviklingsprojekter, tillægges kostprisen på de omfattede aktiver. Øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Regulering til dagsværdi af gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den samlede aktuelle selskabsskat vedrørende sambeskattede selskaber er fordelt mellem selskaberne i sambeskatningen i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Immaterielle aktiver

Erhvervet goodwill fra overtagelse af aktiviteter eller virksomheder måles til kostpris med fradrag af nedskrivning for værdiforringelse. Der foretages ikke afskrivninger på goodwill.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende. Hvert goodwillbeløb er knyttet til en aktivitet (pengestrømsfrembringende enhed), der minimum én gang årligt testes for værdiforringelse. Værdien nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger nutidsværdien af de forventede fremtidige nettoindtægter fra den aktivitet, som goodwill er knyttet til. Nedskrivningen indregnes som en særskilt omkostningspost i resultatopgørelsen og kan ikke tilbageføres i senere perioder, hvis værdiforringelsen bortfalder.

Immaterielle anlægsaktiver med en begrænset brugstid, eksempelvis rettigheder, patenter og licenser, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller måles til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Sådanne rettigheder afskrives over den kontraktlige løbetid.

Immaterielle anlægsaktiver med ubegrænset levetid afskrives ikke, men testes årligt for værdiforringelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter alle ejendomme (inklusiv grunde), som besiddes for at opnå løbende afkast eller en kapitalgevinst. Undtaget er ejendomme erhvervet med henblik på et kortsigtet salg, der indregnes under projektbeholdninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter. Dagsværdien opgøres på baggrund af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast. Afholdte omkostninger, der forventes at forøge investeringsejendommens fremtidige afkast eller forventes at forøge investeringsejendommens dagsværdi, tillægges værdien på ejendommene. Ved om-/tilbygning på investeringsejendomme tillægges direkte henførbare låneomkostninger i afholdte omkostninger, som tillægges på ejendommene.

Bygninger erhvervet med henblik på kortsigtet salg måles til kostpris. Heri indgår direkte henførbare låneomkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi. Årets dagsværdiregulering efter skat, der udgør en opskrivning, bindes på "Reserve for investeringsejendommens nettoopskrivning" under egenkapitalen.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Andre anlæg, driftsmidler og inventar afskrives lineært over den forventede brugstid, der udgør mellem 3 og 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, der svarer til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. Såfremt koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives der til denne lavere værdi.

Kostprisen reduceres med udloddet udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab ud fra en individuel vurdering.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens og moderselskabets langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er det højeste af et aktivs nettosalgspris eller kapitalværdi. Hvis den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien indregnes tabet ved værdiforringelse i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under kortfristede aktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Unoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi eller til kostpris, hvor der ikke kan opgøres en kapitalværdi.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat i en overskuelig fremtid.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver indregnes med det beløb, som forventes at blive udnyttet, eksempelvis ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu (hovedstolen med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger). I efterfølgende perioder indregnes finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode. Låneomkostninger indregnes således i resultatopgørelsen over låneperioden.

Kortfristede gældsforpligtelser, som gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger, der er indtægter vedrørende efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital og selskabsskat. Betalt skat præsenteres som separat post under driftsaktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af aktiver samt pengestrømme i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter. Køb og salg af andre værdipapirer, der ikke er likvider indgår ligeledes i investeringsaktivitet.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på lån.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives oplysninger på forretningssegmenter, der er koncernens primære segmenteringsformat samt geografiske markeder, der er det sekundære format. Segmenterne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Segmentomsætning og segmentomkostninger omfatter poster, der direkte kan henføres til de pågældende segmenter samt poster der kan fordeles mellem segmenter. Ikke fordelte poster omfatter koncernens administration, finansielle poster og skat.

Segmenternes langfristede aktiver omfatter de aktiver, der direkte anvendes i segmentet.

Segmenternes kortfristede aktiver omfatter aktiver, der er direkte knyttet til driften af segmentet, herunder projektbeholdninger og tilgodehavender.

Segmenternes forpligtelser omfatter gældsposter, der er direkte knyttet til driften af segmentet, herunder leverandører og anden gæld.

KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
Nettoomsætning	2	15.860	0
Produktionsomkostninger		<u>-12.953</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat		2.907	0
Andre driftsindtægter	3	49.663	0
Administrationsomkostninger		<u>-11.115</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		41.455	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	-3.647	0
Avance ved salg af dattervirksomheder og associerede virksomheder		3.834	0
Andre finansielle indtægter	6	1.685	0
Andre finansielle omkostninger	7	<u>-20.895</u>	<u>0</u>
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		22.432	0
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	8	<u>10.986</u>	<u>0</u>
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		33.418	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	9	<u>-4.668</u>	<u>-3.513</u>
Årets resultat		<u>28.750</u>	<u>-3.513</u>
RESULTATDISPONERING			
Aktionærer i Schaumann Properties A/S		27.011	-3.513
Minoritetsinteresser		<u>1.739</u>	<u>0</u>
		<u>28.750</u>	<u>-3.513</u>
Resultat pr. aktie	10	8,43	-2,52
Udvandet resultat pr. aktie	10	1,16	-2,52

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2006	30.06.2005
Goodwill		137	0
Immaterielle aktiver i alt		<u>137</u>	<u>0</u>
Investeringsejendomme	11	855.140	0
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	12	588	0
Materielle aktiver i alt		<u>855.728</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	0	0
Andre finansielle aktiver		3.016	0
Udskudt skatteaktiv	16	9.223	0
Finansielle aktiver i alt		<u>12.239</u>	<u>0</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>868.104</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg		2.642	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		10.290	0
Tilgodehavender i alt		<u>12.932</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer		23.670	
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>23.670</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		53.453	0
Aktiver vedrørende ophørende aktivitet		<u>0</u>	<u>16.807</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>90.055</u>	<u>16.807</u>
AKTIVER I ALT		<u>958.159</u>	<u>16.807</u>

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

PASSIVER	Note	31.12.2006	30.06.2005
Aktiekapital	15	5.144	9.759
Reserve for nettoopskrivning på investerings- ejendomme		0	0
Overført overskud		43.139	-3.835
Moderselskabets andel af egenkapital		<u>48.283</u>	<u>5.924</u>
Minoritetsinteresser		<u>1.820</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL		<u>50.103</u>	<u>5.924</u>
Gæld til kreditinstitutter	17	90.517	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>90.517</u>	<u>0</u>
Gæld til kreditinstitutter	17	790.962	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.650	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.022	0
Gæld til associerede virksomheder		512	0
Selskabsskat		407	0
Anden gæld		9.986	0
Forpligtelser vedrørende ophørende aktivitet		0	10.883
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>817.539</u>	<u>10.883</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>908.056</u>	<u>10.883</u>
PASSIVER I ALT		<u>958.159</u>	<u>16.807</u>

MODERSELSKABETS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
Nettoomsætning	2	150	0
Produktionsomkostninger		<u>-64</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat		86	0
Andre driftsindtægter	3	68.436	0
Administrationsomkostninger		<u>-2.639</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		65.883	0
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	209	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	0	0
Andre finansielle indtægter	6	1.672	0
Andre finansielle omkostninger	7	<u>-131</u>	<u>0</u>
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		67.633	0
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	8	<u>4.828</u>	<u>0</u>
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		72.461	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	9	<u>-4.668</u>	<u>-3.513</u>
Årets resultat		<u>67.793</u>	<u>-3.513</u>
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat		67.793	-3.513
Overført fra forrige år		-3.835	-322
Anvendt til kapitalnedsættelse		8.365	0
Overkurs overført til frie reserver		<u>11.250</u>	<u>0</u>
Til disposition for generalforsamlingen		<u>83.573</u>	<u>-3.835</u>
Beløbet foreslås fordelt således:			
Udbytte		0	0
Overføres til konto for overført overskud		<u>83.573</u>	<u>-3.835</u>
Disponeret i alt		<u>83.573</u>	<u>-3.835</u>

MODERSELSKABETS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2006	30.06.2005
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	695	0
Udskudt skatteaktiv	16	6.643	0
Finansielle aktiver i alt		<u>7.338</u>	<u>0</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>7.338</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		86.644	0
Andre tilgodehavender		106	0
Tilgodehavender i alt		<u>86.750</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		826	0
Aktiver vedrørende ophørende aktivitet		<u>0</u>	<u>16.807</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>87.576</u>	<u>16.807</u>
AKTIVER I ALT		<u>94.914</u>	<u>16.807</u>
PASSIVER			
Aktiekapital	15	5.144	9.759
Overført overskud		83.573	-3.835
Egenkapital i alt		<u>88.717</u>	<u>5.924</u>
Gæld til kreditinstitutter		146	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		623	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.715	0
Gæld til associerede virksomheder		512	0
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		201	0
Forpligtelser vedrørende ophørende aktivitet		0	10.883
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.197</u>	<u>10.883</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.197</u>	<u>10.883</u>
PASSIVER I ALT		<u>94.914</u>	<u>16.807</u>

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktionærerne i Schaumann Properties A/S' andel			Minori- tetsaktio- nærer	I alt
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 01.07.2004	9.759	-345	9.414	0	9.414
Årets resultat 2004/05	0	-3.513	-3.513	0	-3.513
Årets totalindkomst	0	-3.513	-3.513	0	-3.513
Salg af egne aktier 2004/05	0	23	23	0	23
Årets egenkapitalbevægelser	0	23	23	0	23
Egenkapital 30.06.2005	9.759	-3.835	5.924	0	5.924
Værdireg. finansielle instrumenter 2005/06	0	348	348	22	370
Minoriteter ved koncernetablering 2005/06	0	0	0	59	59
Årets resultat 2005/06	0	27.011	27.011	1.739	28.750
Årets totalindkomst	0	27.359	27.359	1.820	29.179
Kapitalnedsættelse 2005/06	-8.365	8.365	0	0	0
Kapitalforhøjelse 2005/06	3.750	11.250	15.000	0	15.000
Årets egenkapitalbevægelser	-4.615	19.615	15.000	0	15.000
Egenkapital 31.12.2006	5.144	43.139	48.283	1.820	50.103

Overført resultat er i balancen 31.12.2006 vist således:

Foreslået udbytte	0
Overført overskud	43.139
	<u>43.139</u>

MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE
Beløb i TDKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.07.2004	9.759	-345	9.414
Årets resultat 2004/05	<u>0</u>	<u>-3.513</u>	<u>-3.513</u>
Årets totalindkomst	<u>0</u>	<u>-3.513</u>	<u>-3.513</u>
Salg af egne aktier 2004/05	<u>0</u>	<u>23</u>	<u>23</u>
Årets egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>23</u>	<u>23</u>
Egenkapital 30.06.2005	<u>9.759</u>	<u>-3.835</u>	<u>5.924</u>
Årets resultat 2005/06	<u>0</u>	<u>67.793</u>	<u>67.793</u>
Årets totalindkomst	<u>0</u>	<u>67.793</u>	<u>67.793</u>
Kapitalnedsættelse 2005/06	-8.365	8.365	0
Kapitalforhøjelse 2005/06	3.750	11.250	15.000
Årets egenkapitalbevægelser	<u>-4.615</u>	<u>19.615</u>	<u>15.000</u>
Egenkapital 31.12.2006	<u>5.144</u>	<u>83.573</u>	<u>88.717</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	Note	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
Resultat før skat		22.432	0
Resultat før skat for ophørte aktiviteter		-6.483	-3.513
Reguleringer	18	<u>25.632</u>	<u>1.557</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		41.581	-1.956
Ændringer i driftskapital	19	<u>804.200</u>	<u>4.156</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>845.781</u>	<u>2.200</u>
Andre finansielle indtægter		5.519	0
Andre finansielle omkostninger		-20.895	0
Betalt selskabsskat		<u>-353</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>830.052</u>	<u>2.200</u>
Køb af materielle aktiver		-855.728	0
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		-137	0
Køb og salg af værdipapirer		-26.251	80
Bevægelser i associerede virksomheder		0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-882.116</u>	<u>80</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		15.000	0
Afdrag til/udbetalinger fra långivere		90.517	-2.301
Salg af egne aktier		0	23
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>105.517</u>	<u>-2.278</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		53.453	2
Likvide beholdninger primo		11	9
Primo overført til ophørende aktiviteter		-11	0
Likvide beholdninger ultimo		<u>53.453</u>	<u>11</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	Note	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
Resultat før skat		67.633	0
Resultat før skat for ophørte aktiviteter		-4.668	-3.513
Reguleringer	18	<u>2.359</u>	<u>1.557</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		65.324	-1.956
Ændringer i driftskapital	19	<u>-80.553</u>	<u>4.156</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-15.229</u>	<u>2.200</u>
Andre finansielle indtægter		1.672	
Andre finansielle omkostninger		-131	0
Betalt selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-13.688</u>	<u>2.200</u>
Køb af materielle aktiver		0	0
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		-486	0
Køb og salg af værdipapirer		<u>0</u>	<u>80</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-486</u>	<u>80</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		15.000	0
Afdrag til/udbetalinger fra långivere		0	-2.301
Salg af egne aktier		<u>0</u>	<u>23</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>15.000</u>	<u>-2.278</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		826	2
Likvide beholdninger primo		2	9
Primo overført til ophørende aktiviteter		<u>-2</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger ultimo		<u>826</u>	<u>11</u>

NOTER

Beløb i TDKK

1 Segmentoplysninger**Primært segment**

Forretningsområder:

	Investment		Ophørte aktiviteter		Ej fordelt		I alt	
	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
Omsætning	15.860	0	5.516	10.173	0	0	21.376	10.173
Bruttoresultat	2.907	0	5.516	10.173	0	0	8.423	10.173
Regulering til dagsværdi, netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat af primær drift	41.455	0	-443	-3.209	0	0	41.012	-3.209
Andel af resultat i ass. virksomheder	-3.647	0	0	0	0	0	-3.647	0
Resultat før skat	22.432	0	-5.841	-3.513	0	0	16.591	-3.513
Årets resultat	33.418	0	-4.668	-3.513	0	0	28.750	-3.513
Langfristede aktiver	868.104	0	0	11.840	0	0	868.104	11.840
Kortfristede aktiver	90.055	0	0	4.967	0	0	90.055	4.967
Segmentaktiver i alt	958.159	0	0	16.807	0	0	958.159	16.807
Afskrivninger	-126	0	5.817	-1.600	0	0	5.691	-1.600
Kapitalandele i ass. virksomheder	0	0	0	0	0	0	0	0
Segmentforpligtelser	908.056	0	0	10.883	0	0	908.056	10.883
Pengestrømme fra driften	830.052	0	0	2.200	0	0	830.052	2.200
Pengestrømme fra investering	-882.116	0	0	80	0	0	-882.116	80
Pengestrømme fra finansiering	105.517	0	0	-2.278	0	0	105.517	-2.278
							0	0
Medarbejdere, gennemsnit	3	0	0	21	0	0	3	21

Sekundært segment

Geografi, baseret på aktivernes placering:

	Indland		Udland		I alt		
	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	
Ekstern omsætning		1.213	10.173	14.647	0	15.860	10.173
Langfristede aktiver		7.347	11.840	860.757	0	868.104	11.840
Segmentaktiver i alt		68.447	16.807	889.712	0	958.159	16.807

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
2 Nettoomsætning				
Lejeindtægter mv.	15.860	0	0	0
Administrationsvederlag mv.	0	0	150	0
	<u>15.860</u>	<u>0</u>	<u>150</u>	<u>0</u>
3 Andre driftsindtægter				
Avance ved salg af ejendomme	49.663	0	68.436	0
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	0	0	0
	<u>49.663</u>	<u>0</u>	<u>68.436</u>	<u>0</u>
4 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	3	21	0	21
De samlede personaleomkostninger udgør:				
Løn og gager	3.501	5.976	0	5.976
Pensioner	0	0	0	0
Andre udgifter til social sikring	7	119	0	119
	<u>3.508</u>	<u>6.095</u>	<u>0</u>	<u>6.095</u>
Vederlag til direktion	400	160	0	160
Vederlag til bestyrelse	925	0	925	0
	<u>1.325</u>	<u>160</u>	<u>925</u>	<u>160</u>
5 Af- og nedskrivninger				
Andre anlæg, driftsmidler og inventar I alt	<u>126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
der er indregnet således:				
Administrationsomkostninger	<u>126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142	0	1.568	0
Renteindtægter i øvrigt	1.378	0	104	0
Valutakursændringer	165	0	0	0
	<u>1.685</u>	<u>0</u>	<u>1.672</u>	<u>0</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
7 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	430	0	0	0
Renteomkostninger til associerede virksomheder	131	0	131	0
Renteomkostninger i øvrigt	19.848	0	0	0
Valutakursændringer	486	0	0	0
	<u>20.895</u>	<u>0</u>	<u>131</u>	<u>0</u>
8 Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter				
Aktuel skat af årets resultat	-384	0	0	0
Skatterefusion fra moderselskab	3.962	0	0	0
Ændring i udskudt skat	7.408	0	4.828	0
Ændring af skat vedrørende tidligere år	0	0	0	0
	<u>10.986</u>	<u>0</u>	<u>4.828</u>	<u>0</u>
Selskabsskatteprocent	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%
Indregning af skattemæssige underskud	-117,58%	0,00%	-33,17%	0,00%
Ikke fradragsberettigede udg. mv.	<u>27,73%</u>	<u>-28,00%</u>	<u>-2,50%</u>	<u>-28,00%</u>
Effektiv skatteprocent	<u>-61,8%</u>	<u>0,0%</u>	<u>-7,7%</u>	<u>0,0%</u>
9 Årets resultat af ophørte aktiviteter				
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	-6.483	-3.513	-6.483	-3.513
Skat vedrørende ophørte aktiviteter	1.815	0	1.815	0
	<u>-4.668</u>	<u>-3.513</u>	<u>-4.668</u>	<u>-3.513</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderelskab	
	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
10 Resultat pr. aktie				
Årets resultat, koncern	28.750	-3.513		
Minoritetsinteressers andel af koncernresultatet	-1.739	0		
Schaumann Properties A/S-aktionærernes andel af årets resultat	27.011	-3.513		
Gennemsnitligt antal aktier	3.204.309	1.394.200		
Gennemsnitligt antal egne aktier	0	0		
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	3.204.309	1.394.200		
Udestående aktietegningsoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	20.000.000	0		
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	23.204.309	1.394.200		
Resultat pr. aktie (EPS)	8,43	-2,52		
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D)	1,16	-2,52		
Resultat pr. aktie, fortsættende aktivitet (EPS)	9,62	0		
Resultat pr. aktie udvandet, fortsættende aktivitet (EPS-D)	1,33	0		
11 Investeringsejendomme				
Kostpris primo	0	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Tilgang	855.140	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	855.140	0	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	855.140	0	0	0
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	15.584	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
Direkte driftsomkostninger	-2.063	0	0	0
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	13.521	0	0	0

NOTER

Beløb i DKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005	01.07.2005- 31.12.2006	01.07.2004- 30.06.2005
12 Andre anlæg, driftsmidler og inventar				
Kostpris primo	0	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Tilgang	714	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>714</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger for året	-126	0	0	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>588</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf finansielt leasede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
13 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum:				
Anskaffelsessum primo			0	0
Tilgang			695	0
Afgang			0	0
Anskaffelsessum ultimo			<u>695</u>	<u>0</u>

NOTER

Beløb i DKK

13 De tilknyttede virksomheder er følgende:	Hjemsted	Ejerandel	Nominel kapital i DKK (100%)
Virksomhed			
<i>Direkte ejet:</i>			
Schaumann Investment A/S	København	94%	500.000
<i>Indirekte ejet:</i>			
Schaumann Danmark 1 K/S	København	94%	130.000
Schaumann Retail Finland 1 A/S	København	85%	500.000
Schaumann Berlin Brandenburg A/S	København	94%	500.000
Schaumann Tyskland II A/S	København	94%	500.000
Schaumann Management AB	Sverige	85%	82.470
Schaumann Investment Oy	Finland	85%	59.648
Schaumann Retail Finland 1 Oy	Finland	85%	18.640
Schaumann Retail Finland 2 Oy	Finland	85%	18.640
Schaumann Retail Finland 3 Oy	Finland	85%	18.640
Koy Espoon Kalajärvi	Finland	85%	59.648
Koy Lahden Renkomäki	Finland	85%	59.648
Koy Maskun Hallit	Finland	85%	59.648
Koy Varkauden Relanderinkatu	Finland	85%	34.223
Ansal Oy	Finland	85%	125.402
Schaumann Tyskland 1A GmbH	Tyskland	94%	186.400
Schaumann Tyskland 2B GmbH	Tyskland	94%	186.400
Schaumann Tyskland 3C GmbH	Tyskland	94%	186.400
Schaumann Tyskland Real Estate 1 GmbH & KG	Tyskland	94%	3.728
Schaumann Consulting GmbH	Tyskland	94%	186.400

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2006	30.06.2005	31.12.2006	30.06.2005
14 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	0	0	0	0
Tilgang	22.050	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>22.050</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger netto primo	0	0	0	0
Andel af årets resultat	-3.647	0	0	0
Andel af egenkapitalbevægelser	370	0	0	0
Andel af koncerninterne avancer	-18.773	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>-22.050</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

De associerede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Ejerandel	Omsætning	Årets res.	Aktiver	Forpligtelser	Koncernens andel	
						Egenkapital	Resultat
Østerfælled Holding A/S	46%	23.732	-7.442	1.503.610	1.465.322	18.773	-3.647

NOTER

Beløb i TDKK

	Moderselskab	
	31.12.2006	30.06.2005

15 Aktiekapital**Aktiekapital:**

Aktiekapital primo	9.759	9.759
Indbetalt i regnskabsåret	3.750	0
Kapitalnedsættelse	-8.365	0
Aktiekapital ultimo	<u>5.144</u>	<u>9.759</u>

Aktiekapitalen er opdelt i 5.144.200 aktier á kr. 1.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pr. 01.01.02 var aktiekapitalen 69.710 tkr. I regnskabsårene 2002/03 og 2003/04 blev aktiekapitalen nedsat med henholdsvis 41.826 tkr. og 18.125 tkr. til dækning af underskud.

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2006	30.06.2005	31.12.2006	30.06.2005
16 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	0	0	0	0
Udskudt skat af ikke tidligere indregnede skattemæssige underskud	-20.887	0	-20.887	0
Udskudt skat på årets resultat, fortsættende aktiviteter	9.849	0	12.429	0
Udskudt skat på årets resultat, ophørte aktiviteter	1.815	0	1.815	0
Udskudt skat ultimo	<u>-9.223</u>	<u>0</u>	<u>-6.643</u>	<u>0</u>
Udskudt skat vedrører:				
Underskud fra tidligere år	<u>-9.223</u>	<u>0</u>	<u>-6.643</u>	<u>0</u>
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	9.223	0	6.643	0
Udskudt skat (forpligtelser)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-9.223</u>	<u>0</u>	<u>-6.643</u>	<u>0</u>
Udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen, vedrører:				
Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudt skat (forpligtelser)	<u>58.991</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>58.991</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Beløb for ikke indregnet udskudt skat vedrører merværdier i forbindelse med overtagelse af datterselskaber, som er allokeret til investeringsejendomme.

NOTER

Beløb i TDKK

**17 Gæld til kreditinstitutter
(koncern)**

<i>Lån i følgende valutaer:</i>	<i>Udløb</i>	<i>Fast/ variabel rente</i>	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi	
			<i>31.12. 2006</i>	<i>30.06. 2005</i>	<i>31.12. 2006</i>	<i>30.06. 2005</i>
EUR	Under 1 år	Fast	5-6%	0	919	0
EUR (herunder bridgelån)	Under 1 år	Variabel	8-14%	0	790.043	0
EUR	1-5 år	Fast	5-6%	0	3.906	0
EUR	Over 5 år	Fast	5-6%	0	86.611	0
Nominel restgæld i alt					881.479	0

Lånerenten er i visse tilfælde påvirket af, at en række lån har kort løbetid og er belastede af væsentlige stiftelsesomkostninger.

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2006	30.06.2005	31.12.2006	30.06.2005
18 Reguleringer i pengestrømsopgørelsen				
Årets af- og nedskrivninger	6.609	1.600	4.109	1.600
Finansielle indtægter tilbageføres	-5.519	-43	-1.881	-43
Finansielle omkostninger tilbageføres	24.542	0	131	0
Reguleringer	<u>25.632</u>	<u>1.557</u>	<u>2.359</u>	<u>1.557</u>
19 Ændringer i driftskapital i pengestrømsopgørelsen				
Nettoændring i varebeholdninger	0	-17	0	-17
Ændring i tilgodehavender	-12.932	7.997	-86.750	7.997
Ændring i leverandørgæld m.v.	26.170	-3.824	6.051	-3.824
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>790.962</u>	<u>0</u>	<u>146</u>	<u>0</u>
Ændringer i driftskapital	<u>804.200</u>	<u>4.156</u>	<u>-80.553</u>	<u>4.156</u>
20 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer				
Samlet honorar:				
Mortensen & Beierholm	182	0	157	0
Deloitte	2.097	95	0	95
PKF Revisorsamvirket	<u>0</u>	<u>107</u>	<u>0</u>	<u>107</u>
	<u>2.279</u>	<u>202</u>	<u>157</u>	<u>202</u>
Heraf andre ydelser end revision:				
Mortensen & Beierholm	82	0	82	0
Deloitte	2.073	20	0	20
PKF Revisorsamvirket	<u>0</u>	<u>32</u>	<u>0</u>	<u>32</u>
	<u>2.155</u>	<u>52</u>	<u>82</u>	<u>52</u>

NOTER

Beløb i DKK

21 Nærtstående parter

Følgende personer og virksomheder anses for nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

- Bestyrelsen og direktionen.
- Moderselskabet Schaumann Holding A/S som pr. 31.12.2006 ejede 82% af Schaumann Properties A/S.

Der har været følgende transaktioner mellem Schaumann Properties A/S og nærtstående parter til denne:

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2006	30.06.2005	31.12.2006	30.06.2005
<i>Associerede virksomheder:</i>				
Avance ved salg af ejendomsportefølje til Schaumann Østerfælled A/S				
	49.663	0	68.436	0
Gæld, Schaumann Østerfælled A/S				
	512	0	512	0
<i>Øvrige tilknyttede virksomheder:</i>				
Købesum aktier i Schaumann Investment A/S ved køb fra Schaumann Holding A/S				
	486	0	486	0
Renteindtægter fra udlån til datterselskaber				
	142	0	95	0
Gæld, Schaumann Holding A/S				
	4.403	0	4.403	0
Gæld, Schaumann Development A/S				
	312	0	0	0

Transaktioner med dattervirksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

NOTER

Beløb i TDKK

22 Regnskabsmæssig effekt ved overgang til IFRS (koncern)

	1. juli 2004			30. juni 2005		
	Hidtidig praksis	Effekt af overgang til IFRS	IFRS	Hidtidig praksis	Effekt af overgang til IFRS	IFRS
AKTIVER						
Aktiver vedrørende ophørende aktivitet	26.422	0	26.422	16.807	0	16.807
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT	26.422	0	26.422	16.807	0	16.807
AKTIVER I ALT	26.422	0	26.422	16.807	0	16.807
PASSIVER						
Aktiekapital	9.759	0	9.759	9.759	0	9.759
Overført resultat	-345	0	-345	-3.835	0	-3.835
Moderselskabets andel af egenkapital	9.414	0	9.414	5.924	0	5.924
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0
EGENKAPITAL	9.414	0	9.414	5.924	0	5.924
Forpligtelser vedrørende ophørende aktivitet	17.008	0	17.008	10.883	0	10.883
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.008	0	17.008	10.883	0	10.883
Gældsforpligtelser i alt	17.008	0	17.008	10.883	0	10.883
PASSIVER I ALT	26.422	0	26.422	16.807	0	16.807

NOTER

Beløb i TDKK

22 Regnskabsmæssig effekt ved overgang til IFRS (moderselskab)

	1. juli 2004			30. juni 2005		
	Hidtidig praksis	Effekt af overgang til IFRS	IFRS	Hidtidig praksis	Effekt af overgang til IFRS	IFRS
AKTIVER						
Aktiver vedrørende ophørende aktivitet	26.422	0	26.422	16.807	0	16.807
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT	26.422	0	26.422	16.807	0	16.807
AKTIVER I ALT	26.422	0	26.422	16.807	0	16.807
PASSIVER						
Aktiekapital	9.759	0	9.759	9.759	0	9.759
Overført resultat	-345	0	-345	-3.835	0	-3.835
Moderselskabets andel af egenkapital	9.414	0	9.414	5.924	0	5.924
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0
EGENKAPITAL	9.414	0	9.414	5.924	0	5.924
Forpligtelser vedrørende ophørende aktivitet	17.008	0	17.008	10.883	0	10.883
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.008	0	17.008	10.883	0	10.883
Gældsforpligtelser i alt	17.008	0	17.008	10.883	0	10.883
PASSIVER I ALT	26.422	0	26.422	16.807	0	16.807