

OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
København K

Hellerup den 29. august 2008

Schaumann Retail Finland 1 A/S' fondsbørsmeddelelse nr. 7 / 2008

Delårsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 2008

Hermed følger delårsrapport for Schaumann Retail Finland 1 A/S for perioden 1. januar til 30. juni 2008.

Evt. spørgsmål bedes rettet til bestyrelsesformand Jens Schaumann på telefon 70 21 01 13.

Med venlig hilsen
Schaumann Retail Finland 1 A/S

Bestyrelsen

Schaumann Retail Finland 1 A/S

CVR-nr. 29 97 41 79

Delårsrapport for 1. halvår 2008

- Schaumann Retail Finland 1 A/S realiserede i perioden 1. januar til 30. juni 2008 et overskud efter skat på 11 mio. kr.
- Udviklingen i den forløbne periode har været bedre end forventet som følge af indtægter af finansielle kontrakter på 17 mio. kr.

Udvalgte hoved- og nøgletal

(Beløb i TDKK)

	01.01.2008- 30.06.2008	19.10.2006- 30.06.2007	19.10.2006- 31.12.2007
	6 mdr.	8 mdr.	14 mdr.
Nettoomsætning	35.564	36.284	64.731
Bruttoresultat	33.228	34.506	59.477
Driftsresultat	31.091	30.169	52.997
Resultat af finansielle poster	-15.617	-32.185	-67.482
Resultat før skat	15.474	-2.016	-14.485
Periodens resultat	11.427	-1.257	-10.918
Overskudsgrad	87%	83%	82%
Resultat pr. aktie (EPS) i kr.	7	7	13
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) i kr.	7	7	12
	30.06.2008	30.06.2007	31.12.2007
Investeringsejendomme	942.785	799.230	897.789
Balancesum	997.235	859.018	952.131
Udstedte obligationer, nom. 208 mio. kr. (amortiseret kostpris)	197.189	203.100	196.675
Egenkapital	27.265	25.428	15.832
Soliditet	3%	3%	2%

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

LEDELSESBERETNING

Schaumann Retail Finland 1 A/S blev stiftet i oktober 2006. Selskabet besidder 25 forskellige butiksejendomme beliggende spredt i Finland. Ejendommene er hovedsageligt udlejet til henholdsvis møbelkæden Maskun Kalustetalo Oy og dagligvarekæden Tokmanni Oy.

Selskabet udstedte obligationer for nominelt 208 mio. kr. i januar 2007. Obligationernes nominelle rente er på 8 % og obligationerne er optaget til notering på Københavns Fondsbørs. Obligationernes vilkår samt risici forbundet med investering i obligationerne er beskrevet i selskabets obligationsprospekt af 22. januar 2007.

Udviklingen i den forløbne periode

Resultatet for perioden 1. januar - 30. juni 2008 udgør 15 mio. kr. før skat og 11 mio. kr. efter skat.

Selskabet har i januar 2008 indkøbt en ejendom for 45 mio. kr., således at selskabet som nævnt besidder 25 ejendomme med en bogført værdi pr. 30. juni 2008 på 943 mio. kr.

Driften af ejendomsporteføljen er forløbet vel i den forløbne periode, idet lejeindtægten er blevet indeksreguleret i henhold til lejekontrakterne og indgår til tiden.

Koncernen har indgået en finansiel kontrakt i form af en renteswap, som er beskrevet nærmere nedenfor under væsentlige risici. Finansielle kontrakter måles til dagsværdi, hvilket har medført en positiv værdiregulering i halvåret på 14 mio. kr., som er indtægtsført i resultatopgørelsen under finansielle indtægter. Koncernen har tillige haft indgået en swaptionsaftale (option på indgåelse af renteswap-aftale), som er udnyttet i 1. halvår 2008. Udnyttelsen har medført en avance på 3 mio. kr.

Udviklingen i den forløbne periode har været bedre end forventet som følge af den positive udvikling i dagsværdien af finansielle kontrakter.

Egenkapitalen udgør 27 mio. kr. pr. 30. juni 2008, hvilket er en stigning på 11 mio. kr. i forhold til 31. december 2007. Stigningen svarer til periodens resultat.

Balancesummen udgør 997 mio. kr. pr. 30. juni 2008, hvilket er en stigning på 45 mio. kr. i forhold til årsskiftet, som er forårsaget af erhvervelse af en butiksejendom, som nævnt ovenfor.

Væsentlige risici

Som omtalt i årsrapporten for 2006/07 knytter koncernens væsentligste driftsrisici sig fortsat til evnen til at opnå refinansiering eller løbetidsforlængelse for den kortfristede gæld til kreditinstitutter på 158 mio. kr. Der er i 1. halvår 2008 opnået løbetidsforlængelse til 30. juni 2009.

LEDELSESBERETNING

Bankerne er i øjeblikket mere tilbageholdne med lånebevillinger, end det var tilfældet for 1-2 år siden som følge af den herskende finanskrisse.

Koncernens soliditet var pr. statusdagen på 3 %, og den rentebærende gæld udgjorde 94% af de samlede passiver. Koncernen er derfor relativt højt belånt og som udgangspunkt følsom for rentestigninger og udsving på rentesiden.

Selskabet søger dog at afdække renterisici ved indgåelse af finansielle kontrakter (renteswaps), hvorved renten reelt er fast for hovedparten af koncernens gæld. Af den samlede gæld til kreditinstitutter på 742 mio. kr., er renten sikret frem til 2017 for så vidt angår gæld for 592 mio. kr.

Herudover er der risici forbundet med lejernes evne til at betale lejen, men udover at lejernes bonitet vurderes til fortsat at være god, er det selskabets opfattelse, at de lejeniveauer, der vil kunne opnås ved genudlejning af selskabets ejendomme, er højere end det aktuelle lejeniveau.

Forventninger til regnskabsåret 2008

Der forventes fortsat for hele regnskabsåret 2008 et overskud i størrelsesordenen 20 mio. kr. før skat inkl. forventet værdiregulering af ejendomme, som udmeldt i årsrapporten for 2007.

Der er i ovennævnte resultatforventning anlagt et forsigtigt syn på udsigterne for dagsværdien af koncernens swapkontrakter, idet den positive værdiregulering i 1. halvår 2008 meget vel kan blive helt eller delvis udlignet af en negativ værdiregulering i 2. halvår 2008.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke efter statusdagen indtruffet begivenheder af betydning for nærværende delårsrapport.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2008 for Schaumann Retail Finland 1 A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2008.

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

København, den 29. august 2008

Direktionen

Kim Lautrup

Bestyrelsen

Jens Schaumann, formand

Henrik Gorm Nielsen

Hans Christian Steglich-Petersen

Kurt Kim Petersen

KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2008- 30.06.2008	19.10.2006- 30.06.2007	19.10.2006- 31.12.2007
Nettoomsætning		35.564	36.284	64.731
Produktionsomkostninger		<u>-2.336</u>	<u>-1.778</u>	<u>-5.254</u>
Bruttoresultat		33.228	34.506	59.477
Administrationsomkostninger		<u>-2.137</u>	<u>-4.337</u>	<u>-6.480</u>
Driftsresultat		31.091	30.169	52.997
Finansielle indtægter		17.405	19.034	9.857
Finansielle omkostninger		<u>-33.022</u>	<u>-51.219</u>	<u>-77.339</u>
Resultat før skat		<u>15.474</u>	<u>-2.016</u>	<u>-14.485</u>
Skat af periodens resultat		<u>-4.047</u>	<u>759</u>	<u>3.567</u>
Periodens resultat		<u>11.427</u>	<u>-1.257</u>	<u>-10.918</u>

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	30.06.2008	30.06.2007	31.12.2007
Immaterielle aktiver		<u>89</u>	<u>0</u>	<u>89</u>
Driftsmidler og inventar		771	331	771
Investeringsjendomme	4	<u>942.785</u>	<u>799.230</u>	<u>897.789</u>
Materielle aktiver i alt		<u>943.556</u>	<u>799.561</u>	<u>898.560</u>
Finansielle aktiver		<u>6.521</u>	<u>4.681</u>	<u>4.235</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>950.166</u>	<u>804.242</u>	<u>902.884</u>
Tilgodehavender		<u>25.624</u>	<u>28.412</u>	<u>25.799</u>
Likvide beholdninger		<u>21.445</u>	<u>26.364</u>	<u>23.448</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>47.069</u>	<u>54.776</u>	<u>49.247</u>
AKTIVER I ALT		<u>997.235</u>	<u>859.018</u>	<u>952.131</u>
PASSIVER				
Aktiekapital		5.000	5.000	5.000
Overført resultat		<u>22.265</u>	<u>20.428</u>	<u>10.832</u>
EGENKAPITAL		<u>27.265</u>	<u>25.428</u>	<u>15.832</u>
Gæld til kreditinstitutter		583.510	580.027	582.691
Erhvervsobligationsgæld		197.189	203.100	196.675
Øvrige langfristede gældsforpligtelser		<u>5.123</u>	<u>0</u>	<u>5.172</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>785.822</u>	<u>783.127</u>	<u>784.538</u>
Gæld til kreditinstitutter		158.233	26.792	122.111
Gæld til associerede virksomheder		1.387	10.517	9.330
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.528</u>	<u>13.154</u>	<u>20.320</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>184.148</u>	<u>50.463</u>	<u>151.761</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>969.970</u>	<u>833.590</u>	<u>936.299</u>
PASSIVER I ALT		<u>997.235</u>	<u>859.018</u>	<u>952.131</u>

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital ved stiftelse 19. oktober 2006	500	0	500
Kapitalforhøjelse	4.500	21.750	26.250
Resultat 19. oktober 2006 - 30. juni 2007	0	-1.257	-1.257
Valutakursregulering vedr. datterselskaber	0	-65	-65
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 30. juni 2007	5.000	20.428	25.428
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. juli 2007	5.000	20.428	25.428
Resultat 1. juli - 31. december 2007	0	-9.596	-9.596
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 31. december 2007	5.000	10.832	15.832
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2008	5.000	10.832	15.832
Resultat 1. januar - 30. juni 2008	0	11.427	11.427
Valutakursregulering vedr. datterselskaber	0	6	6
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 30. juni 2008	5.000	22.265	27.265
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	01.01.2008- 30.06.2008	19.10.2006 30.06.2007
Periodens resultat	11.427	-1.257
Reguleringer (tilbageførsel af finansielle poster mv.)	<u>15.617</u>	<u>32.185</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital	27.044	30.928
Ændringer i driftskapital	<u>31.566</u>	<u>800.432</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	<u>58.610</u>	<u>831.360</u>
Finansielle indtægter	17.405	19.034
Finansielle omkostninger	<u>-33.022</u>	<u>-51.219</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>42.993</u>	<u>799.175</u>
Køb af materielle aktiver	-44.996	-799.561
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-44.996</u>	<u>-799.561</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs	<u>0</u>	<u>26.750</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>0</u>	<u>26.750</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt	-2.003	26.364
Likvide beholdninger primo	<u>23.448</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger ultimo	<u>21.445</u>	<u>26.364</u>

NOTER

Beløb i TDKK

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2006/07, hvortil der henvises. Årsrapporten for 2006/07 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

2 Skøn og estimater

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

3 Segmentoplysninger

Primært segment - forretningsområder.

100% af selskabets aktivitet består af investering i finske butiksejendomme. Hvad angår forretningsområder opererer virksomheden således kun indenfor ét enkelt segment.

4 Materielle aktiver

	01.01.2008- 30.06.2008	19.10.2006- 30.06.2007
Tilgang investeringsejendomme	44.996	799.230
Tilgang driftsmidler og inventar	<u>0</u>	<u>331</u>
Tilgang materielle aktiver i alt	<u>44.996</u>	<u>799.561</u>

NOTER

Beløb i TDKK

5 Nærtstående parter

Følgende personer og virksomheder anses for nærtstående parter:

- Bestyrelsen
- Schaumann Holding A/S samt dets tilknyttede virksomheder, der udøver betydelig indflydelse på virksomheden
- Proark Properties ApS samt dets tilknyttede virksomheder, der udøver betydelig indflydelse på virksomheden

Der har været følgende transaktioner mellem Schaumann Retail Finland 1 A/S og dets nærtstående parter i regnskabsåret:

	01.01.2008- 30.06.2008	19.10.2006- 30.06.2007	19.10.2006- 31.12.2007
Gæld, Schaumann Holding A/S og dets tilknyttede virksomheder	1.387	10.517	9.330
Renteudgifter af ovenstående gæld	314	794	1.588
Betalt administrationsvederlag	1.049	0	4.063