

Schaumann Retail Finland 1 A/S

CVR-nr. 29 97 41 79

Årsrapport for regnskabsåret 19. oktober 2006 - 31. december 2007

Fremlagt og godkendt på
selskabets generalforsamling
den / 2008

dirigent _____

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Resumé	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6
Nøgletal, koncern	7
Nøgletal, moder	8
Ledelsesberetning	9 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 17
Resultatopgørelse, koncern	18
Balance, koncern	19
Resultatopgørelse, moder	20
Balance, moder	21
Egenkapitalforklaring, koncern	22
Egenkapitalforklaring, moder	23
Pengestrømsopgørelse, koncern	24
Pengestrømsopgørelse, moder	25
Noter	26 - 31

RESUMÉ

- Koncernen har i regnskabsåret erhvervet en portefølje bestående af 24 ejendomme i Finland til en samlet anskaffelsessum på 898 mio. DKK
- Der er i koncernens første regnskabsår, der omfatter perioden 19. oktober 2006 - 31. december 2007 realiseret et underskud efter skat på ca. 11 mio. DKK, hvilket stort set er som forventet.
- Der forventes et overskud før skat for regnskabsåret 2008 i størrelsesordenen 20 mio. DKK.

Udvalgte hoved- og nøgletal

Beløb i TDKK

Koncern**Resultatopgørelse****19.10.2006-31.12.2007**

(1. regnskabsår)

Nettoomsætning	64.731
Årets resultat	-10.918
Balancesum	952.131
Kortfristede aktiver	53.482
Kortfristede forpligtelser	151.761
Udstedte obligationer, nominelt	208.000
Egenkapital	15.832

Nøgletal

Soliditet	2%
-----------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabets adresse

Schaumann Retail Finland 1 A/S
Strandvejen 58
2900 Hellerup

CVR-nr. 29 97 41 79

Direktion

Kim Lautrup

Bestyrelse

Jens Schaumann (formand)
Henrik Gorm Nielsen
Kurt Kim Petersen
Hans Christian Steglich-Petersen

Revision

Mortensen & Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

LEDELSESPÅTEGNING

Hermed aflægges selskabets årsrapport for regnskabsåret 19.10.2006-31.12.2007.

Den af selskabet udarbejdede årsrapport er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU. Årsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysninger til årsrapporter for selskaber, der har obligationer optaget til notering på Københavns Fondsbørs, OMX.

Det er vor opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2008

Direktionen

Kim Lautrup

Bestyrelsen

Jens Schaumann, formand

Henrik Gorm Nielsen

Hans Christian Steglich-Petersen

Kurt Kim Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne i Schaumann Retail Finland 1 A/S

Vi har revideret årsrapporten for Schaumann Retail Finland 1 A/S for regnskabsåret 19.10.06 - 31.12.07 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har obligationer optaget til notering på Københavns Fondsbørs, OMX

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 selskaber, der har obligationer optaget til notering på Københavns Fondsbørs, OMX. 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 den finansielle stilling pr. 31.12.07 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 19.10.06 - 31.12.07 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har obligationer optaget til notering på Københavns Fondsbørs,

København, den 31. marts 2008

Mortensen & Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

HØVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

**19.10.2006-
31.12.2007****Hovedtal**

Nettoomsætning	64.731
Resultat af primær drift	52.997
Resultat før skat	-14.485
Årets resultat	-10.918

Langfristede aktiver	898.649
Kortfristede aktiver	53.482
Aktiver i alt	952.131
Egenkapital	15.832
Langfristede forpligtelser	784.538
Kortfristede forpligtelser	151.761
Forpligtelser i alt	936.299

Nøgletal

Overskudsgrad	82%
Soliditet	2%
Egenkapitalforrentning	-51%

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

HØVED- OG NØGLETAL FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

**19.10.2006-
31.12.2007****Hovedtal**

Nettoomsætning	1.919
Resultat af primær drift	-888
Resultat af finansielle poster	-18.996
Årets resultat	-14.913

Langfristede aktiver	38.056
Kortfristede aktiver	185.766
Aktiver i alt	223.822
Egenkapital	11.837
Langfristede forpligtelser	196.675
Kortfristede forpligtelser	15.310
Forpligtelser i alt	211.985

Nøgletal

Overskudsgrad	-46%
Soliditet	5%
Egenkapitalforrentning	-103%

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

LEDELSESBERETNING

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Nærværende årsrapport dækker selskabets første regnskabsår og omfatter perioden 19. oktober 2006 - 31. december 2007.

Selskabet overtog 9. november 2006 17 butiksejendomme, 1 lagerejendom samt 2 udviklingsejendomme, som alle er beliggende i Finland. Den væsentligste lejer er møbelsalgskæden Maskun.

I løbet af 2007 er overtaget yderligere 4 finske ejendomme. Den samlede anskaffelsessum for hele porteføljen udgør 897 mio. DKK.

Erhvervelsen af ejendommene er delvis finansieret ved udstedelse af obligationer for nominelt 208 mio. DKK. Udstedelsen fandt sted 29. januar 2007.

Obligationerne, som er noteret på OMX Nordic Exchange, har en pålydende rente på 8%.

Der er i årets løb realiseret et underskud efter skat på ca. 11 mio. DKK, hvilket stort set er som forventet.

I forhold til budgettet, der blev offentliggjort i prospektet ved obligationsudstedelsen, er der dog i årets resultat indregnet en ikke budgetteret positiv dagsværdiregulering af finansielle kontrakter på ca. 9 mio. DKK, som er modregnet i øvrige finansielle omkostninger. Omvendt er finansieringsomkostningerne negativt påvirket af en dyrere end budgetteret bridge-finansiering vedrørende tiden forud for obligationsudstedelsen, ligesom bidraget fra driften af investeringsejendommene har været ca. 3 mio. kr. lavere end oprindeligt budgetteret.

Den forventede udvikling

Den finske økonomi er fortsat præget af solid vækst kombineret med forholdsvis afdæmpet prisstigningstakt. Bestyrelsen vurderer derfor, at udsigterne på det finske marked fortsat er lovende.

Der forventes for regnskabsåret 2008 et mindre positivt resultat før skat eksklusiv værdiregulering af investeringsejendomme. Resultat før skat (inklusive værdiregulering af investeringsejendomme) forventes at udgøre omkring 20 mio. DKK.

Såfremt der sker væsentlige ændringer af renteniveauet, vil værdiregulering af afledte finansielle instrumenter vedrørende rentesikring kunne give væsentlige afvigelser i såvel positiv som negativ retning for det forventede resultat.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er i januar 2008 erhvervet yderligere en ejendom for ca. 43 mio. DKK.

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

LEDELSESBERETNING, FORTSAT

Risici

Koncernen soliditet var pr. statusdagen på 2%, og den rentebærende gæld udgjorde 95% 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, hvorved renten reelt er fast for hovedparten af koncernens gæld.

Den overvejende del af selskabets aktiver og gæld er i euro, og der eksisterer derfor ingen væsentlige kursrisici under forudsætning af, at fastkurspolitikken over for euroen fastholdes.

Der består en risiko vedrørende opnåelse af refinansiering eller løbetidsforlængelse for den kortfristede gæld til kreditinstitutter på 122 mio. DKK. Det forventes, at refinansiering eller løbetidsforlængelse opnås, og selskabet har forhåndstilkendegivelser fra kreditinstitutter om, at man er indstillet på at omlægge hovedparten af denne gæld til langfristet gæld.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø

Koncernens påvirkning af det eksterne miljø vurderes for så vidt angår erhvervelse af bestående ejendomsporteføljer til anlæg eller videreformidling at være ubetydelig.

Udviklingsejendommene i porteføljen vurderes endvidere ikke at give anledning til nogen særlig belastning med hensyn til forurening o.l.

Ejerforhold

Schaumann Investment OY, der er et 100% ejet selskab i Schaumann Properties koncernen, ejer pr. 31. december 2007 30% af selskabets aktier og 30% af stemmerne i selskabet.

Schaumann Management AB, der er et 100% ejet selskab i Schaumann Properties koncernen, ejer pr. 31. december 2007 20% af selskabets aktier og 20% af stemmerne i selskabet.

Den 21. december 2007 erhvervede Proark Properties ApS 50% af aktierne i Schaumann Retail Finland 1 A/S fra Schaumann Investment OY. Proark Properties ApS ejer således pr. 31. december 2007 50% af selskabets aktier og 50% af stemmerne i selskabet.

Bestyrelsens øvrige ledelseshverv i andre danske aktieselskaber

Jens Schaumann, som er formand for bestyrelsen, beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Medlem af bestyrelsen eller direktionen i
 Schaumann Holding A/S,
 Schaumann Properties A/S og i dettes syv 100% ejede datter-
 aktieselskaber,
 Schaumann Private Equity A/S og i dettes ene 100% ejede datter-
 aktieselskab.

LEDELSESBERETNING, FORTSAT

Bestyrelsens øvrige ledelseshverv i andre danske aktieselskaber, fortsat

Hans Christian Steglich-Petersen, som er medlem af bestyrelsen, beklæder følgende

Medlem af bestyrelsen eller direktionen i

Schaumann Properties A/S og i dettes syv 100% ejede datter-aktieselskaber.

Henrik Gorm Nielsen, som er medlem af bestyrelsen, beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Medlem af bestyrelsen eller direktionen i

4 aktieselskaber, der er datterselskaber af Correll Holding ApS,

9 aktie- og anpartsselskaber i Proark-koncernen, herunder

Basis PFS A/S,

Proark Energy A/S,

EI Ejendomme A/S.

3 aktieselskaber udbudt af eller med tilknytning til I/S Ejendomsinvest.

Kurt Kim Petersen, som er medlem af bestyrelsen, beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Medlem af bestyrelse eller direktion i

23 aktie- og anpartsselskaber i Proark koncernen, herunder

Proark Holding A/S,

Proark Projects A/S

Proark Energy A/S

EI Ejendomme A/S.

LEDELSESBERETNING, FORTSAT**Fondsbørsmeddelelser i 2006/07**

Schaumann Retail Finland 1 A/S har siden stiftelsen udsendt følgende fondsbørsmeddelelser:

Dato	Nummer	Meddelelse
25. januar 2007	1	Prospekt vedrørende udbud af obligationer
29. januar 2007	2	Finanskalender for 2007
28. februar 2007	3	Delårsrapport for perioden 19. oktober - 31. december 2006
31. august 2007	4	Halvårsrapport for 1. halvår 2007
25. oktober 2007	5	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
1. november 2007	6	Førløb af ekstraordinær generalforsamling
17. december 2007	7	Ændring af direktionen
18. december 2007	8	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
21. december 2007	9	Ændring i aktionærkredsen

Indholdet af meddelelserne kan ses på OMX Den Nordiske Børs' hjemmeside eller alternativt rekvireres ved henvendelse til selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for modervirksomheden Schaumann Retail Finland 1 A/S og koncernen er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for årsrapporter for selskaber, der har obligationer optaget til notering på Københavns Fondsbørs, OMX.

Nærværende årsrapport er den første årsrapport for Schaumann Retail Finland 1 A/S, da det er selskabets første regnskabsår. Der anvendes de IFRS-regnskabsstandarder og -fortolkningsbidrag, der er gældende pr. 31. december 2007.

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

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Schaumann Retail Finland 1 A/S samt dattervirksomheder, hvori Schaumann Retail Finland 1 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

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 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.

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

Omregninger af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den enkelte enheds 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle aktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter primært administrationshonorar fra datterselskaber. Indtægter indregnes, når levering og risikoovergangen til køber har fundet sted.

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder 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 kapitalandelens kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen.

For afledte finansielle instrumenter indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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

BALANCEN

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 dattervirksomheder 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende solgte projekter måles til kostprisen af det på balancedagen udførte arbejde på projektet. Eventuelle acontobetaling fradrages i aktivposten.

På projekter, hvor det vurderes for sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter, indregnes det forventede tab som en hensat forpligtelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

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.

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	19.10.2006- 31.12.2007
Nettoomsætning	2	64.731
Produktionsomkostninger		<u>-5.254</u>
Bruttoresultat		59.477
Afskrivninger		-123
Administrationsomkostninger		<u>-6.357</u>
Resultat af primær drift		52.997
Andre finansielle indtægter	3	9.857
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-77.339</u>
Resultat før skat		<u>-14.485</u>
Skat af årets resultat	5	<u>3.567</u>
Årets resultat		<u>-10.918</u>
 RESULTATDISPONERING		
Overført til næste år		<u>-10.918</u>
		<u>-10.918</u>

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2007
Rettigheder		89
Immaterielle aktiver i alt		<u>89</u>
Driftsmidler og inventar	6	771
Investeringsejendomme	7	897.789
Materielle aktiver i alt		<u>898.560</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>898.649</u>
Tilgodehavender fra salg		14
Andre tilgodehavender		8.447
Udskudt skatteaktiv	9	4.235
Andre finansielle aktiver	10	17.338
Tilgodehavender i alt		<u>30.034</u>
Likvide beholdninger		<u>23.448</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>53.482</u>
AKTIVER I ALT		<u>952.131</u>
PASSIVER		
Aktiekapital		5.000
Overført resultat		10.832
EGENKAPITAL		<u>15.832</u>
Udskudt skat	9	4.263
Ansvarlig lånekapital		909
Gæld til kreditinstitutter	11	582.691
Erhvervsobligationsgæld	11	196.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>784.538</u>
Gæld til kreditinstitutter	11	122.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.903
Gæld til associerede virksomheder		9.330
Anden gæld		14.417
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>151.761</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>936.299</u>
PASSIVER I ALT		<u>952.131</u>

MODERSELSKABETS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	19.10.2006- 31.12.2007
Nettoomsætning	2	<u>1.919</u>
Bruttoresultat		<u>1.919</u>
Administrationsomkostninger		<u>-2.807</u>
Resultat af primær drift		-888
Andre finansielle indtægter	3	22.884
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-41.880</u>
Resultat før skat		<u>-19.884</u>
Skat af årets resultat	5	<u>4.971</u>
Årets resultat		<u>-14.913</u>
RESULTATDISPONERING		
Årets resultat		<u>-14.913</u>
Til disposition for generalforsamlingen		<u>-14.913</u>
Beløbet foreslås fordelt således:		
Overføres til konto for overført resultat		<u>-14.913</u>
Disponeret i alt		<u>-14.913</u>

MODERSELSKABETS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2007
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	<u>38.056</u>
Finansielle aktiver i alt		<u>38.056</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>38.056</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		183.470
Andre tilgodehavender		255
Udskudt skatteaktiv	9	<u>233</u>
Tilgodehavender i alt		<u>183.958</u>
Likvide beholdninger		<u>1.808</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>185.766</u>
AKTIVER I ALT		<u>223.822</u>
PASSIVER		
Indskudskapital		5.000
Overført resultat		<u>6.837</u>
Egenkapital i alt		<u>11.837</u>
Erhvervsobligationsgæld	11	<u>196.675</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>196.675</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30
Gæld til associerede virksomheder		<u>15.280</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.310</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>211.985</u>
PASSIVER I ALT		<u>223.822</u>

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital ved stiftelse 19.10.2006	500	0	500
Kapitalforhøjelse	4.500	21.750	26.250
Årets resultat 2007	0	-10.918	-10.918
Årets ændring	<u>5.000</u>	<u>10.832</u>	<u>15.832</u>
Egenkapital 31.12.2007	<u>5.000</u>	<u>10.832</u>	<u>15.832</u>

Overført resultat er i balancen 31.12.2007 vist således:

Foreslået udbytte	0
Overført resultat	<u>-10.918</u>
	<u>-10.918</u>

MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital ved stiftelse 19.10.2006	500	0	500
Kapitalforhøjelse	4.500	21.750	26.250
Årets resultat 2007	0	-14.913	-14.913
Årets ændring	<u>5.000</u>	<u>6.837</u>	<u>11.837</u>
Egenkapital 31.12.2007	<u>5.000</u>	<u>6.837</u>	<u>11.837</u>

Overført resultat er i balancen 31.12.2007 vist således:

Overført resultat	<u>-14.913</u>
	<u>-14.913</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	Note	19.10.2006- 31.12.2007
Årets resultat		-10.918
Reguleringer	12	<u>67.482</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		56.564
Ændringer i driftskapital	13	<u>906.265</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>962.829</u>
Andre finansielle indtægter		9.857
Andre finansielle omkostninger		<u>-77.339</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>895.347</u>
Køb af materielle aktiver		-898.649
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-898.649</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		<u>26.750</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>26.750</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		23.448
Likvide beholdninger primo		0
Likvide beholdninger ultimo		<u>23.448</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	Note	19.10.2006- 31.12.2007
Årets resultat		-14.913
Reguleringer	7	<u>18.996</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		4.083
Ændringer i driftskapital	8	<u>28.027</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>32.110</u>
Andre finansielle indtægter		22.884
Andre finansielle omkostninger		<u>-41.880</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>13.114</u>
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		<u>-38.056</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-38.056</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		<u>26.750</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>26.750</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		1.808
Likvide beholdninger primo		<u>0</u>
Likvide beholdninger ultimo		<u>1.808</u>

NOTER

Beløb i TDKK

1 Segmentoplysninger

Primært segment - forretningsområder.

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

Sekundært segment - geografiske områder.

Samtlige af selskabets investeringsejendomme er lokaliseret i Finland.

	Koncern 19.10.2006- 31.12.2007	Moderselskab 19.10.2006- 31.12.2007
2 Nettoomsætning		
Lejeindtægter mv.	64.731	0
Administrationsvederlag mv.	<u>0</u>	<u>1.919</u>
	<u>64.731</u>	<u>1.919</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20.892
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	138
Renteindtægter i øvrigt	9.308	561
Valutakursændringer	<u>549</u>	<u>1.293</u>
	<u>9.857</u>	<u>22.884</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	2
Renteomkostninger til associerede virksomheder	1.588	1.922
Renteomkostninger i øvrigt	75.751	39.197
Valutakursændringer	<u>0</u>	<u>759</u>
	<u>77.339</u>	<u>41.880</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern 19.10.2006- 31.12.2007	Moderselskab 19.10.2006- 31.12.2007
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	-1.143	0
Skatterefusion fra moderselskab	4.738	4.738
Ændring i udskudt skat	-28	233
Ændring af skat vedr. tidligere år	0	0
	<u>3.567</u>	<u>4.971</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 25% af resultat før skat i moderselskabet	4.971	4.971
Beregnet 26% af resultat før skat i finske dattervirksomheder	-1.502	0
Skatteeffekt af: Ikke-fradragsberettigede omkostninger	<u>98</u>	<u>0</u>
	<u>3.567</u>	<u>4.971</u>
Effektiv skatteprocent	<u>24,6%</u>	<u>25,0%</u>
6 Driftsmidler og inventar		
Kostpris primo	0	0
Tilgang	894	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>894</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets af- og nedskrivninger	<u>123</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>123</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>771</u>	<u>0</u>
Heraf finansielt leasede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderelskab	
	19.10.2006- 31.12.2007		19.10.2006- 31.12.2007	
7 Investeringsejendomme				
Kostpris primo		0		0
Tilgang		897.789		0
Afgang		0		0
Kostpris ultimo		<u>897.789</u>		<u>0</u>
Værdireguleringer primo		0		0
Årets værdireguleringer		0		0
Værdireguleringer ultimo		<u>0</u>		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>897.789</u>		<u>0</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme		64.731		0
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme		0		0
Direkte driftsomkostninger		-5.254		0
Nettoindtægter, investeringsejendomme		59.477		0
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum:				
Anskaffelsessum primo				0
Tilgang				38.056
Afgang				0
Anskaffelsessum ultimo				<u>38.056</u>
De tilknyttede virksomheder er følgende:				
Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nominel kapital i EUR	Nominel kapital i DKK
<i>Direkte ejede virksomheder:</i>				
Schaumann Retail Finland 1 OY	Finland	100%	2.500	18.642
Schaumann Retail Finland 3 OY	Finland	100%	2.500	18.642
<i>Indirekte ejede virksomheder:</i>				
Schaumann Retail Finland 2 OY	Finland	100%	2.500	18.642
Schaumann Retail Finland 4 OY	Finland	100%	2.500	18.642
Koy Raahen Myllymäki	Finland	100%	15.500	115.577
Idän Suurbau OY	Finland	100%	2.500	18.642
Koy Riihimäen Teronporrti	Finland	100%	2.500	18.642

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern 31.12.2007	Moderelskab 31.12.2007
9 Udskudt skat		
Udskudt skat primo	0	0
Udskudt skat på årets resultat	28	-233
Udskudt skat ultimo	<u>28</u>	<u>-233</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	4.232	0
Forpligtelser	-233	-233
Fremførselsberettigede underskud	-3.971	0
	<u>28</u>	<u>-233</u>
Udskudt skat er indregnet således i balancen:		
- Udskudte skatteaktiver	-4.235	-233
- Udskudt skat (forpligtelser)	4.263	0
I alt indregnet udskudt skat	<u>28</u>	<u>-233</u>

Der forefindes ikke udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen.

10 Andre finansielle aktiver

Renteswaps målt til dagsværdi	9.704	0
Swaptioner målt til dagsværdi	7.633	0
	<u>17.338</u>	<u>0</u>

Dagsværdien af renteswaps og swaptioner er opgjort af eksterne parter.

11 Koncerngæld til kreditinstitutter samt erhvervsobligationsgæld

<i>Lån i følgende valutaer:</i>	<i>Fast / variabel rente</i>	<i>Effektiv rente 31.12.2007</i>	<i>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2007</i>	<i>Dagsværdi 31.12.2007</i>
Obligationslån, DKK	Fast	8,49%	196.675	208.000
Kreditinstitutter, DKK	Variabel	7,46%	704.802	715.028
Nominal restgæld i alt			<u>901.477</u>	<u>923.028</u>

Dagsværdi af obligationsgæld er opgjort til kursværdi ifølge børskurs pr. 31 december 2007. Dagsværdi af gæld til kreditinstitutter svarer til den nominelle restgæld, da gælden er variabelt forrentet. Aktiverede låneomkostninger pr. statusdagen udgør i alt 21.551 TDKK, svarende til forskellen mellem den bogførte værdi og dagsværdien.

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern 31.12.2007	Moderselskab 31.12.2007
12 Reguleringer i pengestrømsopgørelsen		
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Finansielle indtægter tilbageføres	-9.857	-22.884
Finansielle omkostninger tilbageføres	77.339	41.880
Reguleringer	<u>67.482</u>	<u>18.996</u>
13 Ændringer i driftskapital i pengestrømsopgørelsen		
Ændring i tilgodehavender	-30.034	-183.958
Ændring i leverandørgæld m.v.	151.761	15.310
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter samt obligationsgæld	784.538	196.675
Ændring i driftskapital	<u>906.265</u>	<u>28.027</u>
14 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer		
Deloitte, revision	213	0
Deloitte, andre ydelser	620	0
Mortensen & Beierholm, revision	60	12
Mortensen & Beierholm, andre ydelser	0	0
	<u>893</u>	<u>12</u>

15 Nærtstående parter

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

- Bestyrelsen
- Schaumann Holding A/S, der var ultimativt moderselskab frem til 28. december 2007, samt dets tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder:	Koncern 31.12.2007	Moderselskab 31.12.2007
Gæld, Schaumann Investment A/S	9.217	15.241
Gæld, Schaumann Development A/S	113	40
Renteudgifter af ovenstående gæld	1.588	1.787
Betalt administrationsvederlag	4.063	2.144

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

NOTER

Beløb i TDKK

15 Nærtstående parter - fortsat

Associerede virksomheder	Koncern 31.12.2007	Moderselskab 31.12.2007
Købesum aktier i Schaumann Retail Finland 1 OY ved køb fra Schaumann Management AB, der er et helejet datterselskab af Schaumann Investment A/S.	38.038	38.038

16 Personaleforhold

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse i regnskabsåret. Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.