

**Schaumann Boligudvikling K/S**

CVR-nr. 28 13 23 95

**Årsrapport for 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 - 13
Anvendt regnskabspraksis	14 - 18
Resultatopgørelse, koncern	19
Balance, koncern	20
Resultatopgørelse, moder	21
Balance, moder	22
Egenkapitalforklaring, koncern	23
Egenkapitalforklaring, moder	24
Pengestrømsopgørelse, koncern	25
Pengestrømsopgørelse, moder	26
Noter	27 - 34

**RESUMÉ**

- Der blev i 2007 opnået et overskud på 21,7 mio. kr., hvilket som følge af den fortsatte afmatning på ejerboligmarkedet gennem hele 2007 er lidt under det forventede niveau.
- Der var pr. 31.12.2007 solgt 443 boliger ud af totalt 471 projekterede boliger.
- De resterende pr. 31.12.2007 usolgte boliger er fordelt på 7 færdigbyggede huse i Mathildeparken i Hillerød og 21 i Abildhave i Brønshøj, hvoraf de sidste er færdigbyggede i februar 2008.
- Der forventes et overskud for 2008 på ca. 9 mio. kr.
- Selskabets obligationslån forventes indfriet i 2008.

**Udvalgte hoved- og nøgletal for koncernen**

Beløb i t.DKK

<b>Resultatopgørelse</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b> (6 måneder)
Nettoomsætning	276.739	566.542	59.025	0
Årets resultat	21.729	96.024	-5.265	-3.175
<b>Balanceposter, ultimo</b>				
Kortfristede aktiver	335.625	368.019	445.768	247.489
Kortfristede forpligtelser	282.249	314.412	434.453	222.664
Udstedte obligationer, nominelt	105.000	105.000	105.000	105.000
Balancesum	335.625	368.019	445.768	247.489
Egenkapital	53.376	53.607	11.315	24.825
<b>Nøgletal</b>				
Soliditet	16%	15%	3%	10%

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

Hoved- og nøgletal for alle år er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS.

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabets adresse**

Schaumann Boligudvikling K/S  
c/o: Schaumann Development A/S  
Strandvejen 58  
2900 Hellerup

CVR-nr. 28 13 23 95

### **Bestyrelse**

Advokat Leif Djurhuus, formand  
Direktør Jens Erik Høst  
Direktør Erik K. Skjøtt  
Direktør Jens Schaumann

### **Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

### **Komplementar**

Komplementarselskabet Schaumann Boligudvikling ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Hermed aflægges moderselskabets og koncernens årsrapport for 2007, der omfatter regnskabsåret fra 01.01.2007 til 31.12.2007.

Koncernregnskabet og moderselskabets regnskab er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som er godkendt af EU, og årsregnskabet for moderselskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger. Årsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav 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

### Bestyrelsen

Leif Djurhuus, formand

Jens Erik Høst

Erik K. Skjøtt

Jens Schaumann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til investorerne i Schaumann Boligudvikling K/S

Vi har revideret årsrapporten for Schaumann Boligudvikling K/S for regnskabsåret 01.01.07 - 31.12.07 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som moderselskabet. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter. Årsrapporten aflægges herudover i overensstemmelse med 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 (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter, samt yderligere 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 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. 31.12.07 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.07 - 31.12.07 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter, samt yderligere oplysningskrav til årsrapporter for selskaber, der har obligationer optaget til notering på Københavns Fondsbørs, OMX.

Birkerød, den 31. marts 2008

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Gielstrup  
Statsaut. revisor

Lars Riise  
Statsaut. revisor

**HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN**

Beløb i TDKK

	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b> 6 måneder
<b>Hovedtal</b>				
Nettoomsætning	276.739	566.542	59.025	0
Resultat af ordinær drift	31.233	106.515	5.553	-3.510
Resultat af finansielle poster	-9.504	-10.491	-10.818	335
Årets resultat	21.729	96.024	-5.265	-3.175
Langfristede aktiver	0	0	0	0
Kortfristede aktiver	335.625	368.019	445.768	247.489
Aktiver i alt	335.625	368.019	445.768	247.489
Egenkapital	53.376	53.607	11.315	24.825
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	282.249	314.412	434.453	222.664
Forpligtelser i alt	282.249	314.412	434.453	222.664
<b>Nøgletal</b>				
Overskudsgrad	11%	19%	9%	N/A
Soliditet	16%	15%	3%	10%
Egenkapitalforrentning	41%	296%	-29%	-12%

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

Hoved- og nøgletal for alle år er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS.

**HØVED- OG NØGLETAL FOR MODERSELSKABET**

Beløb i TDKK

	2007	2006	2005	2004 6 måneder
<b>Hovedtal</b>				
Nettoomsætning	0	0	150	0
Resultat af primær drift	-305	-296	-104	-150
Resultat af finansielle poster	288	-1.305	-3.390	3.641
Årets resultat	15.541	75.589	-5.265	19.109
Langfristede aktiver	11.188	28.000	28.000	28.000
Kortfristede aktiver	150.986	139.919	117.325	107.032
Aktiver i alt	162.174	167.919	145.325	135.032
Egenkapital	46.968	53.387	31.531	31.491
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	115.206	114.532	113.794	103.541
Forpligtelser i alt	115.206	114.532	113.794	103.541
<b>Nøgletal</b>				
Soliditet	29%	32%	22%	23%
Egenkapitalforrentning	31%	178%	-17%	64%

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

Hoved- og nøgletal for alle år er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS.



## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje de 4 projektselskaber K/S Københavnsvej, Hillerød; K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj; K/S Irlandsvej 93, Amager og K/S Kildeskattehuset.

De 4 projektselskabers formål er udvikling, opførelse og salg af boliger på sine respektive projektejendomme. Boligerne sælges primært som ejerboliger eller andelsboliger, og det samlede antal projekterede boliger andrager 471.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kalenderåret 2007 er selskabets fjerde regnskabsår.

Året har været præget af fortsat svag efterspørgsel på nybyggede boliger, hvilket imidlertid har været indregnet i resultatforventningerne.

Ved udgangen af 2007 var der i alt for selskabets 4 projektlokaliteter solgt 443 boliger ud af et projekteret antal på 471, og der var således en resterende egenbeholdning på 28 boliger. Ved udgangen af 2006 var der til sammenligning solgt 436 boliger.

De sidste boliger er færdigbyggede i februar 2008.

Nedenfor omtales selskabets regnskabsmæssige resultater, og der refereres i alle tilfælde til tal for den samlede koncern omfattende moderselskabet og de 4 projektdatterselskaber under eet.

Selskabet har i regnskabsåret opnået et overskud på 22 mio. kr., hvilket er lidt under den forventning om et overskud i størrelsesordenen 25 mio. kr., som fremgik af selskabets seneste udmelding i halvårsrapporten af 31. august 2007.

Egenkapitalen androg ved årets indgang 54 mio. kr., og efter udlodning af 22 mio. kr. i årets løb til selskabets kommanditister og efter tillæg af overskuddet for 2007 andrager egenkapitalen ved årets udgang 53 mio. kr.

Af selskabets totale gældsforpligtelser på 282 mio. kr. udgøres 103 mio. kr. et erhvervsobligationslån på nom 105 mio. kr., der er optaget til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs.

Selskabets regnskab er som noget nyt for regnskabsåret 2007 udarbejdet efter IFRS (International Financial Reporting Standards), og efter den måde, som disse standarder fortolkes på, skal selskabets avancer indregnes efter afleveringskriteriet (d.v.s. avancer indtægtsføres, når boligerne overdrages til køber), og ikke som i de tidligere regnskabsår efter produktionskriteriet (med indtægtsførsel i takt med salg og byggeri).

**LEDELSESBERETNING, FORTSAT**

Denne ændring i indtægtskriterierne er beskrevet under regnskabspraksis, og samtlige sammenligningstal for tidligere regnskabsår i denne årsrapport er tilpasset til de ændrede indtægtskriterier. Indtægtskriterieændringerne vedrører alene periodiseringen af selskabets indtægter, som generelt efter det nye kriterium udskydes væsentligt. Til orientering er i nedenstående skema vist sammenligningstal for de tidligere års overskud efter såvel den gamle regnskabspraksis som efter IFRS (den nye praksis). Der er ikke opgjort overskud for 2007 efter gammel praksis.

Beløb i mio. kr.	01.07.2004 - 31.12.2004	2005	2006	2007	I alt
Årets resultat efter IFRS (ny praksis)	-3	-5	96	22	110
Årets resultat efter gammel praksis	5	60	92	-	-

I forbindelse med selskabets udstedelse af obligationer i november 2004 blev der i obligationsprospektet angivet et samlet budgetteret overskud for regnskabsårene 2004 til og med 2007 på i alt 118 mio. kr. Det forventes, at selskabet samlet over årene 2004 til og med 2008 vil realisere samlede overskud på niveau med det oprindelige budget.

**Bemærkninger til de enkelte udviklingsprojekter***K/S Københavnsvej, Hillerød*

Projektet er markedsført under navnet Mathildeparken.

Den sidste af projektets etaper blev færdiggjort i 2. kvartal 2007. Byggeriet forløb vel.

Der var den 31.12. 2006 solgt 148 boliger ud af i alt 156. Pr. 31.12. 2007 var der solgt 149 enheder, og der blev således solgt én ejerlejlighed i regnskabsåret 2007.

Af de 7 pr. 31.12.2007 endnu ikke solgte lejligheder er 4 udlejede.

*K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj*

Projektet er markedsført under navnet Abildhave.

Projektet omfatter 16 etageboliger og 70 rækkehuse. Godt halvdelen af boligerne er færdigbyggede og afleverede til køberne i november 2007. Resten af boligerne er færdigbyggede i februar 2008.

Ved udgangen af år 2006 var der solgt i alt 59 boliger ud af i alt 86. Ved udgangen af regnskabsåret 2007 var der solgt 65 boliger. D.v.s. 6 boliger blev solgt i 2007.

Det forventes, at forudsætningerne for salg af boligerne, efter at alle boligerne nu står færdige, bliver bedre, idet der nu kan leveres færdige boliger med kort leveringstid. Samtidig er der igangsat udlejningsbestræbelser for de usolgte boliger, hvilket for det første vil sikre en vis lejeindtægt fremover, ligesom en realkreditbelåning af over 60% af boligernes kostpris vil kunne forventes. Udlejningen ventes at kunne gennemføres hurtigt, også af den grund, at lejerne kan indflytte med kort varsel. Der udlejes på tidsubegrænsede kontrakter, men lejerne får en længerevarende lejerabat, der aftrappes, samt en køberet.

## **LEDELSESBERETNING, FORTSAT**

### *K/S Irlandsvej 93, Amager*

Projektet, der blev markedsført under navnet Oxford Have, er 100% solgt og afsluttet med gunstigt resultat i 2006.

### *K/S Kildeskattehuset*

Projektet, der blev markedsført under navnet Christianslund, er 100% solgt, og sidste etape blev afsluttet med gunstigt resultat i 2006.

## **Forventet udvikling**

Der forventes for regnskabsåret 2008 et overskud i størrelsesordenen 9 mio. kr.

Det forventes endvidere, at det af selskabet udstedte obligationslån bliver førtidsindfriet i løbet af 2008 i én eller to omgange, afhængigt af hastigheden for selskabets frigørelse af likviditet fra de uafsluttede sager.

## **Risici**

Det forventede resultat for 2008 afhænger af, om de sidste boliger kan sælges til de forventede priser, og hvor hurtigt de bliver solgt. Alle boliger forventes solgt, evt. i udlejet stand, i 2008.

## **Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har betydning for årsrapporten.

## **Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø**

Virksomheden beskæftiger sig med byggeri af nye boliger. 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.

## LEDELSESBERETNING, FORTSAT

### Bestyrelsens øvrige ledelseshverv i andre danske aktieselskaber

Leif Djurhuus, som er formand for bestyrelsen, beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Medlem af bestyrelsen eller direktionen i  
Schaumann Holding A/S,  
Schaumann Private Energy A/S og i dennes ene 100% ejede  
datteraktieselskab,  
Schaumann Properties A/S,  
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S,  
Hoteladministrationsselskabet af 16.12. 1988 A/S,  
Egeskov & Lindquist A/S,  
Festo A/S.

Jens Erik Høst, som er medlem af bestyrelsen, beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Medlem af bestyrelsen eller direktionen i  
Aktieselskabet af 1/2 1972,  
A/S PSE. nr. 5069,  
A/S PSE 38 nr. 1836,  
Copenhagen Investor A/S,  
Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S,  
Schaumann Properties A/S,  
Small Cap Danmark A/S.

Erik K. Skjøtt, som er medlem af bestyrelsen, beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Medlem af bestyrelsen eller direktionen i  
Aktieselskabet af 1/2 1972,  
Skjøtt & Co. A/S,  
Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S,  
Biludan Gruppen A/S,  
Harald Simonsen Ejendoms kontor ApS og i dennes 100% ejede  
datterselskaber,  
Demenskontakten A/S,  
Small Cap Danmark A/S,  
Eksuda A/S.

Jens Schaumann, som er medlem af bestyrelsen, beklæder følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber:

Medlem af bestyrelse eller direktion i  
Schaumann Holding A/S,  
Schaumann Properties A/S og i dennes syv 100% ejede datter-  
Schaumann Private Equity A/S og i dennes ene 100% ejede datter-  
aktieselskab.

## **LEDELSESBERETNING, FORTSAT**

### **Ejerforhold**

Schaumann Development A/S ejer 50% af selskabets kommanditkapital og 50% af stemmerne i selskabet.

Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S ejer 50% af selskabets kommanditkapital og 50% af stemmerne i selskabet.

### **Fondsbørsmeddelelser siden sidste årsrapport:**

16.04.2007 Indkaldelse til ordinær generalforsamling

30.04.2007 Referat af ordinær generalforsamling

31.08.2007 Halvårsrapport for 2007

04.02.2008 Finanskalender for 2008

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for modervirksomheden Schaumann Boligudvikling K/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 Boligudvikling K/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 2007.

Alle sammenligningstal er tilpasset den nye regnskabspraksis. For så vidt angår størrelsen på de ændringer af sammenligningstallene, som den nye regnskabspraksis har betydet, henvises til ledelsesberetningen side 10 og regnskabets note 13.

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

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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT**

### **Koncernregnskabet**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Schaumann Boligudvikling K/S samt dattervirksomheder, hvori Schaumann Boligudvikling K/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 udlodninger 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. 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.

## **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, FORTSAT

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets regnskab

Udlodninger fra kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse som finansielle indtægter i det regnskabsår, udlodningerne deklarerer. I det omfang udlodninger overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indregnes udlodninger dog som nedskrivning på kapitalandelernes kostpris.

### Finansielle poster

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

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

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor der ikke indregnes skat.

## BALANCEN

### Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter færdige ikke solgte boligprojekter samt igangværende projekter for egen regning.

Projektbeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Nettorealiseringsværdien opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

I kostprisen indgår direkte koncerneksterne henførbare finansieringsudgifter samt indirekte produktionsomkostninger.

### 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 udlodninger, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

**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.

**Udlodning**

Foreslåede udlodninger indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udlodninger, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 nominal 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 indskudskapital 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	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2006- 31.12.2006
Nettoomsætning	2	276.739	566.542
Produktionsomkostninger		<u>-245.127</u>	<u>-457.171</u>
<b>Bruttoresultat</b>		31.612	109.371
Administrationsomkostninger		<u>-379</u>	<u>-2.856</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		31.233	106.515
Andre finansielle indtægter	3	3.453	2.426
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-12.957</u>	<u>-12.917</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>21.729</u>	<u>96.024</u>
<b>RESULTATDISPONERING</b>			
Årets resultat		<u>21.729</u>	<u>96.024</u>
Til disposition for generalforsamlingen		<u>21.729</u>	<u>96.024</u>
Beløbet foreslås fordelt således:			
Udlodning		21.960	53.733
Overføres til konto for overført resultat		<u>-231</u>	<u>42.291</u>
Disponeret i alt		<u>21.729</u>	<u>96.024</u>

**KONCERNENS BALANCE**

Beløb i TDKK

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Igangværende arbejder for egen regning	15	<u>73.158</u>	<u>156.284</u>
<b>Projektbeholdninger i alt</b>		<u>73.158</u>	<u>156.284</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning	15	50.981	76.847
Tilgodehavender fra salg		109	875
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		33.675	31.769
Andre tilgodehavender		<u>2.185</u>	<u>1.022</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>86.950</u>	<u>110.513</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>175.517</u>	<u>101.222</u>
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>335.625</u>	<u>368.019</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>335.625</u>	<u>368.019</u>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital		28.000	28.000
Overført resultat		<u>25.376</u>	<u>25.607</u>
<b>EGENKAPITAL</b>		<u>53.376</u>	<u>53.607</u>
Hensættelser	14	6.366	6.366
Erhvervsobligationsgæld	5	103.100	102.439
Gæld til kreditinstitutter	5	149.940	166.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.345	16.168
Gæld til associerede virksomheder		927	11.215
Anden gæld		<u>15.071</u>	<u>12.006</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>281.749</u>	<u>314.412</u>
Hensættelser	14	<u>500</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>500</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>282.249</u>	<u>314.412</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>335.625</u>	<u>368.019</u>

**MODERSELSKABETS RESULTATOPGØRELSE**

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2006- 31.12.2006
Nettoomsætning	2	0	0
Produktionsomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bruttoresultat</b>		0	0
Administrationsomkostninger		<u>-305</u>	<u>-296</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		-305	-296
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.558	77.190
Andre finansielle indtægter	3	13.598	11.449
Andre finansielle omkostninger	4	<u>-13.310</u>	<u>-12.754</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>15.541</u>	<u>75.589</u>
<b>RESULTATDISPONERING</b>			
Årets resultat		<u>15.541</u>	<u>75.589</u>
Til disposition for generalforsamlingen		<u>15.541</u>	<u>75.589</u>
Beløbet foreslås fordelt således:			
Udlodning		21.960	53.733
Overføres til konto for overført resultat		<u>-6.419</u>	<u>21.856</u>
Disponeret i alt		<u>15.541</u>	<u>75.589</u>

**MODERSELSKABETS BALANCE**

Beløb i TDKK

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	<u>11.188</u>	<u>28.000</u>
<b>Finansielle aktiver i alt</b>		<u>11.188</u>	<u>28.000</u>
<b>LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>11.188</u>	<u>28.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		33.676	31.769
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		104.431	56.844
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>138.107</u>	<u>88.613</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>12.879</u>	<u>51.306</u>
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>150.986</u>	<u>139.919</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>162.174</u>	<u>167.919</u>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital		28.000	28.000
Overført resultat		<u>18.968</u>	<u>25.387</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>46.968</u>	<u>53.387</u>
Erhvervsobligationsgæld		103.100	102.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	52
Gæld til associerede virksomheder		46	33
Anden gæld		<u>12.060</u>	<u>12.008</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>115.206</u>	<u>114.532</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>115.206</u>	<u>114.532</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>162.174</u>	<u>167.919</u>

**KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE**

Beløb i TDKK

	Indskuds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2007 jfr. årsrapport 2006	28.000	74.393	102.393
Effekt af ændret regnskabspraksis	0	-48.786	-48.786
<b>Reguleret egenkapital 01.01.2007</b>	<u>28.000</u>	<u>25.607</u>	<u>53.607</u>
Årets resultat 2007	0	21.729	21.729
Udlodning i 2007	0	-21.960	-21.960
<b>Årets ændring</b>	<u>0</u>	<u>-231</u>	<u>-231</u>
<b>Egenkapital 31.12.2007</b>	<u>28.000</u>	<u>25.376</u>	<u>53.376</u>

Overført resultat er i balancen 31.12.2007 vist således:

Udloddet	21.960
Overført resultat	-231
	<u>21.729</u>

**MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE**

Beløb i TDKK

	Indskuds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2007 jfr. årsrapport 2006	28.000	74.393	102.393
Effekt af ændret regnskabspraksis	0	-49.006	-49.006
<b>Reguleret egenkapital 01.01.2007</b>	<u>28.000</u>	<u>25.387</u>	<u>53.387</u>
Årets resultat 2007	0	15.541	15.541
Udlodning 2007	0	-21.960	-21.960
<b>Årets ændring</b>	<u>0</u>	<u>-6.419</u>	<u>-6.419</u>
<b>Egenkapital 31.12.2007</b>	<u>28.000</u>	<u>18.968</u>	<u>46.968</u>

Overført resultat er i balancen 31.12.2007 vist således:

Udloddet	21.960
Overført resultat	<u>-6.419</u>
	<u>15.541</u>



**PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN**

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2006- 31.12.2006
Årets resultat		21.729	96.024
Reguleringer	7	<u>9.504</u>	<u>10.491</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		31.233	106.515
Ændringer i driftskapital	8	<u>74.026</u>	<u>20.274</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>105.259</u>	<u>126.789</u>
Andre finansielle indtægter		3.453	2.426
Andre finansielle omkostninger		<u>-12.957</u>	<u>-12.917</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<u>95.755</u>	<u>116.298</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets udlodninger		<u>-21.960</u>	<u>-53.732</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<u>-21.960</u>	<u>-53.732</u>
<b>Ændring i likvide beholdninger i alt</b>		73.795	62.566
Likvide beholdninger primo		<u>101.222</u>	<u>38.656</u>
<b>Likvide beholdninger ultimo</b>		<u>175.017</u>	<u>101.222</u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET**

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2006- 31.12.2006
Årets resultat		15.541	75.589
Reguleringer	7	<u>-288</u>	<u>1.305</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		15.253	76.894
Ændringer i driftskapital	8	<u>-48.820</u>	<u>14.721</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-33.567</u>	<u>91.615</u>
Andre finansielle indtægter		13.598	11.449
Andre finansielle omkostninger		<u>-13.310</u>	<u>-12.754</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<u>-33.279</u>	<u>90.310</u>
Tilbagebetaling af indskud i dattervirksomheder		<u>16.812</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<u>16.812</u>	<u>0</u>
Årets udlodninger		<u>-21.960</u>	<u>-53.733</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<u>-21.960</u>	<u>-53.733</u>
<b>Ændring i likvide beholdninger i alt</b>		-38.427	36.577
Likvide beholdninger primo		<u>51.307</u>	<u>14.730</u>
<b>Likvide beholdninger ultimo</b>		<u>12.880</u>	<u>51.307</u>

**NOTER**

Beløb i TDKK

**1 Segmentoplysninger**

Primært segment - forretningsområder.

100% af selskabets aktivitet består af udvikling, salg og byggeri af nye boliger. Hvad angår aktivitetsområder opererer virksomheden således kun indenfor ét enkelt segment.

Sekundært segment - geografiske områder.

Samtlige af selskabets boligudviklingsaktiviteter er lokaliseret i hovedstadsområdet i Danmark.

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>01.01.2007- 31-12-2007</b>	<b>01.01.2006- 31.12.2006</b>	<b>01.01.2007- 31-12-2007</b>	<b>01.01.2006- 31.12.2006</b>
<b>2 Nettoomsætning</b>				
Avance ved salg af ejendomme	276.734	566.542	0	0
Administrationsvederlag mv.	5	0	0	0
	<u>276.739</u>	<u>566.542</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	10.446	9.023
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.906	0	1.906	0
Renteindtægter i øvrigt	1.548	2.426	0	2.426
Valutakursændringer	0	0	0	0
	<u>3.454</u>	<u>2.426</u>	<u>12.352</u>	<u>11.449</u>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	554	0
Renteomkostninger til associerede virksomheder	159	0	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	12.136	12.256	12.095	12.093
Amortiseringstillæg	661	661	661	661
Valutakursændringer	0	0	0	0
	<u>12.956</u>	<u>12.917</u>	<u>13.310</u>	<u>12.754</u>

**NOTER**

Beløb i TDKK

**5 Koncerngæld til kreditinstitutter samt erhvervsobligationsgæld**

<i>Lån i følgende valutaer:</i>	<i>Fast / variabel rente</i>	<i>Forventede resterende løbetider</i>	<i>Effektiv rente 31.12.2007</i>	<i>Regnskabs- mæssig værdi 31.12.2007</i>
Obligationslån, DKK	Fast	Under 1 år	12,43%	103.100
Kreditinstitutter, DKK	Variabel	Under 1 år	6,66%	149.940
<b>I alt</b>				<u>253.040</u>

Gælden fremgår af koncernbalancen på følgende måde:

Erhvervsobligationsgæld, kortfristet	103.100
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	149.940
<b>I alt</b>	<u>253.040</u>

Obligationslånet udløber i 2010 jfr. prospektet, men forventes, jfr. ledelsesberetningen at blive førtidsindfriet i løbet af 2008 ved salg af de resterende boliger.

Eftersom ca. 150 mio. kr. af selskabets gæld er variabelt forrentet vil en rentestigning på 1%-point alt andet lige have en negativ likviditetsmæssig effekt på et års sigt på ca. 1,5 mio. kr.

**Værdi af finansielle instrumenter:**

	<i>Dagsværdi 31.12.2007</i>	<i>Regnskabs- mæssig værdi 31.12.2007</i>
<i>Likvider:</i>		
Frie likvider	28.431	28.431
Deponerede købesummer	147.086	147.086
Likvider i alt	<u>175.517</u>	<u>175.517</u>
<i>Tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	50.981	50.981
Tilgodehavender fra salg	109	109
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	33.675	33.675
Andre tilgodehavender	2.185	2.185
Tilgodehavender i alt	<u>86.950</u>	<u>86.950</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser (amortiseret kostpris):</i>		
Hensættelser	6.366	6.366
Gæld til kreditinstitutter	149.940	149.940
Erhvervsobligationsgæld	109.200	103.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.345	6.345
Gæld til associerede virksomheder	927	927
Anden gæld	15.071	15.071
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>287.849</u>	<u>281.749</u>

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i velrenommerede banker. Der vurderes ikke at være nogen særlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Bankindeståender er variabelt forrentede. De regnskabsmæssige værdier svarer til aktivernes dagsværdier.

**NOTER**

Beløb i TDKK

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>01.01.2007- 31-12-2007</b>	<b>01.01.2006- 31.12.2006</b>	<b>01.01.2007- 31-12-2007</b>	<b>01.01.2006- 31.12.2006</b>
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
<b>Anskaffelsessum:</b>				
Anskaffelsessum primo	0	0	28.000	28.000
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>28.000</u>	<u>28.000</u>
<b>Nedskrivning:</b>				
Nedskrivninger 01.01.2007	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Udlodning, der overstiger den akkumulerede indtjening	0	0	16.812	0
Afgang	0	0	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.2007	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.812</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<u>11.188</u>	<u>28.000</u>
De tilknyttede virksomheder er følgende:	Hjemsted	Ejerandel	Nominel kapital i DKK	
Virksomhed				
K/S Kildeskattehuset	København	100%	125.000	
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj	København	100%	125.000	
K/S Københavnsvej, Hillerød	København	100%	125.000	
K/S Irlandsvej 93, Amager	København	100%	1.000.000	

**NOTER**

Beløb i TDKK

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>01.01.2007- 31-12-2007</b>	<b>01.01.2006- 31.12.2006</b>	<b>01.01.2007 - 31-12-2007</b>	<b>01.01.2006- 31.12.2006</b>
<b>7 Reguleringer i pengestrømsopgørelsen</b>				
Finansielle indtægter tilbageføres	-3.453	-2.426	-13.598	-11.449
Finansielle omkostninger tilbageføres	12.957	12.917	13.310	12.754
Reguleringer	<u>9.504</u>	<u>10.491</u>	<u>-288</u>	<u>1.305</u>
<b>8 Ændringer i driftskapital i pengestrømsopgørelsen</b>				
Nettoændring i varebeholdninger	83.126	199.796	0	0
Ændring i tilgodehavender	23.563	-59.481	-49.494	13.982
Ændring i leverandørgæld m.v.	-17.046	-3.281	13	79
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter samt obligationsgæld	-15.617	-116.760	661	660
Ændringer i driftskapital	<u>74.026</u>	<u>20.274</u>	<u>-48.820</u>	<u>14.721</u>
<b>9 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer</b>				
Deloitte, revision	124	115	50	25
Deloitte, andre ydelser	0	0	0	0
	<u>124</u>	<u>115</u>	<u>50</u>	<u>25</u>

**10 Nærtstående parter**

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

- Bestyrelsen.
- Komplementaren.

Der har ikke været transaktioner mellem Schaumann Boligudvikling K/S og nærtstående parter i regnskabsåret, bortset fra administrationsvederlag til Schaumann-koncernen samt forrentning af løbende mellemregninger.

**11 Personaleforhold**

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

**NOTER**

Beløb i TDKK

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (koncern)**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på tilsammen 361,1 mio. kr. i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2007 på i alt 69,3 mio. kr., der er givet transport i tilgodehavender på 50,9 mio. kr. og der er stillet garanti på 1,7 mio. kr. med sikkerhed i likvide midler.

Der er givet pant i samtlige anparter i de tilknyttede virksomheder K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj og K/S Irlandsvej 93, Amager

Endvidere er der givet transport i krav mod Schaumann Development A/S iht. lån stort 28 mio. kr., begrænset til 5 mio. kr. for K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj samt i krav mod Schaumann Development A/S iht. lån stort 28 mio. kr., begrænset til 10 mio. kr. for K/S Irlandsvej 93, Amager.

**13 Begrænsninger i henhold til obligationsudstedelsen**

Der er i henhold til prospektet, udarbejdet i forbindelse med udstedelsen af selskabets erhvervsobligationsgæld, beskrevet følgende begrænsninger i koncernens aktiviteter:

Schaumann Development A/S, der ejer 50% af Schaumann Boligudvikling K/S, er berettiget til at fakturere hvert af projektselskaberne et fast honorar på 0,75 mio. kr. pr. år til dækning af administrationsomkostninger. Dette honorar er begrænset til maksimalt 1,5 mio. kr. akkumuleret pr. projektselskab.

Schaumann Boligudvikling K/S må foretage udlån til Schaumann Development A/S på op til 28 mio. kr., svarende til egenkapitalen i Schaumann Boligudvikling K/S på tidspunktet for udstedelsen af obligationerne.

Schaumann Boligudvikling K/S må udelukkende placere overskudslikviditet som bankindestående, i statsobligationer, realkreditobligationer samt i de af selskabet udstedte obligationer.

Schaumann Boligudvikling K/S må højst udlodde 70% af realiserede avancer før obligationerne er indfriet.

Schaumann Boligudvikling K/S må ikke deltage i anden erhvervsaktivitet end ejerskab af projektselskaberne.

**NOTER**

Beløb i TDKK

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>14 Hensættelser</b>				
Hensættelse til 1 og 5 års gennemgang af byggeri	6.866	6.366	0	0
	<u>6.866</u>	<u>6.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser primo	6.366	0	0	0
Tilgang	0	6.366	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser ultimo	<u>6.366</u>	<u>6.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser primo	0	0	0	0
Tilgang	500	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Langfristede forpligtelser ultimo	<u>500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.866</u>	<u>6.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**15 Igangværende arbejder***Beholdninger for egen regning:*

K/S Kildeskattehuset	0	0	0	0
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj	56.890	26.870	0	0
K/S Københavnsvej, Hillerød	16.268	129.414	0	0
K/S Irlandsvej 93, Amager	0	0	0	0
I alt	<u>73.158</u>	<u>156.284</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

*Beholdninger for fremmed regning:*

K/S Kildeskattehuset	0	0	0	0
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj	50.981	76.847	0	0
K/S Københavnsvej, Hillerød	0	0	0	0
K/S Irlandsvej 93, Amager	0	0	0	0
I alt	<u>50.981</u>	<u>76.847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**16 Kontraktlige forpligtelser**

Koncernen har sædvanlige kontraktlige forpligtelser som følge af virksomhedens aktivitet med byggeri af nye boliger. Herudover er der i starten af 2008 indgået lejekontrakter, som indebærer forpligtelser i form af at stille de udlejede boliger til rådighed for lejerne. Disse kontrakter indebærer en lejerabat de første to år samt en køberet til de pågældende boliger.



**NOTER**

Beløb i TDKK

**17 Regnskabsmæssig effekt ved overgang til IFRS (koncern)****RESULTATOPGØRELSE**

	<b>01.01.2006 - 31.12.2006</b>					
	<b>Hidtidig praksis</b>	<b>Effekt af overgang til IFRS</b>	<b>IFRS</b>			
	<b>1. januar 2006</b>			<b>31. december 2006</b>		
	<b>Hidtidig praksis</b>	<b>Effekt af overgang til IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>Hidtidig praksis</b>	<b>Effekt af overgang til IFRS</b>	<b>IFRS</b>
Nettoomsætning	307.414	259.128	566.542			
Produktionsomkostninger	-258.777	-198.394	-457.171			
Administrationsomkostninger	-2.856	0	-2.856			
Finansielle indtægter	2.426	0	2.426			
Finansielle omkostninger	-12.917	0	-12.917			
<b>Årets resultat</b>	<b>35.290</b>	<b>60.734</b>	<b>96.024</b>			
<b>AKTIVER</b>						
Projektbeholdning	42.494	331.865	374.359	41.093	192.038	233.131
Tilgodehavender fra salg	440.348	-440.348	0	241.701	-240.825	876
Andre tilgodehavender	33.790	0	33.790	32.792	0	32.792
Likvider	38.655	0	38.655	101.222	0	101.222
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>	<b>555.287</b>	<b>-108.483</b>	<b>446.804</b>	<b>416.808</b>	<b>-48.787</b>	<b>368.021</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>555.287</b>	<b>-108.483</b>	<b>446.804</b>	<b>416.808</b>	<b>-48.787</b>	<b>368.021</b>
<b>PASSIVER</b>						
Indskudskapital	28.000	0	28.000	28.000	0	28.000
Overført resultat	92.835	-108.483	-15.648	74.393	-48.787	25.606
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>120.835</b>	<b>-108.483</b>	<b>12.352</b>	<b>102.393</b>	<b>-48.787</b>	<b>53.606</b>
Kortfristede forpligtelser	434.452	0	434.452	314.415	0	314.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>434.452</b>	<b>0</b>	<b>434.452</b>	<b>314.415</b>	<b>0</b>	<b>314.415</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>434.452</b>	<b>0</b>	<b>434.452</b>	<b>314.415</b>	<b>0</b>	<b>314.415</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>555.287</b>	<b>-108.483</b>	<b>446.804</b>	<b>416.808</b>	<b>-48.787</b>	<b>368.021</b>

**NOTER**

Beløb i TDKK

**17 Regnskabsmæssig effekt ved overgang til IFRS (moderselskab)****RESULTATOPGØRELSE**

	<b>01.01.2006 - 31.12.2006</b>					
	<b>Hidtidig praksis</b>	<b>Effekt af overgang til IFRS</b>	<b>IFRS</b>			
Nettoomsætning	0	0	0			
Produktionsomkostninger	0	0	0			
Administrationsomkostninger	-296	0	-296			
Resultat af datterselskaber	36.891	40.299	77.190			
Finansielle indtægter	11.449	0	11.449			
Finansielle omkostninger	-12.754	0	-12.754			
<b>Årets resultat</b>	<b>35.290</b>	<b>40.299</b>	<b>75.589</b>			
	<b>1. januar 2006</b>			<b>31. december 2006</b>		
	<b>Hidtidig praksis</b>	<b>Effekt af overgang til IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>Hidtidig praksis</b>	<b>Effekt af overgang til IFRS</b>	<b>IFRS</b>
<b>AKTIVER</b>						
Kapitalandele i dattervirksomheder	117.305	-89.305	28.000	77.006	-49.006	28.000
Tilgodehavender fra dattervirksomheder	72.708	0	72.708	56.844	0	56.844
Andre tilgodehavender	29.886	0	29.886	31.769	0	31.769
Likvider	14.729	0	14.729	51.305	0	51.305
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>	<b>234.628</b>	<b>-89.305</b>	<b>145.323</b>	<b>216.924</b>	<b>-49.006</b>	<b>167.918</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>234.628</b>	<b>-89.305</b>	<b>145.323</b>	<b>216.924</b>	<b>-49.006</b>	<b>167.918</b>
<b>PASSIVER</b>						
Indskudskapital	28.000	0	28.000	28.000	0	28.000
Opskrivning efter indre værdi's metode	89.305	-89.305	0	49.006	-49.006	0
Overført resultat	3.530	0	3.530	25.386	0	25.386
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>120.835</b>	<b>-89.305</b>	<b>31.530</b>	<b>102.392</b>	<b>-49.006</b>	<b>53.386</b>
Kortfristede forpligtelser	113.793	0	113.793	114.532	0	114.532
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>113.793</b>	<b>0</b>	<b>113.793</b>	<b>114.532</b>	<b>0</b>	<b>114.532</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>113.793</b>	<b>0</b>	<b>113.793</b>	<b>114.532</b>	<b>0</b>	<b>114.532</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>234.628</b>	<b>-89.305</b>	<b>145.323</b>	<b>216.924</b>	<b>-49.006</b>	<b>167.918</b>