

PROSPEKT

for

SCHAUMANN PROPERTIES A/S'

forhøjelser af aktiekapitalen med

a) nom. DKK 53.541.667

ved konvertering af gæld for værdi DKK 642.500.000

og

b) nom. DKK 15.050.000

ved apportindskud af obligationer for værdi DKK 180.600.000.

København, den 30. januar 2008

BAGGRUND

Schaumann Properties A/S etableredes i sin nuværende form som børsnoteret ejendomsinvesterings- og ejendomshandelsvirksomhed i januar 2006.

Schaumann Properties A/S købte i maj 2007 hovedparten af aktierne i Schaumann Development A/S, og købesummen for disse aktier finansieredes bl.a. ved optagelse af et ansvarligt lån på DKK 250 mio. hos sælgeren Schaumann Holding A/S.

Schaumann Properties-koncernen erhvervede endvidere den 10. december 2007 51% af aktierne i boligejendomsbesidderen Schaumann Østerfælled A/S og forøgede derved sin ejerandel i dette selskab til 100%. Samtidig gennemførtes en refinansiering af Schaumann Østerfælled A/S, der bl.a. rummede det element i sig, at Schaumann Holding A/S ydede et lån på DKK 392,5 mio. til Schaumann Properties A/S.

Herefter havde Schaumann Holding A/S tilgodehavender hos Schaumann Properties A/S vedrørende det ansvarlige lån og refinansieringen på DKK 642,5 mio.

Eftersom såvel Schaumann Properties A/S som Schaumann Holding A/S ønsker at styrke aktionærernes investering i Schaumann Properties A/S, enedes bestyrelserne i de respektive selskaber om, at konvertere Schaumann Holding A/S' nævnte tilgodehavender til egenkapital i Schaumann Properties A/S.

Ved udnyttelse af en vedtægtsmæssig bemyndigelse besluttede bestyrelsen i Schaumann Properties A/S derfor den 13. december 2007 at udstede 53.541.667 nye aktier til tegningskurs DKK 12 pr. aktie til Schaumann Holding A/S. Tegningskursen blev fastsat til gennemsnits-handelskursen for aktierne på OMX Den Nordiske Børs den 12. december 2007. Schaumann Holding A/S tegnede samtlige aktier samme dag, hvor aktierne også indbetaltes fuldt ud ved konvertering af de nævnte lån på DKK 642,5 mio., som svarer til provenuet for Schaumann Properties A/S ved kapitalforhøjelsen.

Den 21. december 2007 udstedte Schaumann Properties A/S yderligere 15.050.000 nye aktier til Schaumann Holding A/S ved beslutning af bestyrelsen i h. t. den ovennævnte vedtægtsmæssige bemyndigelse. Schaumann Holding A/S tegnede samtidig aktierne til kurs DKK 12 pr. aktie svarende til den seneste handelskurs på OMX Den Nordiske Børs ved udgangen af den 20. december 2007. De nye aktier indbetaltes ved apportindskud af obligationer til en værdi af DKK 180,6 mio. Bestyrelsesbeslutningen var også for denne kapitalforhøjelses vedkommende truffet efter aftale med Schaumann Holding A/S på baggrund af parternes ønsker om at styrke Schaumann Properties A/S' egenkapital.

Hver af de nævnte kapitalforhøjelser på hhv. 53.541.667 nye aktier og 15.050.000 nye aktier har forøget aktiekapitalen i Schaumann Properties A/S med mere end 10%, og kapitalforhøjelserne er derfor anledningen til offentliggørelsen af nærværende prospekt, der beskriver kapitalforhøjelserne og virksomheden Schaumann Properties A/S.

FINANSKALENDER FOR 2008

Schaumann Properties A/S forventer

- at offentliggøre årsregnskabsmeddelelse for regnskabsåret 2007 den 31. marts 2008
- at afholde ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2007 den 30. april 2008
- at offentliggøre 1. periodemeddelelse den 15. maj 2008
- at offentliggøre halvårsrapport for 1. halvår 2008 den 29. august 2008
- at offentliggøre 2. periodemeddelelse den 14. november 2008.

DEFINITIONER

Aktier eller Aktierne:	Aktier udstedt af Schaumann Properties A/S.
Aktiekapitalforhøjelserne, Aktieemissionerne, Emissionerne, Udstedelserne eller Kapitalforhøjelserne:	De i nærværende prospekt behandlede aktiekapitalforhøjelser på 53.541.667 nye aktier og 15.050.000 nye aktier, der er tegnet af Schaumann Holding A/S til markedskurs hhv. den 13. december 2007 og den 21. december 2007.
Aktietegner:	Schaumann Holding A/S.
Apportindskuddet:	Den anden af de to i nærværende prospekt behandlede aktiekapitalforhøjelser, nemlig den der er tegnet af Schaumann Holding A/S til markedskurs den 21. december 2007, og er fuldt indbetalt ved apportindskud af obligationer for DKK 180,6 mio.
Development:	Schaumann Properties-koncernens forretningsområde med ejendomshandels- og ejendomsudviklingsaktiviteter.
Investment:	Schaumann Properties-koncernens forretningsområde med ejendomsinvesteringer og formidling af ejendomsinvesteringer.
Gældskonverteringen:	Den ene af de to i nærværende prospekt behandlede aktiekapitalforhøjelser, nemlig den der er tegnet af Schaumann Holding A/S til markedskurs den 13. december 2007, og er fuldt indbetalt ved konvertering gæld på i alt DKK 642,5 mio.
Koncernen:	Den gruppe af selskaber, som Schaumann Properties A/S er moderselskab for.
OMX Den Nordiske Børs:	Den autoriserede markedsplads, der drives af OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S, hvorpå Schaumann Properties A/S har aktier optaget til handel og officiel notering.
Selskabet eller Udsteder:	Schaumann Properties A/S.

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND	2
FINANSKALENDER FOR 2008	3
DEFINITIONER	4
INDHOLDSFORTEGNELSE	5
RESUMÉ	6
RISIKOFAKTORER	10
AKTIEREGISTRERINGS-DOKUMENTET	13
1. ANSVARLIGE	13
2. REVISORER	15
3. UDVALGTE REGNSKABSOPLYSNINGER	15
4. RISIKOFAKTORER	16
5. OPLYSNINGER OM UDSTEDER	16
6. FORRETNINGSOVERSIGT	23
7. ORGANISATIONSSTRUKTUR	26
8. EJENDOMME, ANLÆG OG UDSYR	28
9. GENNEMGANG AF DRIFT OG REGNSKABER	28
10. KAPITALRESSOURCER	30
11. FORSKNING OG UDVIKLING, PATENTER OG LICENSER	34
12. TRENDOPPLYSNINGER	34
13. RESULTATFORVENTNINGER ELLER - PROGNOSE	36
14. BESTYRELSE OG DIREKTION	37
15. AFLØNNING OG GODER	44
16. BESTYRELSENS ARBEJDSPRAKSIS	44
17. PERSONALE	46
18. STØRRE AKTIONÆRER	47
19. TRANSAKTIONER MED TILKNYTTET PARTNERE	48
20. OPLYSNINGER OM UDSTEDERS AKTIVER OG PASSIVER, FINANSIELLE STILLING OG RESULTATER	48
21. YDERLIGERE OPLYSNINGER	90
22. VÆSENTLIGE KONTRAKTER	97
23. OPLYSNINGER FRA TREDJEMAND, EKSPERTUDTALELSER OG INTERESSE-ERKLÆRINGER	97
24. DOKUMENTATIONSMATERIALE	97
25. OPLYSNINGER OM KAPITALBESIDDELSER	98
VÆRDIPAPIRNOTEN	100
1. ANSVARLIGE	100
2. RISIKOFAKTORER	100
3. NØGLEOPPLYSNINGER	101
4. OPLYSNINGER OM DE VÆRDIPAPIRER, DER UDBYDES ELLER OPTAGES TIL NOTERING	103
5. VILKÅR OG BETINGELSER FOR TILBUDET	105
6. AFTALER OM OPTAGELSE TIL OMSÆTNING OG HANDEL	109
7. VÆRDIPAPIRHÆNDEHAVERE, DER ØNSKER AT SÆLGE	109
8. UDGIFFER TIL EMISSIONERNE	110
9. UDVANDING	110
10. YDERLIGERE OPLYSNINGER	111

RESUMÉ

Dette resumé bør læses som en indledning til prospektet.

Enhver beslutning om investering i værdipapirerne, der omhandles af dette prospekt, bør træffes på baggrund af prospektet som helhed.

Hvis en sag vedrørende oplysningerne i prospektet indbringes for en domstol, kan den sagsøgende investor være forpligtet til at betale omkostningerne i forbindelse med evt. oversættelse af prospektet inden sagen indledes.

De fysiske eller juridiske personer, som har udfærdiget resuméet eller eventuelle oversættelser heraf og anmodet om godkendelse heraf, kan ifalde et civilretligt erstatningsansvar, men kun såfremt det er misvisende, ukorrekt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med de andre dele af prospektet.

Schaumann Holding A/S, der ejer en majoritetsaktiepost i Udsteder, har i forbindelse med Udsteders erhvervelse af dels Schaumann Development A/S og dels 51% af aktierne i Schaumann Østerfælled A/S ydet henholdsvis et ansvarligt lån på DKK 250 mio. til Udsteder og et simpelt lån på DKK 392,5 mio. ligeledes til Udsteder.

Efter aftale mellem Udsteder og Schaumann Holding A/S har Schaumann Holding A/S den 13. december 2007 konverteret sit ansvarlige lån på DKK 250 mio. og sit simple lån på DKK 392,5 mio. til Schaumann Properties A/S (i alt lån på DKK 642,5 mio.) til nye Aktier i Schaumann Properties A/S. Tegningen af de nye aktier er sket til kursen DKK 12 pr. aktie á nominelt én krone (svarende til gennemsnitskursen for Udsteders Aktier på OMX Den Nordiske Børs den 12. december 2007), og i konsekvens heraf er der udstedt nominelt DKK 53.541.667 nye Aktier til Schaumann Holding A/S.

Udsteders bestyrelse har endvidere den 21. december 2007 besluttet at udstede 15,05 mio. nye aktier til Schaumann Holding A/S, som Schaumann Holding A/S har tegnet samme dag. Tegningen er sket til kursen DKK 12 pr. aktie (svarende til seneste handelskurs for Udsteders aktier på OMX Den Nordiske Børs den 20. december 2007), og de nye aktier er indbetalt med obligationer for værdi DKK 180,6 mio. svarende til obligationernes nominelle værdi. De indskudte obligationer er i januar 2007 udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S, der indtil den 21. december 2007 var et datterselskab i Schaumann Properties-koncernen.

Aktieemissionerne er gennemført ved udnyttelse af en del af den bemyndigelse i Udsteders vedtægters § 8, hvorefter bestyrelsen har ret til frem til den 1. maj 2009 at forhøje selskabets aktiekapital med indtil 100.000.000 nye aktier á nominelt én krone til markedskurs.

Disse Aktieemissioner er baggrunden for udarbejdelsen af nærværende prospekt, som beskriver Udsteder og Aktieemissionerne nærmere.

Årsagen til Aktieemissionerne er, at bestyrelsen har ønsket at styrke Udsteders soliditet og egenkapital. Indre værdi pr. aktie i Udsteder er ved Aktieemissionerne omtrentligt fordoblet.

Aktiekapitalen i Udsteder androg inden aktieemissionen den 13. december 2007 nom. DKK 46.144.348, og efter emissionen nævnte dato på nom. DKK 55.541.667 androg aktiekapitalen nom. DKK 99.686.015.

Den anden aktieemission den 21. december 2007 på nom. DKK 15.050.000 forøgede aktiekapitalen til den nuværende størrelse på nom DKK 114.736.015, som er fordelt på aktier á én krone pr. aktie.

Udsteder har til medarbejderne udstedt tegningsretter til nom. DKK 712.520 aktier.

Udsteder har sine gamle Aktier optaget til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs, og vil efter offentliggørelsen af nærværende prospekt tillige ansøge om, at de nye Aktier optages til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs.

Udsteder beskæftiger sig med

- 1) handel med - og udvikling af fast ejendom i Danmark og andre europæiske lande,
- 2) langsigtede investeringer i fast ejendom i Danmark og andre europæiske lande, og
- 3) formidling af ejendomsinvesteringer.

Der er betydelige risici forbundet med investering i Udsteder.

Risiciene vedrører dels Udsteders udvikling og dels Udsteders aktier.

Af risici udspringende af Udsteders udvikling kan nævnes følgende:

Vedrørende ejendomsudvikling

- Politiske risici vedr. planlovmæssige forhold.
- Markedsrisici vedr. udlejnings- og salgspriser.
- Debitorrisici vedr. lejere og købere.
- Risici vedr. niveauet for byggeomkostninger.
- Risici vedr. ventetid på komplicerede udstykninger.
- Risici vedr. opnåelse af finansiering.
- Risici vedr. renteudsving.

Vedrørende ejendomsinvestering

- Tomgangs- og gendlejningsrisici.
- Usikkerhed om fremtidige værdier og salgspriser for investeringsejendomme.
- Risiko for stigninger i finansieringsomkostningerne.

Om risiciene, der knytter sig til Udsteders aktier, kan nævnes følgende:

Schaumann Holding A/S ejer 81,75% af Udsteder. Kursværdien af samtlige aktier i Udsteder, som ejes af andre end Schaumann Holding A/S, er ca. DKK 251 mio. (opgjort ved en børskurs på DKK 12 pr. aktie). Kursdannelsen på Udsteders aktier på OMX Den Nordiske Børs er derfor letpåvirkelig, og vil kunne påvirkes kraftigt, såfremt Schaumann Holding A/S skulle beslutte over en kortere periode at afhænde store dele af sin aktiebeholdning over OMX Den Nordiske Børs.

De ansvarlige for nærværende prospekt er Udsteders bestyrelse, og Udsteders revisor har erklæret sig om prospektets forhold til årsrapporten for Udsteder for regnskabsåret 2005/06 og om de i prospektet indeholdte proforma-regnskabsoplysninger.

Udsteder har i 1. halvår 2007 realiseret et overskud på DKK 36,3 mio. efter skat og i regnskabsåret 2005/06 realiseredes et overskud på DKK 29 mio. efter skat.

Udsteder, der stiftedes i 1975, havde navnet Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab, og fik sit nuværende navn og formål i januar 2006.

Udsteder overtog den 10. december 2007 51% af Østerfælled Holding A/S og 51% af Schaumann Østerfælled A/S, og Udsteder ejer nu 100% af disse selskaber. Schaumann Østerfælled A/S ejer boliger på Østerbro i København for værdi DKK 1,5 mia., som er en del af Udsteders langsigtede ejendomsinvesteringsaktiviteter. Et obligationslån udstedt af Schaumann Østerfælled A/S blev i forbindelse med overtagelsen af selskabet indfriet, idet det ovennævnte lån på DKK 392,5 mio., som Udsteder modtog fra Schaumann Holding A/S (og som konverteredes til aktiekapital i Udsteder den 13. december 2007), udgjorde grundlaget for obligationsindfrielsen.

Den 21. december 2007 solgte Udsteder 50% af aktierne i 2 betydende datterselskaber, nemlig Schaumann Retail Finland 1 A/S, der ejer finske investeringsejendomme, og Schaumann Northern Germany ApS, der ejer tyske investeringsejendomme.

Køber af de 50% af Schaumann Retail Finland 1 A/S var Proark Properties ApS, der er et selskab i Proark-koncernen. Der er ingen ejer- eller slægtsskabsrelationer eller andre lignende relationer mellem Udsteder og Udsteders ledelse på den ene side og Proark-koncernen eller Proark-koncernens ledelse eller Proark-koncernens ejere på den anden side.

Koncernen har ikke tidligere gjort forretninger med Proark-koncernen.

Køber af de 50% af Schaumann Northern Germany ApS er et dansk anpartsselskab, som ved overdragelsen har sat som betingelse at vedkommendes identitet ikke må offentliggøres.

Der er ingen ejer- eller slægtsskabs- eller andre lignende relationer mellem Udsteder og Udsteders ledelse på den ene side og køber af 50% af Schaumann Northern Germany ApS eller købers ledelse eller ejere på den anden side.

Koncernen har ikke tidligere gjort forretninger med køberen af 50% af Schaumann Northern Germany ApS.

Proformaregnskabsoplysninger pr. 30.06.2007 viser en egenkapital for Koncernen på DKK 1,1 mia. og en balancesum på DKK 4,3 mia., hvilket svarer til en soliditet på godt 25%.

Proformaregnskabsoplysningerne er udarbejdet for at illustrere hvilken effekt 1) de kapitalforhøjelser, der er baggrunden for udarbejdelsen af nærværende prospekt, 2) Koncernens besiddelse af 100% af Østerfælled Holding A/S og Schaumann Østerfælled A/S og 3) salgene af 50% af de ovennævnte tidligere datterselskaber, som alt gennemførtes i december 2007, ville have haft regnskabsmæssigt, hvis de nævnte transaktioner havde været gennemført allerede den 30. juni 2007. Proformaregnskabsoplysningerne omhandler i sagens natur en hypotetisk situation, og afspejler ikke Udsteders reelle finansielle stilling.

Det forventes ikke at Udsteder vil udbetale udbytte til sine aktionærer for regnskabsåret 2007.

På længere sigt er det bestyrelsens intention, at udlodde omkring 1/3. af Udsteders regnskabsmæssige overskud som udbytte.

Alle Aktier i Udsteder, herunder nye og gamle aktier, har samme rettigheder.

Ingen andre aktionærer end Schaumann Holding A/S har haft mulighed for at deltage i Kapitalforhøjelserne, og Kapitalforhøjelserne er endeligt gennemført.

Udover Schaumann Holding A/S ejer én anden aktionær, Hans-Henrik Palm Holding ApS, over 5% af kapitalen og stemmerne i Udsteder.

RISIKOFAKTORER

Udsteder beskæftiger sig med handel med - og udvikling af fast ejendom samt investering i – og formidling af investering i fast ejendom.

Handel med - og udvikling af fast ejendom.

Dette forretningsområde er generelt kendetegnet ved stort kapitalbehov.

For ejendomme, der købes til udvikling, d.v.s. med en hensigt om at forandre ejendommens anvendelse, består der ofte ved erhvervelsen betydelig usikkerhed om, hvilken anvendelse af ejendommene, som fremtidigt kan tillades af myndighederne. Disse risici vedrører ofte udfaldet af lokalpolitiske beslutninger.

Når en given anvendelse er tilladt af de relevante myndigheder, er der dernæst risici forbundet med, om der kan findes en kunde i form af en fremtidig lejer eller i form af en køber, der selv ønsker at anvende den pågældende ejendom, og om en lejeaftale eller salgsaftale kan indgås med denne kunde. Dette afhænger af markedsmæssige forhold, som bl.a. påvirkes af konjunkturudviklingen og udviklingen i demografiske forhold.

Der er risici forbundet med kundernes bonitet. Tab på kunder søges typisk imødegået ved at bede om bankgarantier fra købere og kontant depositum eller garantier fra lejere og kautioner fra kundernes eventuelle moderselskaber.

Der vil typisk skulle gennemføres enten ombygning eller evt. nybyggeri på en fast ejendom, før en alternativ anvendelse kan muliggøres. Der vil således skulle indgås aftale med rådgivere, f.eks. arkitekter, ingeniører, og totalentreprenører m.v. for at få bygget det ønskede. Der er betydelig usikkerhed frem til faste aftaler er indgået om, hvilke beløb sådanne arbejder vil koste. I perioder hvor byggemarkedet er præget af stor aktivitet, kan der være vanskeligheder med at få byggearbejder udført til rimelige priser og i den krævede kvalitet inden for rimelig tid.

Ved udviklingsforanstaltninger, der kræver udstykning af matrikler, kan der være lange ekspeditionstider hos landsinspektører og myndigheder, som kan forsinke en sags gennemførelse, og dermed forringe dens økonomiske resultat.

Det store kapitalbehov, der er til køb af fast ejendom og byggeri, vil typisk for en stor dels vedkommende dækkes ved lånefinansiering, hvorfor mulighederne for at få bevilget de fornødne lån er en forretningsmæssig risiko. Endvidere vil ufordelagtige rentevilkår og en stigning i renteniveauet, således som det er set inden for det seneste knap halve år, kunne påvirke forretningsområdet negativt.

Når en udlejningsejendom er færdigudviklet, vil ejendommen typisk søges solgt, og der består i denne situation betydende risici for, hvornår og til hvilken pris ejendommen kan sælges. Salgsprisen vil bl.a. afhænge af lejekontrakternes løbetid, lejens størrelse, lejernes bonitet, bygningens alternative anvendelse, d.v.s. bygningens beliggenhed og bygningens kvalitet og udformning, samt af hvilket afkastkrav investorerne til enhver tid måtte have. Salgsprisen er særdeles rentefølsom og konjunkturafhængig.

Risici på salgsprisen vil typisk søges imødegået ved at indgå aftale om salg af ejendommen på et tidligt stade i sagens forløb, d.v.s. evt. straks efter underskrivelse af lejekontrakt.

Investering i fast ejendom.

Risiciene ved investering i fast ejendom består væsentligst af 3 kategorier:

Risikoen for tomgang. Der vil typisk ved lejerens fraflytning være en risiko forbundet med, i hvilket omfang og til hvilken leje det ledige lejemål kan genudlejes. Genudlejningsrisikoen er konjunkturafhængig.

Der er grundet den typisk lange investeringshorisont stor usikkerhed forbundet med, til hvilken pris investeringsejendommen vil blive afhændet, ligesom en investeringsejendom regnskabsmæssigt hver år skal ansættes til aktuel markedsværdi, som kan være volatil. Salgspris og markedsværdi afhænger af købernes afkastkrav på salgs- eller vurderingstidspunktet, og afkastkravene kan svinge betydeligt bl.a. afhængigt af renteniveau og nybygningstakten for tilsvarende ejendomme, og af hvilken beliggenhed ejendommen har og bygningens stand.

Udsving i finansieringsomkostningerne er en væsentlig risikofaktor ved investering i fast ejendom. Der er risici forbundet med rentestigninger, f.s.v.a. variabelt forrentede lån, ligesom fastforrentede lån vil have en vis løbetid og vil skulle refinansieres til en ny rente på udløbstidspunktet.

Som det fremgår af ovennævnte, er investering i fast ejendom dobbelt følsom for stigninger i renteniveauet, idet man ved stigende rente samtidig vil få højere løbende udgifter til lånefinansieringen og alt andet lige lavere salgs- og markedsværdier af investeringsejendommene.

Ved investeringer i udenlandske ejendomme vil der endvidere være risici forbundet med udsving i kursen på det pågældende lands valuta.

I forbindelse med Folketingets ændring af den danske selskabsskattelov med virkning fra 1. juli 2007 gennemførtes rentefradragsbegrænsningsregler, som i kraft af Koncernens betydelige gæld og deraf følgende renteudgifter, samlet set kan medføre en væsentligt højere skattebetaling for Koncernen fremover, i f. t. situationen, der ville være opstået, hvis reglerne ikke var ændret. Koncernen har endnu ikke fuldt overblik over disse mulige negative konsekvenser.

Udsteder påvirkes direkte af den samlede højere skattebetaling for Koncernen, bl.a. fordi Udsteder som administrationsselskab for Koncernen betaler Koncernens samlede skat.

Udsteder påvirkes endvidere direkte og via værdien af sine datterselskaber af samtlige de risici for Udsteders forretningsområder, som er beskrevet i nærværende afsnit.

Udsteder ejes med 81,75% af én enkelt aktionær (Schaumann Holding A/S).

Såfremt Schaumann Holding A/S hypotetisk (f.eks. på grund af likviditetsmangel) skulle blive tvunget til salg af sine aktier i Udsteder i markedet, vil der af Schaumann Holding A/S kunne tilføres markedet så betydelige mængder Schaumann Properties-aktier, at disse evt. vanskeligt ville kunne absorberes. Kursen på Udsteders aktier kunne blive trykket betydeligt, og Udsteder ville derved kunne komme under anden parts kontrol.

Schaumann Holding A/S er nettolångiver til Koncernen under ét med godt DKK 144 mio. pr 30.06. 2007, og Schaumann Holding A/S kunne i en situation, hvor Schaumann Holding A/S skulle få likviditetsmangel eller skulle blive presset af sine långivere, tænkes at presse på for at få sine udlån til Udsteder tilbagebetalt hurtigt, hvilket evt. kunne bringe Koncernen i likviditetsmangel.

Såfremt bestyrelsesmedlem Jens Schaumann, som tillige er direktør i Schaumann Properties A/S, virksomhedens grundlægger og eneejer af Schaumann Holding A/S, skulle blive uarbejdsdygtig, kan det tænkes, at væksten i forretningsomfanget i Koncernen bliver negativt påvirket, og at de tilførsler af lån og egenkapitalindsud, som Udsteder og Koncernen ved at antal lejligheder, som nærmere beskrevet i det følgende, har modtaget fra Schaumann Holding A/S, ikke fremtidigt ville kunne påregnes.

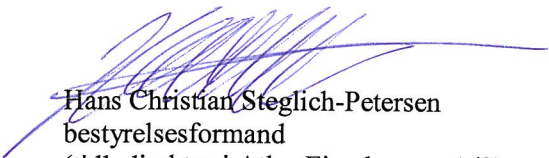
AKTIEREGISTRERINGSKOKUMENTET

1. ANSVARLIGE

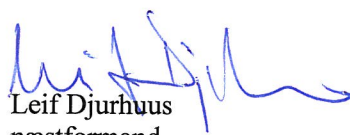
Vi har gjort vort bedste for at sikre, at oplysningerne i nærværende aktieregistreringsdokument efter vort bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold.

København den 30. januar 2008.

Bestyrelsen i Schaumann Properties A/S

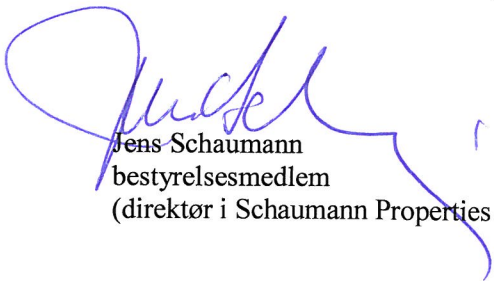


Hans Christian Steglich-Petersen
bestyrelsesformand
(tidl. direktør i Atlas Ejendomme A/S)



Leif Djurhuus
næstformand
(partner i advokatfirmaet Plesner)

Jens Erik Høst
bestyrelsesmedlem
(direktør i Small Cap Danmark A/S)



Jens Schaumann
bestyrelsesmedlem
(direktør i Schaumann Properties A/S)

Prospekterklæring afgivet af selskabets revisor

Til læserne af dette Prospekt

Prospektet

Vi har gennemgået oplysninger af regnskabsmæssig karakter indeholdt i prospektet for Schaumann Properties A/S, dateret 30. januar 2008. De regnskabsmæssige oplysninger gengives fra årsrapporten for regnskabsåret 2005/06.

Årsrapporten for regnskabsåret 2005/06 er revideret af os og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Selskabets ledelse har ansvaret for Prospektet og for indholdet og præsentationen af oplysninger heri. Vort ansvar er på grundlag af vort arbejde at udtrykke en konklusion om, hvorvidt udvalgte oplysninger af regnskabsmæssig karakter er korrekt gengivet fra årsrapporten 2005/06.

Det udførte arbejde

Vi har udført vort arbejde i overensstemmelse med den danske standard om andre erklæringsopgaver med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at oplysninger af regnskabsmæssig karakter indeholdt i Prospektet ikke indeholder væsentlige fejlinformationer.

Som led i vort arbejde har vi kontrolleret Prospektets oplysninger af regnskabsmæssig karakter og har påset, at disse er korrekt gengivet fra årsrapporten for regnskabsåret 2005/06. Det er vor opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

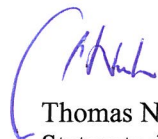
Konklusion

I henhold til OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S' regler skal vi herved bekræfte, at alle væsentlige forhold vedrørende Schaumann Properties A/S, som er os bekendt, og som efter vor opfattelse kan påvirke vurderingen af selskabets aktiver og passiver, økonomiske stilling og resultat, som angivet i årsrapporten for regnskabsåret 2005/06, er indeholdt i Prospektet.

København, den 30. januar 2008

Mortensen & Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Thomas Nislev
Statsautoriseret revisor

2. REVISORER

2.1

Der er i nærværende prospekt gengivet reviderede historiske regnskabsoplysninger for Udsteder for det forlængede regnskabsår 1. juli 2005 – 31. december 2006.

Udsteders årsrapport er for dette regnskabsår revideret af Udsteders revisor Thomas Nislev, Mortensen & Beierholm Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Gribskovvej 2, 2100 København Ø.

Thomas Nislev er medlem af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer.

2.2

Thomas Nislev blev valgt som revisor på en ekstraordinær generalforsamling den 26. januar 2006, og selskabets tidligere revisorer (Torben Ploug, medlem af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, og Thomas Thorup Møllgaard, medlem af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, begge PKF Revisorsamvirket Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Dynamovej 11, 2., 2730 Herlev samt Per Erik Johannessen, medlem af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Weidekampsgade 6, 2300 København S.) fratrådte samtidig.

Anledningen til revisorskiftet var, at Schaumann Holding A/S med virkning fra den 26. januar 2006 overtog den bestemmende indflydelse i Udsteder, og at Thomas Nislev i en årrække har været revisor for Schaumann Holding A/S.

3. UDVALGTE REGNSKABSOPLYSNINGER

3.1

Nedenfor (i afsnit 3.2) ses udvalgte regnskabsmæssige hovedtal og nøgletal for Udsteders reviderede årsrapport for det forlængede regnskabsår 01.07.2005- 31.12.2006. I regnskabsåret indgår perioden 01.07.2005 – 31.12.2005, hvor Udsteders virksomhed udelukkende bestod i fodboldaktiviteter. Disse fodboldaktiviteter er solgt pr. 31.12.2005.

3.2

Udsteder har aflagt halvårsrapporter for perioderne 01.01.2006 – 30.06.2006 og 01.01.2007 – 30.06.2007, hvori Udsteder alene har drevet virksomhed inden for sit nuværende forretningsområde. Disse perioderegnskaber er ikke reviderede. Udvalgte regnskabsmæssige hovedtal og nøgletal for disse halvårsrapporter er ligeledes vist nedenfor.

Koncerntal i t.DKK

Regnskabs- periode	01.01. 2007 -30.06. 2007 (6 mdr.)	01.01.2006 -30.06.2006 (6 mdr.)	01.07. 2005 -31.12. 2006 (18 mdr.)
Nettoomsætning	281.146	1.826	15.860
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	34.052	-5.155	22.432
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	36.355	-5.155	33.418
Årets resultat	36.355	-5.155	28.750
Aktionærernes andel af årets resultat	29.337	-4.959	27.011
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	7.018	-196	1.739
Aktiver i alt, ultimo	3.933.475	154.969	958.159
Aktiekapital, ultimo	46.144	5.144	5.144
Egenkapital ultimo	303.631	9.539	50.103
Udbytte i DKK pr. aktie	0,00	0,00	0,00
Indre værdi i DKK pr. aktie, ultimo	5,4	4,2	9,4
Overskudsgrad	27,8%	-203,0%	261,4%
Soliditet, ultimo	7,7%	6,2%	5,2%

Soliditet er opgjort som koncernens egenkapital i forhold til koncernens passivsum.

4. RISIKOFAKTORER

Der henvises til afsnittet risikofaktorer på side 10.

5. OPLYSNINGER OM UDSTEDER

5.1 Historie og udvikling

5.1.1

Udsteders navn:
Schaumann Properties A/S

Udsteder hed frem til den 26. januar 2006 Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab.

Udsteder har ingen binavne.

5.1.2

Udsteders registreringsnummer (CVR-nr.) er 24 20 80 36.

Udsteders hjemsted er Gentofte Kommune.

5.1.3

Udsteder er stiftet den 1. august 1975.

5.1.4

Udsteder er et i Danmark stiftet aktieselskab, der er stiftet i henhold til dansk ret og aktieselskabsloven.

Udsteders adresse er følgende:

Strandvejen 58
2900 Hellerup
Tlf. 70 21 01 13

5.1.5

Udsteder blev under navnet Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab børsnoteret i regnskabsåret 1998/99 i forbindelse med en kapitalforhøjelse. Udsteders aktiviteter bestod dengang og frem til 31. december 2005 i at drive professionel fodboldvirksomhed.

Schaumann Holding A/S erhvervede ved en betinget overdragelsesaftale den 12. december 2005 en bestemmende indflydelse i Udsteder.

På en ekstraordinær generalforsamling i Udsteder den 26. januar 2006 blev betingelserne for nævnte overdragelsesaftale opfyldt, og Udsteder skiftede navn til Schaumann Properties A/S og fik nyt formål og ny ledelse m.v..

Det nye formål blev, direkte eller gennem besiddelse af ejerandele i selskaber, at købe, sælge, investere i, besidde, udleje, udvikle, formidle, finansiere og administrere fast ejendom eller værdipapirer eller hermed beslægtet virksomhed.

Udsteders fodboldaktiviteter blev p.g.a. utilfredsstillende sportslige og økonomiske resultater pr. 31. december 2005 overdraget til et eksternt selskab.

Den ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 vedtog også en mod Schaumann Holding A/S rettet aktieemission med ret til i en periode på 2,5 år, at tegne 40 mio. nye aktier til DKK 4 pr. aktie.

Schaumann Holding A/S har den 2. februar 2007 og den 12. april 2007 ved tegning af henholdsvis 12.500.000 og 27.500.000 nye aktier fuldt udnyttet denne vedtægtsbestemte tegningsoption, og Udsteder tilførtes herved i alt 160 mio. DKK i egenkapital.

Schaumann Holding A/S ønskede med overtagelsen af Udsteder at etablere et børsnoteret selskab, der under Schaumann Holding A/S' kontrol kunne drive ejendomsudviklings- og ejendoms-

investeringsaktiviteter, og som evt. kunne overtage Schaumann Holding A/S' datterselskaber Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S, der drev sådanne aktiviteter.

Formålet med at etablere en ejendomskoncern i børsnoteret regi er bl.a. at understøtte en sådan koncerns muligheder for at opnå lånefinansiering og for at gennemføre kapitaludvidelser, fusioner og opkøb af nye aktiviteter mod betaling med egne aktier.

I overensstemmelse med ovenstående købte Udsteder den 29. maj 2006 94% af aktierne i Schaumann Investment A/S for 0,5 mio. DKK. Herved etablerede Schaumann Properties A/S sig med forretningsområdet Investment. De resterende 6% af Schaumann Investment A/S er efterfølgende ligeledes erhvervet af Udsteder. Sælger af de 94% af aktierne var Schaumann Properties A/S' majoritetsaktionær Schaumann Holding A/S, og sælgerne af de 6% af aktierne var selskaber ejet af 2 tidligere medarbejdere i Schaumann Investment A/S. De tidligere medarbejdere var på salgstidspunktet ikke længere ansat i Schaumann Properties A/S eller dets datterselskaber, idet dog den ene er ansat i Schaumann Holding A/S.

Investment arbejder målrettet med investering i større ejendomsporteføljer på helst over DKK 1 mia. / stk. Det ligger inden for forretningsområdet at handle med - og formidle investerings-ejendomme og ejendomsporteføljer.

Schaumann Investment A/S besad ved Schaumann Properties A/S' overtagelse af selskabet en portefølje af ca. 500 boliger i Dortmund, som er solgt i efteråret 2007. Herudover er der i efteråret 2006 og i foråret 2007 i Investment erhvervet investeringsejendomme for ca. 0,9 mia. DKK i Finland og investeringsejendomme for et tilsvarende beløb i et område omfattende Sydslesvig og Hamborg. Endelig erhvervede Investment i efteråret 2006 Østerfælledsagen med 525 boliger på Østerbro i København, som blev videreformidlet til det dengang associerede selskab: Schaumann Østerfælled A/S. Det associerede selskab Schaumann Østerfælled A/S finansierede købet af Østerfælledsagen bl.a. ved udstedelse af nom DKK 176 mio. obligationer.

Ejendomsporteføljen i Finland er også blevet delfinansieret med højt forrentede obligationer.

Udsteder erhvervede den 10. maj 2007 86,999% af aktierne i Schaumann Development A/S af Schaumann Holding A/S for DKK 543 mio., hvilken købesum berigtigedes ved udstedelse af to gældsbreve til Schaumann Holding A/S, hvoraf det ene var et ansvarligt lån på 250 mio. DKK.

Et selskab (Zelotes ApS) ejet af en medarbejder i Schaumann Properties A/S solgte den 10. juni 2007 yderligere 3% af aktierne i Schaumann Development A/S, til Udsteder, idet Zelotes ApS som betaling herfor modtog og tegnede 1.000.148 nye aktier i Udsteder. Udover ansættelsesforholdet er der ingen yderligere relationer mellem medarbejderen, der ejer Zelotes ApS, og Udsteder.

I juli 2007 erhvervede Udsteder mod kontant betaling den resterende del på 10,001% af aktierne i Schaumann Development A/S, hvorefter Udsteder ejer 100% af Schaumann Development A/S.

Efter at Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S begge er blevet datterselskaber under Schaumann Properties A/S, er der, når overordnede koncernhensyn tilsiger det, etableret aktiviteter i hhv. Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S, som rent organisatorisk henhører under det andet forretningsområde. F.eks. er ejendomsinvesteringsaktiviteter i et vist omfang ejet af Schaumann Development A/S.

Schaumann Development A/S har i sin 5 årige levetid udviklet og er i gang med at udvikle i alt over 1.000 boliger i Danmark og Sverige. Medio 2007 er ca. 500 boliger solgt og afleveret og resten er under opførelse eller befinder sig på projektstadiet.

Schaumann Development A/S har udviklet, og arbejder på at udvikle, butiksejendomme i hhv. hovedstadsområdet, Jylland og Växjö i Sverige. Som et af de større projekter kan nævnes, at der arbejdes med udbygning og opgradering af væsentlige dele af Hundige Storcenter. Endvidere arbejdes med udvikling af kontorprojekter i hovedstadsområdet samt af et større udviklingsprojekt ved Postdamer Platz i Berlin indeholdende såvel boliger som erhverv. Endelig arbejdes med ferie- og wellnesscenter-projekter i hhv. Danmark, Norge og Spanien.

Schaumann Investment A/S erhvervede den 10. december 2007 51% af Schaumann Østerfælled A/S, hvorefter Schaumann Østerfælled A/S (med Østerfælled-sagen) er et 100% ejet datterselskab i Koncernen.

Østerfælled-sagen med de 525 udlejede boliger er etableret i 2006, og der er siden etableringen gennemført en opdeling af boligudlejningsejendommen i ejerlejligheder og der arbejdes med salg af disse ejerlejligheder i takt med lejernes fraflytning. Grundet markedsudviklingen fokuseres også på en vis grad af genudlejning af ledige lejligheder, og lejeniveauet har vist sig at kunne hæves markant ved genudlejning. Visse af Schaumann Østerfælled A/S' lån er i december 2007 blevet omlagt, hvorved bl.a. et højtforrentet erhvervsobligationslån har kunnet afvikles. I forbindelse med låneomlægningen, udlånte Schaumann Holding A/S 392,5 mio. DKK til Schaumann Properties A/S, som Schaumann Properties A/S via et datterselskab har anvendt til sikkerhedsstillelse for låneomlægningen i Schaumann Østerfælled A/S. Udsteder betragter herefter denne sag som en attraktiv og velfinansieret eksponering mod en fremtidig positiv værdiudvikling på ejerboliger på en fornem placering på Østerbro i København.

Den 13. december 2007 forhøjede Udsteder sin aktiekapital med 53.541.667 aktier, som alle tegnedes af Schaumann Holding A/S, hvorved såvel det i forbindelse med refinansieringen af Schaumann Østerfælled A/S optagne lån på 392,5 mio. DKK, som det tidligere nævnte ansvarlige lån på 250 mio. DKK, ligeledes optaget hos Schaumann Holding A/S, blev konverteret til egenkapital. Herved er egenkapitalen i Udsteder forøget med DKK 642,5 mio.

Den 21. december 2007 gennemførtes 2 væsentlige transaktioner for Udsteder:

- Udsteder afstod 50% af såvel sin nordtyske som sin finske investeringsejendomsportefølje, hvorved balancesummen for Koncernen reduceredes med ca. DKK 1.800 mio.
- Schaumann Holding A/S indskød børsnoterede obligationer til Udsteder for værdi DKK 180,6 mio. og modtog til gengæld 15.050.000 nye aktier i Udsteder. Herved forøgedes egenkapitalen med DKK 180,6 mio.

Endelig gennemførte Schaumann Holding A/S fra den 20. december til og med den 28. december betydelige salg af aktier i Udsteder (i alt 18,3 mio. aktier). De nævnte aktiesalg er ikke sket via OMX Den Nordiske Børs.

Inden kapitalforhøjelsen den 13. december 2007 ejede Schaumann Holding A/S 94,18% af Aktierne i Udsteder, og efter kapitalforhøjelsen androg ejerandelen 97,31%.

Herpå fandt en del af de nævnte af Schaumann Holding A/S gennemførte aktiesalg sted, hvorved Schaumann Holding A/S' ejerandel reduceredes til 85,97%.

Inden kapitalforhøjelsen den 21. december 2007 ejede Schaumann Holding A/S således 85,97% af Aktierne i Udsteder, og efter kapitalforhøjelsen androg ejerandelen 87,81%, inden Schaumann Holding A/S samme dag og den 28. december 2007 solgte aktier i et omfang, der reducerede Schaumann Holding A/S' ejerandel i Schaumann Properties A/S til den aktuelle ejerandel på 81,75%.

5.2 Investeringer

5.2.1

Nedenfor er vist beløb for de af Udsteder foretagne investeringer i ejendomsprojekter i regnskabsåret 2005/2006 samt i 1. halvår af 2007.

Foretagne investeringer Beløb i t.DKK	01.01.2007 - 30.06. 2007	01.07.2005 - 31.12.2006
Udviklingsejendomme	1.479.422	0
Investeringsejendomme	892.433	855.728

Som det fremgår, er der netto investeret knap DKK 900 mio. i hver af perioderne i investeringsejendomme. Den betydelige investering i udviklingsejendomme i 1. halvår 2007 på DKK 1,5 mia. dækker over den portefølje af udviklingsejendomme og igangværende udviklingsprojekter, som er placeret i Schaumann Development A/S, som Udsteder overtog i maj 2007.

5.2.2

Udsteders væsentligste igangværende investeringer, fordelt på udviklingsprojekter og investeringsejendomsporteføljer er følgende:

Udviklingsprojekter	Placering	Type
Abild Have	Brønshøj	Bolig
Balders Have	Ølstykke	Bolig
Borup Have	Borup	Bolig
Hollandske Mølle	Helsingør	Bolig
Kong Haralds Park	Smørum	Bolig
Mathilde Parken	Hillerød	Bolig
Margrethe Haven	Roskilde	Bolig
Hornbæk Huse	Hornbæk	Bolig
Holbæk Byhuse	Holbæk	Bolig
Wegnersminde / Nordic Life	Holbæk	Feriebolig og fitness/wellness
Sandhammaren	Höllviken, Sverige	Bolig
Handelsplats I11	Växjö, Sverige	Erhverv
Sydhavnsgade 28	København SV	Erhverv
Kongebakken	Birkerød	Erhverv

Udviklingsprojekter	Placering	Type
Datavej 2-22	Birkerød	Erhverv
Brokbjergvej 10	Silkeborg	Erhverv
Frejasvej 40	Hillerød	Erhverv
Roskildevej 325	Høje Tåstrup	Erhverv
Birkerød Stationsvej	Birkerød	Erhverv
Sorgenfri Torv	Sorgenfri	Erhverv
Hundige Storcenter	Hundige	Erhverv
Geilo Ski & Spa	Geilo, Norge	Feriebolig og fitness/wellness
Postdamer Platz	Berlin, Tyskland	Bolig, hotel og øvrigt erhverv
Hoteller Finland	Lahti og Iisalmi, Finland	Erhverv

Investeringssejendomsporteføljer	Placering	Type
Østerfælled Torv	København Ø	Bolig
Schaumann Retail Finland 1	Finland	Erhverv
Schaumann Northern Germany	Kiel, Lübeck og Hamburg, Tyskland	Bolig og erhverv

De vigtigste investeringer er beskrevet nærmere nedenfor:

Udviklingsprojekter

Udviklingsejendomme og –projekter er overvejende placeret i Schaumann Development-koncernen, og herunder følger en kort beskrivelse af et udvalg af de væsentligste:

Udviklingsprojekt	Beskrivelse
Hundige Storcenter	Der gennemføres en udbygning og renovering af store dele af det eksisterende Hundige Storcenter. Der er indgået aftale om salg af projektet, som køber forventes at overtage i 2009. Salgssummen er tidligere offentliggjort til ca. DKK 1,3 mia.
Sydhavnsgade 28	Projektet ”Krystallerne” omfatter byggeri af kontorer i Sydhavnen på den mest synlige placering ved hovedindfaldsvejen til København. Projektet omfatter ca. 23.000 etagekvadratmeter.
Postdamer Platz	Dette er et blandet udviklingsprojekt indeholdende bolig, hotel og øvrigt erhverv på i alt 70.000 kvm byggeret. Projektet er centralt placeret i Berlin. Der er indgået en hotellejekontrakt med Scandic.
Geilo Ski & Spa (via associeret selskab)	Ferieboligprojekt i skisportsbyen Geilo i Norge på i alt ca. 20.000 kvm.

Investeringsjendomme

Koncernens investeringsjendomsporteføljer indgår i forretningsområdet Investment, og en oversigt over disse følger her:

Investeringsjendomsporteføljer	Beskrivelse
Østerfælled Torv	Boligudlejningsejendom opdelt i 525 ejerlejligheder som oprindeligt var købt ind i et associeret selskab i 2. halvår 2006 (Schaumann Investment A/S ejede på daværende tidspunkt 49% af projektet). I 2. halvår 2007 har Schaumann Investment A/S erhvervet de resterende 51% af projektet, hvorefter Schaumann Investment A/S ejer hele projektet. Strategien for projektet fokuserer på salg af ejerlejlighederne og optimering af udlejning og drift.
Schaumann Retail Finland 1	Portefølje bestående af 25 butiksejendomme beliggende i retail parks i det meste af Finland samt en logistikejendom. Det er fælles for butiksejendommene, at de primært anvendes til salg af møbler m.v.
Schaumann Northern Germany	Portefølje af blandede ejendomme centralt beliggende i Kiel, Lübeck og Hamborg.

Investeringer i udviklings- og investeringsjendomme er generelt finansieret via fremmedkapital i form af lån i kreditinstitutter og banker samt i 2 tilfælde (købet af Østerfælled Torv og købet af Retail Finland) ved udstedelse af erhvervsobligationer. Yderligere finansieres visse investeringer med en mindre andel egenkapital.

Som omtalt i afsnit 5.1.5 og som nærmere belyst i afsnit 20.2 er 50% af investeringsjendomsporteføljerne Schaumann Retail Finland 1 og Schaumann Northern Germany afhændet den 21. december 2007. Begge disse investeringsporteføljer, er herefter ikke en del af koncernen, men delejes via 50% ejede associerede selskaber.

Køber af de 50% af Schaumann Retail Finland 1 A/S var Proark Properties ApS, der er et selskab i Proark-koncernen. Der er ingen ejer- eller slægtsskabsrelationer eller andre lignende relationer mellem Udsteder og Udsteders ledelse på den ene side og Proark-koncernen eller Proark-koncernens ledelse eller Proark-koncernens ejere på den anden side.

Koncernen har ikke tidligere gjort forretninger med Proark-koncernen.

Køber af de 50% af Schaumann Northern Germany ApS er et dansk anpartsselskab, som ikke ønsker sin identitet oplyst.

Der er ingen ejer- eller slægtsskabs- eller andre lignende relationer mellem Udsteder og Udsteders ledelse på den ene side og køber af 50% Schaumann Northern Germany ApS eller købers ledelse eller ejere på den anden side.

Koncernen har ikke tidligere gjort forretninger med køberen af 50% af Schaumann Northern Germany ApS.

5.2.3

Ved offentliggørelsen af nærværende prospekt har Udsteder ikke indgået aftaler eller afgivet andre former for tilsagn, som forpligter Udsteder til at foretage investeringer i udviklingsejendomme eller investeringsejendomme, som ikke er beskrevet ovenfor.

6. FORRETNINGSOVERSIGT

6.1 Hovedvirksomhed

6.1.1

Udsteder driver virksomhed med udvikling af fast ejendom og investering i fast ejendom.

Ejendomsudvikling

Udsteders aktiviteter inden for ejendomsudvikling relaterer sig for den største dels vedkommende til det danske marked, hvor der arbejdes med bolig-, feriebolig- og erhvervsprojekter, herunder butiks- og kontorudvikling. I det sydlige Sverige arbejdes der med butiks- og boligprojekter, og i Tyskland udvikles et blandet hotel-, erhvervs- og boligprojekt ved Potsdamer Platz i Berlin samt et boligprojekt ved Schönefeld Lufthavn ved Berlin. Der besiddes et grundstykke ved sydkysten i Spanien (Benahavis), der forventes udviklet til ferieboliger, ligesom der arbejdes med et lignende projekt i Geilo i Norge. Der besiddes 2 udviklingsegnede hoteller i Finland.

Ejendomsudviklingsaktivitet opfattes af Udsteder som bestående i over en kortere horisont (fra få måneder til 5 år) at forandre anvendelse eller fysiske forhold for faste ejendomme, der indkøbes til egen beholdning, med det sigte at afhænde ejendommene efter endt udvikling. Værditilvæksten ved forandring af anvendelse eller forandring af fysiske forhold for fast ejendom kan realiseres, hvis de pågældende forandringer medfører, at en ejendom bedre imødekommer betalingsdygtige brugeres behov end ejendommens tidligere anvendelse eller tidligere fysiske form. Eksempler på ejendomsudvikling kan være at lade nyopføre boliger, kontorer, butikker eller hoteller på egne ubebyggede grunde eller at købe grunde med eksisterende bygninger, der nedrives til fordel for nybyggeri eller ombygges til ny anvendelse (f.eks. opkøb af udslidte lager- eller industriejendomme med bymidtenær beliggenhed, der ændres til butikker, kontorer eller boliger). Der kan endvidere være tale om bevarelse af de eksisterende fysiske rammer, hvis anvendelse ændres til mere værdiskabende formål. Dette kan f.eks. ske ved at yde godtgørelser til eksisterende lejere for at få disse til at forlade lejemål til fordel for mere betalingsdygtige brugere (der kan til illustration nævnes udskiftning af butiksljere, hvor f.eks. økonomisk skrantende små selvstændige specialbutikker med utilstrækkelige stordriftsfordele på indkøbssiden med fordel kan erstattes med ekspansive multinationale butikskæder).

Ejendomsinvestering

Udsteder har foretaget investeringer i ejendomme i Tyskland, Danmark og Finland. Udsteder agter fortsat at foretage nye ejendomsinvesteringer i de nævnte lande eller i andre europæiske lande.

Det forventes fortsat, at der vil blive investeret i eksisterende ejendomme af den type, der udlejes til boliger, butikker, kontorer eller hoteller. Det vil tilstræbes, at investere i ejendomme, som vurderes at have et potentiale for god værditilvækst.

Dette værditilvækstpotentiale kan bestå i, at det aktuelle niveau for ejendommens lejeindtægter ligger på et lavere niveau end for sammenlignelige ejendomme, og hvor der over tid består mulighed for, at lejen kan løftes til et højere niveau, fordi aftalte lejelofter eller begrænsninger på lejestørrelsen på et tidspunkt bortfalder, fordi der kan ske naturlig udskiftning af lejere, eller fordi lejen kan løftes ved forhandlinger med lejere eller via anden form for lejeregulering. Der kan endvidere være potentiale, der består i driftsomkostningsbesparelser, eller der består i nøjere at sørge for, at lejerne afholder deres behørig andel af ejendommens driftsudgifter (ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, rengøring m.v.). Potentialer kan også bestå i gode muligheder for indeksring af lejeindtægterne eller i form af investering i områder, der forventes at opleve stigende efterspørgsel fra lejerside og bedre lejebetalingsevne i fremtiden. Der kan være tale om investering i ejendomme, som har det potentiale, at ejendommene kan sælges til en højere værdi i lediggjort stand end i udlejet stand, og hvor værditilvæksten realiseres i takt med at lejerne fraflytter. Udstykning af investeringsejendommene i form af opdeling på flere matrikelnumre eller opdeling i ejerlejligheder og efterfølgende salg i mindre dele kan også være værdiskabende.

Mellemformer mellem ejendomsudviklingsprojekter og ejendomsinvesteringer er ofte forekommende.

Udover, at Udsteder for egen regning foretager investeringer i kapitalanlæg, ligger det også indenfor Udsteders arbejdsfelt at foretage formidling af investeringsejendomme. Der har hidtil ikke været mange sådanne forretninger, men det er ikke utænkeligt, at Udsteder via sin indkøbsorganisation på udenlandske markeder vil kunne anvise udenlandske ejendomme til danske eller andre investorer mod oppebærelse af et honorar. Der kan endvidere blive tale om, at Udsteder i egen regning indkøber investeringsejendomme for at videresælge disse til slutinvestorer. I denne forbindelse kan opsplitting eller sammenlægning af porteføljer være relevant.

Udsteder arbejder endvidere med udstedelse af værdipapirer, det være sig erhvervsobligationer eller aktier i begge tilfælde i datterselskaber eller associerede selskaber baseret på investerings-ejendomsporteføljer. Udsteder har f.eks. i det indtil for nylig kun associerede selskab Schaumann Østerfælled A/S udstedt erhvervsobligationer baseret på en københavnsk boligejendom. På tilsvarende vis er der udstedt børsnoterede erhvervsobligationer baseret på en finske ejendomsportefølge med Schaumann Retail Finland 1 A/S som udsteder.

6.1.2

Udsteder har ikke lanceret hverken nye produkttyper eller nye typer af tjenesteydelser for nylig.

6.2 Væsentligste markeder

Konkurrencesituationen på ejendomsudviklingsområdet er kendetegnet ved, at der opererer et stort antal aktører af vekslende størrelse på markedet. Der er hård konkurrence om køb af ejendomme. Når en udviklingsejendom er erhvervet, forandres konkurrencebilledet radikalt, idet konkurrencen fra de øvrige ejendomsudviklere stort set mister sin betydning bortset fra den

efterspørgsel efter byggekapalet, som konkurrenterne bibringer. Den indkøbte ejendoms beliggenhed er herefter afgørende for hvilke forandringer af ejendommen, som kan være rentable.

På ejendomsinvesteringsmarkederne er der stor efterspørgsel efter interessante ejendomme og porteføljer heraf af en vis størrelse i såvel Danmark som Finland og Tyskland. Markederne er p.t. præget af tilstedeværelsen af et stort antal investorer og af store mængder af kapital, der søges investeret i områderne. Finansiering har generelt været relativt let tilgængelig, om end uroen på finansmarkederne i efteråret 2007 har ført til en mere omstændelig kreditgivningsproces. Det er for tiden vanskeligt at købe objekter af god kvalitet, som giver et afkast, der er så højt, at det gør køb særlig interessant. Spændet mellem første års afkast på ejendomsinvesteringer og den vægtede finansieringsrente er i de senere år indsnævret betydeligt, hvorfor det er blevet nødvendigt at investere en større andel egenkapital i ejendomsinvesteringsprojekter.

For regnskabsåret 2005/2006 hidrører Udsteders omsætning på DKK 15,9 mio. fra aktiviteter i Investment. Omsætningen udgøres af lejeindtægter fra en boligejendomsportefølje i Dortmund i Tyskland.

For 1. halvår 2007 er der realiseret en omsætning på DKK 281 mio. Heraf udgør DKK 226 mio. omsætning realiseret i Development i perioden fra 10. maj 2007 til 30. juni 2007. Denne omsætning stammer fra realiserede projekter i Danmark.

Resten af beløbet DKK 75 mio. hidrører omsætning i Investment fordelt med ca. 70% på Finland og resten på Tyskland og Danmark.

6.3

Udsteders investeringer er påvirket af markedsforhold på de ejendomsmarkeder, hvorpå Udsteder har foretaget investeringer. Udsteders investeringer er ikke blevet påvirket ekstraordinært i tidsrummet, hvor Udsteder har drevet sine nuværende aktiviteter.

Af øvrige ekstraordinære forhold skal nævnes Folketingets ændring af den danske selskabsskattelov, som har medført en sænkning af selskabsskatteprocenten fra 28% til 25%, hvilket har medført en ekstraordinær indtægt i form af regulering af udskudt skat på DKK 8 mio. i første halvår 2007.

6.4

Udsteder er ikke afhængig af patenter, licenser, industri- eller specielle handelskontrakter. M.h.t. finansielle kontrakter er Udsteder afhængig af at kunne opnå finansiering for at kunne drive sin almindelige virksomhed.

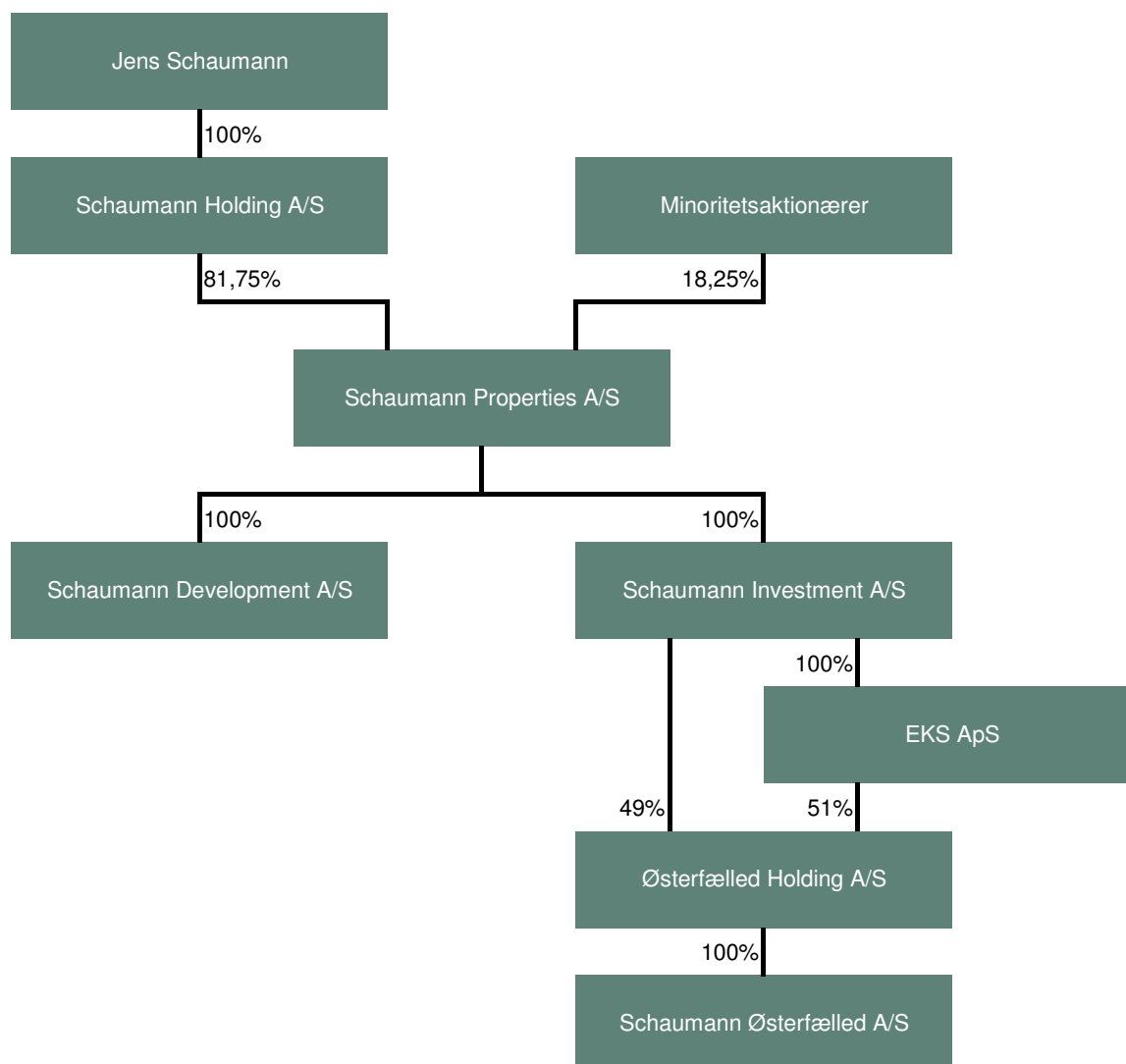
6.5

Grundlaget for udtalelserne i 6.3 og 6.4. er Udsteders egne vurderinger og erfaringer.

7. ORGANISATIONSSTRUKTUR

7.1

Udsteder indgår i en koncernstruktur, som ser ud som følger:



Udsteder (Schaumann Properties A/S) er noteret på OMX Den Nordiske Børs og har under sig datterselskaberne Schaumann Investment A/S og Schaumann Development A/S, som beskrevet i afsnit 7.2.

Schaumann Holding A/S ejer 81,75% af Udsteder.

Som det ses af ovenstående diagram, ejes 100 % af Schaumann Holding A/S af Jens Schaumann, som er direktør i Udsteder.

Schaumann Holding A/S er stiftet den 27. september 1976 og har haft aktivitet siden stiftelsen.

7.2

Udsteders væsentligste datterselskaber er Schaumann Investment A/S og Schaumann Development A/S, der begge har en række datterselskaber, hvori de enkelte ejendomsprojekter er placeret.

Schaumann Investment A/S ejes 100% (såvel kapital som stemmer) af Udsteder.

Schaumann Investment A/S er stiftet den 30. oktober 2003 og har haft aktivitet siden 1. januar 2005.

Schaumann Development A/S ejes 100 % (såvel kapital som stemmer) af Udsteder.

Schaumann Development A/S er stiftet den 15. august 2002 og har haft aktivitet siden stiftelsen.

En liste over øvrige væsentlige direkte eller indirekte ejede datterselskaber er fremstillet nedenfor:

Forretningsområde	Datterselskab	Land	Kapitalandel
Investment	Schaumann Investment Oy	Finland	100%
	Schaumann Retail Finland 5 Oy	Finland	100%
	Iisalmen Hotelliikiinteistö Oy	Finland	100%
	EKS ApS	Danmark	100%
	Østerfælled Holding A/S	Danmark	100%
	Schaumann Østerfælled A/S	Danmark	100%
Development	K/S Handelsplats I11, Galleriet Växjö	Danmark	100%
	K/S Handelsplats I11, Byggefelt A	Danmark	100%
	K/S Handelsplats I11, Växjö	Danmark	66,7%
	KB Handelsplats I11,Galleriet Växjö	Sverige	66,7%
	Växjö Holding ApS	Danmark	66,7%
	Schaumann SL	Spanien	100%
	MBP 1 GmbH	Tyskland	94%
	MBP 2 GmbH	Tyskland	94%
	MBP 3 GmbH	Tyskland	94%
	K/S Frejasvej 40, Hillerød	Danmark	100%
	K/S Industrivænget 2, Hillerød	Danmark	100%
	K/S Hornbæk Huse	Danmark	100%
	K/S Stationsvej, Birkerød	Danmark	100%
	K/S Hollandske Mølle, Helsingør	Danmark	66,7%
	K/S Haretoften II	Danmark	100%
	K/S Datavej 2-22, Birkerød	Danmark	100%
	K/S Brokbjergvej 10, Silkeborg	Danmark	100%
	K/S Frodes Plads Ølstykke	Danmark	100%
	Hundige Center II ApS	Danmark	100%

Forretningsområde	Datterselskab	Land	Kapitalandel
Development	K/S Sydhavnsgade 28, Kbh.	Danmark	100%
	K/S Kong Haralds Park	Danmark	100%
	Wegnersminde Ejendomsinvest A/S	Danmark	100%
	K/S Schaumann Projekter	Danmark	100%
	K/S Kongevejen 25, Birkerød	Danmark	100%

For en nærmere beskrivelse af Koncernens aktivitetsområder henvises til afsnit 5.1 og 5.2.

8. EJENDOMME, ANLÆG OG UDSTYR

8.1

Udsteder besidder ikke faste anlægsaktiver bortset for de investeringsejendomsporteføljer, som er beskrevet i afsnit 5.2, og bortset fra kontorudstyr, biler og indretning af lejede lokaler, som pr. 31. december 2006 var bogført til en værdi af DKK 0,6 mio. og pr. 30. juni 2007 til en værdi af DKK 8,7 mio.

Værdien af indretning af lejede lokaler udgjorde heraf pr. 30. juni 2007 DKK 5,4 mio., som vedrører Udsteders lokaler på Strandvejen 58, 1. og 2. sal, 2900 Hellerup. Lejemålet for disse lokaler kan fra udlejers side tidligst opsiges til lejers fraflytning den 1. maj 2021. Lejekontrakten er indgået på markedsvilkår.

Udlejer af Koncernens lokaler på Strandvejen 58 er I/S Strandvejen 56-58, Strandvejen 58, 2900 Hellerup.

Der er ingen ejer- eller slægtsskabs- eller andre lignende relationer mellem Udsteder og Udsteders ledelse på den ene side og udlejer eller udlejers ledelse eller ejere på den anden side.

Der er p.t. ingen forpligtelser til eller aftaler om nye investeringer i faste anlægsaktiver.

8.2

Der er ingen miljøspørgsmål, der kan påvirke Udsteders anvendelse af faste anlægsaktiver.

9. GENNEMGANG AF DRIFT OG REGNSKABER

9.1 Finansiell tilstand

Udsteder havde den 30. juni 2006 en balancesum på DKK 155 mio. og en egenkapital på DKK 10 mio. Soliditeten udgjorde dermed 6,4%. Koncernens likvide beholdninger (indlån i pengeinstitutter) udgjorde DKK 32 mio.

Fra 30.06.2006 - 31.12.2006 steg egenkapitalen med DKK 40 mio. Dette skyldes henlæggelse af overskud i perioden. I samme periode steg balancesummen med ca. DKK 800 mio. p.g.a. koncernens køb af en ejendomsportefølje i Finland. Balancesummen pr. 31.12.2006 udgjorde herefter DKK 958 mio., og egenkapitalen androg DKK 50 mio., hvilket gav en soliditet på 5,2%. De likvide beholdninger pr. 31.12.2006 udgjorde DKK 53 mio.

I perioden 01.01.2007 – 30.06.2007 voksede balancesummen med DKK 2.975 mio. til DKK 3.933 mio. Denne vækst skyldes dels køb af ejendomme i Nordtyskland for ca. DKK 750 mio. og dels køb af 90% af ejendomsudviklingsforretningen Schaumann Development A/S i slutningen af regnskabsperioden. I forbindelse med købet af Schaumann Development A/S opstod den væsentligste del af den koncerngoodwill på DKK 246 mio., der indgår som et aktiv i koncernbalancen pr. 30.06.2007. Købesummen for 90% Schaumann Development A/S på DKK 558 mio. berigtigedes for 543 mio. kroners vedkommende ved udstedelse af gældsbreve og for 15 mio. kroners vedkommende ved udstedelse af 1 mio. nye aktier.

Egenkapitalen voksede i samme periode med DKK 254 mio. til DKK 304 mio. Denne vækst skyldes, at Selskabets aktiekapital forhøjedes med 40 mio. aktier, der i h. t. en tegningsret blev tegnet af Selskabets hovedaktionær Schaumann Holding A/S til 4 DKK / aktie. Herved steg egenkapitalen med DKK 160 mio. Endvidere steg egenkapitalen med DKK 15 mio. som følge af den nævnte udstedelse af 1 mio. nye aktier. Herudover er egenkapitalen positivt påvirket af periodens overskud på DKK 36 mio. samt af en stigning i minoritetsinteresser på DKK 40 mio. bl.a. som følge af købet af Schaumann Development A/S.

Soliditeten pr. 30.06 2007 udgjorde herefter 7,7%, og de likvide beholdninger androg DKK 200 mio.

9.2 Driftsresultater

9.2.1

Koncernens overskud efter skat udgjorde for regnskabsåret 01.07.2005- 31.12.2006 DKK 29 mio. og for perioden 01.01.2007- 30.06.2007 DKK 36 mio.

I 18 måneders regnskabsåret 01.07.2005- 31.12.2006 købte Udsteder 525 udlejningsboliger på Østerbro i København af en pensionskasse. I samme regnskabsår blev boligerne videresolgt til Schaumann Østerfælled A/S, som var et med Udsteder associeret selskab. Den eksternt realiserede del af avancen på dette salg på DKK 50 mio. figurerer under posten ”Andre driftsindtægter” i resultatopgørelsen.

I 1. halvår 2007 er endvidere foretaget en positiv regulering af værdien af koncernens tyske investeringsejendomme. Denne værdistigning på DKK 64 mio. indgår i halvårets resultatopgørelse under posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

9.2.2.

Koncernens nettoomsætning er fra 18 måneders regnskabsåret 01.07.2005 – 31.12.2006 steget fra DKK 16 mio. til i 6 måneders perioden 01.01.2007- 30.06.2007 DKK 281 mio.

Den væsentligste del af denne omsætning i 1. halvår 2007 kan henføres til aflevering af udviklingsprojekter i Schaumann Development A/S i perioden med konsolidering af denne virksomhed fra den 10.05.2007 og frem til og med den 30.06.2007.

9.2.3.

I perioden 01.01.2007 - 30.06.2007 er der af Folketinget vedtaget en ændring af selskabsskattebogen. Herefter reduceredes den danske selskabsskatteprocent fra 28% til 25%. Denne reduktion medførte en indtægt på DKK 8 mio., der indgår i "Skat af periodens resultat" vedrørende den af lovændringen følgende reduktion i værdien skatteforpligtelsen "Udskudt skat".

Det er i øvrigt Selskabets foreløbige vurdering, at de i forbindelse med nævnte selskabsskatte-reduktion gennemførte rentefradragsbegrænsningsregler, i kraft af koncernens betydelige gæld og deraf følgende renteudgifter, samlet set kan medføre en væsentligt højere skattebetaling for koncernen fremover, ift. situationen hvor reglerne ikke var ændret. Koncernen har endnu ikke fuldt overblik over disse mulige negative konsekvenser.

10. KAPITALRESSOURCER

10.1.

Pr. 30. juni 2007 er DKK 303,6 mio. af selskabets samlede aktiver på DKK 3.933 mio. finansieret af egenkapital.

Udsteders samlede gældsforpligtigelser o.l. udgjorde pr. 30. juni 2007 ca. DKK 3.630 mio., fordelt på langsigtede forpligtigelser med ca. DKK 881 mio. og kortsigtede forpligtigelser med ca. DKK 2.748 mio.

Samme dato bestod DKK 690 mio. af de langsigtede forpligtigelser af et ansvarligt lån på DKK 250 mio., med Schaumann Holding A/S som kreditor, af børsnoterede obligationer på DKK 203 mio., som er udstedt til finansiering af koncernens finske investeringsejendomme, og af gæld til kreditinstitutter på DKK 237 mio.

Det ansvarlige lån på DKK 250 mio. med Schaumann Holding A/S som kreditor havde en pålydende rente på 6% p.a. og var afdragsfrit indtil den 1. juli 2010, hvorpå der skulle erlægges afdrag med DKK 25 mio. pr. kvartal. Lånet stod som ansvarligt lån tilbage for øvrige kreditorer.

Dette ansvarlige lån er ved Gældskonverteringen den 13. december 2007 konverteret til egenkapital.

Obligationslånet med den bogførte værdi på DKK 203 mio. er udstedt til finansiering af finske investeringsejendomme af Schaumann Retail Finland 1 A/S.

Schaumann Retail Finland 1 A/S var pr. 30.06. 2007 et af Udsteder 100% ejet datterselskab, idet Udsteder dog den 21. december 2007 solgte 50% af aktierne i selskabet.

Obligationslånet har en nom. værdi på DKK 208 mio. og en løbetid til år 2018 uden mellemliggende afdragsforpligtigelser. Den pålydende rente er på 8,0% idet der dog ved indfrielse før år 2013 vil skulle betales førtidsindfrielsespræmier, som ved indfrielse i år 2008 vil medføre

en effektiv renteudgift på 15% p.a. De førtidige indfrielsespræmier nedtrappes gradvis og bortfalder helt ved indfrielse i år 2013 eller senere, hvorfor en indfrielse i 2013 vil medføre en effektiv rente på obligationslånet på 8% p.a. Obligationslånet er optaget til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs.

Den langfristede gæld til kreditinstitutter på DKK 237 mio. forrentes med effektive renter på mellem 5% og 7% p.a. og forfalder tidligst til indfrielse senere end ét år efter den 30.06. 2007.

Af de kortfristede forpligtelser udgjorde gæld til kreditinstitutter DKK 2.060 mio.

Kort- og langfristet finansiel gæld (summen af ansvarligt lån, obligationslån og kreditinstitutter) udgjorde dermed DKK 2.750 mio.

Vedrørende den del af gælden, der vedrører finansiering af ejendomsudviklingsaktiviteter, der bl.a. kan dække over finansieringsbehov til ny- og ombygninger m.v., er der udover den i balancen viste gæld yderligere trækningsrettigheder af væsentlig størrelse, som opgjort sag for sag er tilstrækkelige til at dække de betalingsforpligtelser, som igangsatte udviklingstiltag vil medføre.

Når Udsteder foretager investeringer inden for sine forretningsområder, ejendomsudvikling og investering i fast ejendom, bliver ingen investeringsforpligtelser eller udviklingsforpligtelse pådraget, uden forudgående eller samtidig sikkerhed for at den fornødne finansiering er til stede.

Efter den 30. juni 2007 har Selskabet erhvervet yderligere aktier i det tidligere associerede selskab Schaumann Østerfælled A/S, der nu ejes 100%.

Med overtagelsen af Schaumann Østerfælled A/S er koncernens langfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter steget med DKK 1,5 mia. Denne gæld henstår afdragsfri i mere end 5 år. Samtidig med overtagelsen af Schaumann Østerfælled A/S fik Udsteder ydet et lån på DKK 392,5 mio. fra Schaumann Holding A/S.

Dette lån er ved Gældskonverteringen den 13. december 2007 konverteret til egenkapital i Udsteder.

Frasalgene af 50% af to investeringsporteføljer den 21. december 2007 (bl.a. det ovennævnte frasalg af 50% af Schaumann Retail Finland 1 A/S) har medført en reduktion i Koncernens gæld. Der er givet et overblik over den regnskabsmæssige effekt af disse transaktioner for Koncernens gæld i proformabalancen i afsnit 20.2.3.

Angående egenkapitalfinansieringen har Aktiekapitalforhøjelserne i december 2007 medført en stigning i egenkapitalen på i alt ca. DKK 820 mio. Koncernens egenkapital er dermed alt andet lige steget til i størrelsesordenen DKK 1,1 mia.

10.2.

I Selskabets årsrapport for 2005/2006 indgår en pengestrømsopgørelse for regnskabsåret 01.07. 2005- 31.12. 2006.

Pengestrømmene i Udsteder stammer primært fra Udsteders hovedaktiviteter, herunder ejendomsudvikling og ejendomsinvestering. Indgående pengestrømme stammer primært fra:

- Driftsaktivitet.
- Finansieringsaktivitet.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten vedrører bl.a. salg af udviklingsprojekter, nettoprovenu fra drift af investeringsejendomme og salg af investeringsejendomme. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet vedrører bl.a. nettoprovenu fra optagelse og afdrag på gæld og indbetalt aktiekapital.

Driftsaktiviteter:

For regnskabsåret 2005/06 ses en positiv pengestrøm fra driftsaktiviteter før ændringer af driftskapital på DKK 42 mio.

Ændringer i driftskapitalen (i alt væsentligt stigning i kortfristet gæld til kreditinstitutter) bidrog til pengestrømmene med DKK +804 mio.

For perioden 1. halvår 2007 udgør pengestrømme fra driftsaktiviteter før ændringer af driftskapital DKK -27 mio., hvilket er langt lavere end det regnskabsmæssige resultat, idet opskrivning af investeringsejendomme på DKK 64 mio., der indgår i det regnskabsmæssige resultat, ikke har medført en tilsvarende positiv pengestrøm.

Ændring i driftsaktiviteter i 1. halvår 2007 har netto bidraget med en positiv pengestrøm på DKK 230 mio., hvilket dækker over en stigning i kortfristet gæld (en positiv pengestrøm) på DKK 1.930 mio. og en pengebinding i omsætningsaktiver, primært udviklingsejendomme (en negativ pengestrøm) på DKK 1.673 mio.

Finansieringsaktiviteter:

Udsteders aktiviteter er f.s.v.a. den langfristede del finansieret med egenkapital og gæld.

I regnskabsåret 2005/06 har forhøjelser af aktiekapitalen tilført Selskabet finansiering for DKK 15 mio., og stigning i den langfristede gæld har givet en positiv pengestrøm på DKK 90 mio.

I 1. halvår 2007 har en stigning i egenkapitalen, som ikke hidrører fra indtjent overskud, givet en teoretisk positiv pengestrøm på DKK 226 mio., hvoraf DKK 160 mio. er kontantindbetalt ved Schaumann Holding A/S' tegning af 40 mio. nye aktier til DKK 4 / aktie. Resten vedrører apportindskud af 3% af aktierne i Schaumann Development A/S og en stigning i minoritetsinteresser f.eks. som følge af købet af Schaumann Development A/S, idet 10% af egenkapitalen i Schaumann Development A/S pr. 30. juni 2007 ejedes af eksterne aktionærer.

I halvåret er der endvidere opnået en positiv pengestrøm på DKK 791 mio. i form af stigning i den langfristede gæld.

Udgående pengestrømme stammer primært fra:

- Investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet vedrører bl.a. køb af materielle anlægsaktiver, herunder investeringsejendomme, og nettoeffekt ved køb af selskaber herunder goodwill.

I regnskabsåret 2005/06 lagde disse investeringer beslag på DKK 882 mio.

I perioden 1. halvår 2007 blev der bundet DKK 1.154 mio. i investeringer i dels investeringsejendomme (i primært Nordtyskland) og i dels koncerngoodwill i.f.m. køb af Schaumann Development A/S.

De likvide beholdninger (indlån i pengeinstitutter) udgjorde pr. 31. december 2006 DKK 53 mio., hvilket er DKK 53 mio. over niveauet ved regnskabsåret 2005/06s indgang.

I 1. halvår 2007 er likviditeten steget fra DKK 53 mio. til DKK 200 mio., hvilken stigning udgøres af nettobeløbet af ovennævnte bevægelser.

10.3.

Udsteder forventer også i fremtiden at finansiere sig med en kombination af udstedelse af nye aktier og optagelse af lån.

Udsteder ønsker på koncernplan at have en egenkapitalandel (soliditet) på niveauet 25%.

Koncernen forventes fortsat at vokse i en vis kontrolleret takt, hvilket forventeligt vil medføre behov for ny nettolåneoptagning. Ved afslutning af udviklingsprojekter og salg af investeringsporteføljer vil den projektspecifikke låntagning forfalde til betaling, men nye lån forventes optaget i mindst samme takt, som koncernen pådrager sig forpligtelser vedrørende nye udviklingsprojekter og investeringsejendomme.

Behovet for stigningen i nettolåntagningen det kommende år forventes p.t. ikke at overstige ca. DKK 900 mio. vedr finansiering af udviklingsprojekter. Stigningen skyldes, at en række af Udsteders udviklingsprojekter ventes at gå ind i en kapitalintensiv fase med byggeri. Det gælder bl.a. udvidelsen af Hundige Storcenter og nybyggeri af et hotel i Berlin. Der er i vidt omfang opnået tilsagn om finansieringen af de nævnte byggesager.

F.s.v.a. investeringsaktiviteterne ventes det ligeledes for det kommende år, at der vil kunne opstå kortvarige lånebehov i størrelsesordenen én mia. DKK til køb af nye ejendomsinvesteringsporteføljer. Disse investeringer forventes hurtigt helt eller delvis videresolgt, hvorfor Udsteders koncerngæld til finansiering af køb af nye investeringsporteføljer ikke på noget enkelttidspunkt ventes at andrage mere end nævnte ca. DKK én mia.

Lånebehovsangivelserne er forbundet med stor usikkerhed, og nye investeringer vil også blive søgt indgået i partnerskaber, hvor medinvestorer gerne kan eje halvdelen eller mere af de nye investeringer, hvilket vil lette overholdelsen af koncernens soliditetsmål.

Ved vurderingen af ny nettolåneoptagelse i forhold til ønsket om at fastholde en soliditet på niveauet 25%, skal også den løbende stigning i egenkapitalen som følge af henlæggelse af overskud tages i betragtning.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet vil i fremtiden også kunne stamme fra udstedelse af nye aktier.

En kapitalkilde, som vil tages i anvendelse af Udsteder, er betaling for nye aktiviteter og eventuelt for nye selskaber med udstedelse af nye aktier i Udsteder (apportindskud).

Endvidere overvejes det at udstede nye aktier til markedskurs mod kontant indbetaling.

Det tilstræbes gennem udstedelse af nye aktier, at minimum 25 % af Udsteders aktier vil blive ejet af andre end Schaumann Holding A/S inden for ét til to år. I dag ejes 18,25% af Udsteders aktier af andre end Schaumann Holding A/S.

Gennemførelsen af spredning af aktierne på én af de nævnte måder forudsætter, at markedsvilkårene muliggør disse transaktioner på fornuftige vilkår.

Schaumann Holding A/S vil endvidere på et passende tidspunkt og under iagttagelse af de bestemmelser, som lovgivningen og interne regler m.v. sætter herfor, sælge nogle af sine aktier i Udsteder via OMX Den Nordiske Børs, for også derigennem at øge spredningen i Udsteders aktier. Også et sådant salg forudsætter, at markedsvilkårene muliggør salg til en acceptabel kurs.

For så vidt angår antallet af aktionærer, er der allerede i dag god spredning af Udsteders aktier, idet Udsteder har 2.976 aktionærer.

10.4.

Der er p.t. ingen formelle begrænsninger på Udsteders anvendelse af sine kapitalressourcer.

10.5

Idet der ikke for Selskabet er nogen klart pådragne fremtidige forpligtelser, som i form af fremtidige investeringer på nuværende tidspunkt jf. punkt 5.2.3 og 8.1, er der intet krav om kapitalkilder til disse formål.

11. FORSKNING OG UDVIKLING, PATENTER OG LICENSER

Hverken Udsteders fremtidige eller fortidige aktiviteter er baseret på forskning i egentlig betydning, ligesom der ikke er eller forventes udtaget patenter.

Udsteder besidder ikke licenser eller lignende.

En indsats for generel udvikling af Udsteders aktiviteter og koncepter må forventes, men produktudvikling i traditionel betydning er ikke relevant for Udsteder.

12. TRENDOPLYSNINGER

12.1

Af generelle tendenser, som ses på områder for Udsteders nuværende og forventede fremtidige virke, kan nævnes følgende:

Der er siden sommeren 2005 set en tendens til stigende korte såvel som lange renter i Danmark og euro-området.

For ejendomsudvikling er der på boligudviklingsområdet aktuelt ganske svag aktivitet i Danmark og Spanien, hvor efterspørgslen efter boliger, der er til salg på projektstadiet, indenfor det sidste halvandet år er aftaget kraftigt. For Danmarks vedkommende står dette i kontrast til forholdene i et par år op til 2007, hvor der har været en aktivitet for projektsalg af ejerboliger, og en byggeaktivitet for ejerboliger, som har været på sit højeste niveau siden 70'erne.

Via sit ejerskab af Schaumann Østerfælled A/S har Udsteder en eksponering mod det københavnske ejerlejlighedsmarked.

Siden midten af 1990erne har ejerlejlighedspriserne i København under pæn omsætning udviklet sig positivt, men i løbet af 2006-2007 er der jf. ovenfor sket en markant opbremsning i omsætningen af ejerlejligheder, og der er i løbet af 2007 over en bred kam også registreret prisfald på de københavnske ejerlejligheder. Udsteder har på Østerfælled fået gennemført et mindre antal salg i 2. halvår 2007 til priser, som ikke er sænket i forhold til niveauet for udbudspriserne medio 2006.

Udsteder har i 2007 som følge af den ovenfor beskrevne markedsudvikling, midlertidigt valgt at foretage delvis gendulejning af ledige boliger på Østerfælled fremfor at forsøge salg af alle ledige boliger. Der er således med succes udlejet lejligheder til en leje, som ligger ca. 100% over det tidligere lejeniveau.

Efterspørgslen efter kontorlokaler i hovedstadsområdet i Danmark har i perioden mellem 1995 og 2005 været ganske svag. Udviklingen i dansk økonomi har dog betydet at efterspørgslen efter kontorlokaler er steget væsentligt indenfor de senere år. Således er der sket et væsentligt fald i den tidligere markante tomgang. Denne udvikling har betydet at byggeaktiviteten indenfor kontorbyggeri er øget markant igennem de seneste par år.

Butikslokalemarkedet i Danmark og Sverige har gennem flere år været relativt stabilt med god efterspørgsel efter butikslokaler af en pæn enhedsstørrelse og med fornuftige beliggenheder. Denne situation forventes at fortsætte.

Byggepriserne i Danmark og hovedstadsområdet i særdeleshed er steget markant i løbet af de seneste 5 år. Denne udvikling skyldes efterspørgsel, primært på boligområdet, som er vokset mere end byggekapaciteten. Det kraftige fald i boligefterspørgslen har dog betydet, at boligbyggeretspriserne er faldet, og forventeligt vil også en udfladning af prisudviklingen for byggeri kunne ventes.

Der mærkes en fortsat forsigtig optimistisk stemning og lejerinteresse for velbeliggende boligprojekter og udvalgte erhvervslokaler i Tyskland, som giver et vist håb om muligheder for de fremtidige ejendomsudviklingsmuligheder i Tyskland. Developeraktiviteten i Tyskland befinder sig dog generelt fortsat på et absolut set lavt niveau.

Vedrørende investeringsejendomsmarkedet kan det ses, at der i de sidste 5 år er kommet flere investorer på markedet heriblandt internationalt arbejdende ejendomsselskaber og investeringsfonde. Afkastkravene til investeringsejendomme i Danmark, Sverige, Finland og Tyskland er faldet gennem en årrække og handledes omkring årsskiftet 2006/2007 på historisk lave afkast (d.v.s. til historisk høje ejendomspriser).

Baggrunden for prisstigningerne har været pengeligelighed blandt investorerne og let adgang til kredit. Prisen på kredit i form af renten er endvidere i et flerårigt perspektiv faldet, idet dog den seneste udvikling, som nævnt ovenfor er en stigning i renteniveauet. Samtidig er

pengerigeheden igennem efteråret 2007 aftaget som følge af større tab på boligfinansiering på det amerikanske boligmarked i 2007 ("subprime krisen"). Der er muligvis i 2. halvår 2007 indtruffet et mindre fald i investeringsejendomspriserne på denne baggrund.

Udsteders fremtidige investeringsplaner indebærer et forsat fokus på de markeder, hvori Udsteder allerede er repræsenteret, jf. ovenfor. Foruden fortsatte investeringer i nuværende markeder indebærer Udsteders fremtidige investeringsplaner også, at fokus rettes mod andre europæiske markeder, hvori Udsteder finder investeringsklimaet attraktivt. Fremtidige investeringer vil primært afhænge af Udsteders vurdering af det makroøkonomiske klima i det pågældende land, udsigterne på ejendomsinvesteringsmarkedet indenfor det detailsegment, hvorpå fokus lægges samt karakteristika for den pågældende investeringsejendom.

De ovenstående oplysninger om renteutviklingen er baserede på følgende statistikker fra Danmarks Nationalbank: Pengemarkedsrenter ultimo månedligt 1989 til september 2007; Effektiv rente på udvalgte obligationer ultimo månedligt 1987 til september 2007 og 10 årige statsobligationsrenter i udvalgte lande ultimo månedligt 1987 til september 2007, som de fremgår af Nationalbankens hjemmeside med adressen "www.nationalbanken.dk".

De øvrige trendoplysninger er baseret på Udsteders ledelses vurderinger og opfattelse af markedsudviklingen. Der ligger ikke eksterne statistikker eller konkrete kilder til grund for disse oplysninger.

12.2

På baggrund af ovenstående forventer Udsteder, at især den aftagende efterspørgsel på det danske ejerboligmarked samt en aftagende pengerigehed i Europa generelt vil få indflydelse på Udsteders fremtidige aktiviteter. Udsteder forventer således fremover at have større fokus på udvikling af erhvervsejendomme samt i stigende grad at indgå partnerskaber med kapitalstærke investorer.

13. RESULTATFORVENTNINGER ELLER - PROGNOSE

Selskabet har valgt ikke at lade resultatprognoser eller forventninger indgå i dette prospekt.

13.1.

Idet Selskabet ikke lader resultatprognose eller -forventninger indgå i dette prospekt, indgår der ikke i prospektet erklæringer om de antagelser, som resultatprognoser eller -forventninger baseres på.

13.2.

Idet Selskabet ikke lader resultatprognose eller -forventninger indgå i dette prospekt, indgår der ikke i prospektet revisorerklæringer om resultatprognoser eller -forventninger.

13.3.

Idet Selskabet har valgt ikke at lade resultatprognose eller -forventninger indgå i dette prospekt,

er resultatprognose eller –forventninger ikke sammenlignet med historiske regnskabsoplysninger.

13.4.

Udsteder har ikke udtalt resultatforventninger eller –prognoser i et tidligere prospekt, som stadig er i kraft.

14. BESTYRELSE OG DIREKTION

14.1

Schaumann Properties A/S' bestyrelse består af følgende medlemmer:

Hans Christian Steglich-Petersen, formand

Forretningsadresse:

Schaumann Properties A/S
Strandvejen 58, 2.
2900 Hellerup

Hans Christian Steglich-Petersen var indtil årsskiftet 2005/2006 direktør i Atlas Ejendomme A/S og har tidligere arbejdet for bl.a. Ejendomsselskabet Norden.

Hans Christian Steglich-Petersen har været medlem af bestyrelsen i Schaumann Properties A/S siden 26. januar 2006 og blev valgt til formand den 31. januar 2006.

Hans Christian Steglich-Petersen er herudover medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:
K/S Thorasvej 29.

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:

Schaumann Holding A/S
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj
K/S Roskilde Projekt I
K/S Kildeskattehuset
K/S Købmagergade 24, København.

Tidligere direktionsposter inden for de seneste 5 år:

M. Goldschmidt Holding A/S
Atlas Ejendomme A/S.

Leif Djurhuus, næstformand

Forretningsadresse:

Plesner
Amerika Plads 37
2100 København Ø.

Leif Djurhuus er advokat og partner i advokatfirmaet Plesner, og har været medlem af bestyrelsen for Schaumann Properties A/S siden 26. januar 2006 og blev valgt til næstformand den 31. januar 2006.

Leif Djurhuus er herudover medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:

Schaumann Holding A/S
Schaumann Boligudvikling K/S
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S
Hoteladministrationselskabet af 16.12.1988 A/S
Egeskov & Lindquist A/S
Festo A/S
Schaumann Energy A/S
K/S Klinten Faaborg
Schaumann Private Equity A/S
Team Klinten ApS.

Leif Djurhuus er medlem af direktionen i følgende selskab:

Hoteladministrationselskabet af 15.12.1988 A/S.

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:

Centro Cultural Asbaek Gallery A/S

Jens Erik Høst

Forretningsadresse:

Small Cap Danmark A/S
Toldbodgade 53, 2 th.
1253 København K.

Jens Erik Høst er administrerende direktør i det børsnoterede investeringsselskab Small Cap Danmark A/S, og har været medlem af bestyrelsen for Schaumann Properties A/S siden 26. januar 2006.

Jens Erik Høst er herudover medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:

A/S PSE. nr. 5069
A/S PSE 38 nr. 1836
Mayfair Marine ApS
Investeringsforeningen Carnegie Worldwide Emerging Growth
Schaumann Boligudvikling K/S
Copenhagen Investor A/S
Accumulator Holding A/S
BSA 10671 A/S
Investeringsforeningen Carnegie Østeuropa
Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S
Pagajo ApS
Aktieselskabet af 1./2. 1972.

Jens Erik Høst er medlem af direktionen i følgende selskaber:

A/S PSE nr. 5069
A/S PSE 38 nr. 1836
Porteføljeselskab A/S
Accumulator Holding A/S
BSA 10671 A/S
Mayfair Marine ApS
Pagajo ApS

Small Cap Danmark A/S
Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S
Aktieselskabet af 1./2. 1972.

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:

Porteføljeselskab A/S
Audio Distribution Danmark A/S
NSI Electronic A/S
NSI Service ApS
Smallcap Invest A/S
Small Cap Danmark A/S
CVI Invest A/S
T.G.A. Holding ApS
BSX 10670 A/S (opløst ved fusion)
Berko ApS (opløst på grundlag af betalingserklæring, jf. APSL § 59 (ved erklæring om at al gæld er betalt))
Uniperus ApS (opløst på grundlag af betalingserklæring, jf. APSL § 59 (ved erklæring om at al gæld er betalt))
Skandinavisk Kapitalanlæg af 7. januar 1986 A/S (opløst ved fusion)
Løvlund Invest A/S (opløst ved fusion)
Investeringsforeningen Carnegie Worldwide.

Tidlige direktionsposter inden for de seneste 5 år:

BSX 10670 A/S (opløst ved fusion)
Berko ApS (opløst på grundlag af betalingserklæring, jf. APSL § 59 (ved erklæring om at al gæld er betalt))
Uniperus ApS (opløst på grundlag af betalingserklæring, jf. APSL § 59 (ved erklæring om at al gæld er betalt))
Skandinavisk Kapitalanlæg af 7. januar 1986 A/S (opløst ved fusion)
Løvlund Invest A/S (opløst ved fusion).

Jens Schaumann

Forretningsadresse:
Schaumann Properties A/S
Strandvejen 58
2900 Hellerup.

Jens Schaumann har i de seneste 2 år været direktør i det børsnoterede ejendomsselskab Schaumann Properties A/S, og i de seneste 5 år har han været direktør i ejendomsudviklingsselskabet Schaumann Development A/S. Forinden arbejdede Jens Schaumann i 8 år som henholdsvis direktør og projektchef i det børsnoterede ejendomshandels- og udviklingsselskab Keops A/S og dets datterselskab Keops InvestorPartner A/S.

Jens Schaumann har været medlem af bestyrelsen for Schaumann Properties A/S siden 26. januar 2006 og er tillige medlem af bestyrelsen eller direktionen i samtlige Schaumann Properties A/S' datterselskaber, hvilke er følgende:

K/S Borgergade 24, København
SNH Ejendomme ApS
K/S Afsnit 2, Hundige
K/S Brokbjergvej 10, Silkeborg

Schaumann Tyskland II A/S
Schaumann Østerfælled A/S
K/S Handelsplats, Galleriet, Växjö
K/S Datavej 2-22, Birkerød
Schaumann Berlin Brandenburg A/S
Schaumann Development A/S
K/S Hundige Centervej, Hundige
K/S Sydhavnsgade 28, København
Växjö Holding ApS
K/S Amagerbrogade 62, København
K/S Handelsplats I 11, Växjö
K/S Industrivænget 2, Hillerød
K/S Hornbæk Huse
K/S Haretoften II
K/S Bakkehuse, Frederikssund
K/S Frodes Plads, Ølstykke
K/S Kongevejen 25, Birkerød
K/S Schaumann Projekter
K/S Bakkegårds Allé I, Borup
K/S Kong Haralds Park
K/S Frejasvej 40, Hillerød
Østefælled Holding A/S
K/S Handelsplats, Byggefelt A, Växjö
K/S Stationsvej, Birkerød
Schaumann Investment A/S
K/S Hollandske Mølle, Helsingør
Hundige Centervej, 2002 ApS
Hundige Center II ApS
Ejendomsselskabet Hundige Storcenter 10 ApS
VX 20.215 ApS
Komplementarselskabet Schaumann Boligudvikling ApS
Amagerbrogade 62, 2002 ApS
Ejendomsselskabet Københavnsvej 14-16 ApS
K/S Glyngøre Ejendomsinvest
Schaumann SL
Residencial La Romera SL
Schaumann Development Höllviken AB
MBP 1 GmbH
MBP 2 GmbH
MBP 3 GmbH
EKS ApS
Schaumann Danmark 1 KS
Schaumann Investment A/S
Schaumann Investment Oy
Schaumann Retail Finland 5 Oy
Iisalmen Hotelliinteistö Oy
Schaumann Development Oy
Schaumann Management AB
SI 1 ApS
SI 2 ApS
SI 3 ApS
SI 4 ApS

SI 5 ApS
SI 6 ApS
Schaumann Tyskland 1 A GmbH
Schaumann Consulting GmbH
Schaumann Tyskland 2 B GmbH
Schaumann Tyskland 3 C GmbH
Schaumann Tyskland Real Estate 1 GmbH & KG
KB Handelsplads I 11 byggefelt A Växjö
KB Handelsplads I 11 Galleriet Växjö

Jens Schaumann er derudover medlem af bestyrelsen i følgende selskaber, hvoraf ingen er datterselskaber under Schaumann Properties A/S:

Schaumann Energy A/S
K/S Københavnsvej 81 m.fl., Roskilde
K/S Irlandsvej 93, Amager
Schaumann Holding A/S
K/S Kirstinehøj 31-35
Schaumann Private Equity A/S
K/S Byggemarked, Växjö, Sverige
K/S Københavnsvej, Hillerød
K/S Kystvejen 18, Dragør
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj
Strynøgade 5 K/S
K/S Hundige
K/S Valhøjvej 9, Valby
K/S Kildeskatehuset
Geilo Ski & Spa AS
Schaumann Boligudvikling K/S
SB Ejendomme K/S
Schaumann Northern Germany ApS
Schaumann Hamburg ApS
Schaumann Lübeck ApS
Schaumann Lübeck 1 ApS
SD 2002 ApS
K/S Roskildevej 325
Wegnersminde Ejendomsinvest A/S
Schaumann Retail Finland 1 A/S
Schaumann Retail Finland 1 Oy
Schaumann Retail Finland 2 Oy
Schaumann Retail Finland 3 Oy
Schaumann Retail Finland 4 Oy

Jens Schaumann er medlem af direktionen i følgende selskaber, hvoraf ingen er datterselskaber under Schaumann Properties A/S:

Komplementarselskabet Kirstinehøj 31-34 ApS
Schaumann Private Equity A/S
Schaumann Holding A/S
Østerbrogade 110, 2002 ApS

Puget Land ApS
SB Ejendomme 1998 ApS
Komplementarselskabet SB ApS.

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:

K/S Roskilde Projekt I (opløst ved solvent likvidation)
K/S Løngangsstræde 27, København
K/S Bagerstræde 5, København
K/S Mosevej 1, Risskov
K/S Nørrebrogade 51, København
Ejendomskommanditselskabet Finsensvej 84
K/S Vallensbækvej 18, Brøndby
K/S Tuborgvej 50, Hellerup
K/S Industriparken III, Ballerup
K/S City Motion, Silkeborg
K/S Tilst, Randers, Esbjerg
K/S Nygårdsvej 5, København
K/S Vestergade 24-26, Herning
K/S Markententerivägen 1, Växjö
K/S Kærmindevej 6/Tunnelvej, Glostrup

Tidligere direktionsposter inden for de seneste 5 år:

Løngangsstræde 27, 1999 ApS
Nørrebrogade 51, 2001 ApS
Ejendomsanpartsselskabet Finsensvej 84
Dokhuset, Holbæk, 2004 ApS
Vestergade 24-26, 2000 ApS
Bagerstræde 5-7, 2002 ApS
Sorgenfri Torv, 1998 ApS
Keops Investorpartner A/S
JNJ Ståldesign ApS
Nygårdsvej 5, 1999 ApS
Roskilde Citycenter ApS
Marketenterivägen, 2004 ApS.

Schaumann Properties A/S' direktion består af følgende medlemmer:

Jens Schaumann

(se ovenfor)

Mogens Kornbo

Forretningsadresse:
Schaumann Properties A/S
Strandvejen 58
2900 Hellerup.

Mogens Kornbo er medlem af direktionen i Schaumann Properties A/S og af bestyrelser og direktioner i Schaumann Properties A/S' datterselskaber.

Derudover er Mogens Kornbo er medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:
Airport Coordination Denmark A/S

Tidlige direktionsposter inden for de seneste 5 år:
Københavns Lufthavnes Hotel- og Ejendomsselskab A/S.

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:
Københavns Lufthavnes Hotel- og Ejendomsselskab A/S.

Der er intet slægtskab mellem medlemmerne af bestyrelsen og direktionen.

Ingen af ovennævnte personer er omfattet af domfældelser for svigagtige lovovertrædelser inden for de seneste 5 år. Om detaljer om eventuelle konkurser, bobehandlinger eller likvidationer, som ovennævnte personer har været personligt omfattet af eller har deltaget i udøvende som medlem af bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan, skal følgende oplyses:

Ingen af de ovennævnte personer er taget under konkursbehandling eller bobehandling og ingen af de selskaber, som ovennævnte personer har været medlemmer af bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan for, er taget under konkursbehandling eller bobehandling inden for de seneste 5 år.

F.s.v.a. ovennævnte personers udøvelse af medlemskab af bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan i selskaber, der er likvideret, henvises til ovenstående oversigter, hvor det i parentes ud for de pågældende selskaber, er anført hvilke, der er likvideret inden for de seneste 5 år.

Ingen af ovennævnte personer er omfattet af offentlige anklager og/eller offentlige sanktioner fra myndigheder eller tilsynsorganer (herunder udpegede faglige organer), og ingen af ovennævnte personer er af en domstol tidligere frataget retten til at fungere som medlem af en udsteders bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan eller til at fungere som leder af en udsteder inden for minimum de seneste fem år.

14.2 Bestyrelse, direktion og tilsynsorganer samt ledere - interessekonflikter

To bestyrelsesmedlemmer (Jens Schaumann og Leif Djurhuus) indgår tillige i bestyrelsen for Schaumann Holding A/S, som ejer 81,75% af såvel aktier som stemmer i Udsteder. I forbindelse med eventuelle fremtidige overdragelser af aktiver eller selskaber mellem Schaumann Holding A/S og Udsteder vil der kunne opstå en interessekonflikt om, hvilken pris sådanne overdragelser skal gennemføres til.

Det er bestyrelsens opfattelse, at overdragelsessummer ved eventuelle overdragelser af aktiver eller selskaber mellem Schaumann Properties A/S og andre parter, der kontrolleres af Schaumann Holding A/S, vil skulle ske til handelsværdien, således som denne ville være fastsat ved overdragelse mellem uafhængige parter.

Der er ingen specifikke kendte interessekonflikter mellem ledelsen og Udsteder.

Ingen af de ovennævnte ledelsesmedlemmer har specielle forpligtelser overfor Udsteder udover pligten til at varetage sine hverv som hhv. bestyrelsesmedlemmer og direktionsmedlemmer.

Der er ingen aftaler eller forståelse med kunder, leverandører eller øvrige i medfør af hvilke direktions- og bestyrelsesmedlemmerne, som alle er nævnt i ovenstående afsnit 14.1, er blevet medlemmer af bestyrelsen eller direktionen.

Samtlige bestyrelsesmedlemmer er valgt på Udsteders generalforsamling på foranledning af og efter aftale med Udsteders majoritetsaktionær Schaumann Holding A/S, som besidder 81,75% af såvel kapital som stemmer i Udsteder.

Der er ingen restriktioner på nogen af medlemmerne af direktionens eller medlemmerne af bestyrelsens afhændelse af Aktier i Udsteder.

Ledelsens kompetence til at lede et børsnoteret selskab

Som det fremgår af ovenstående, har Udsteders direktør og bestyrelsesmedlem Jens Schaumann tidligere været direktør i et andet børsnoteret selskab, Udsteders andet direktionsmedlem Mogens Kornbo har tidligere beklædt en central post i et andet børsnoteret selskab og Udsteders bestyrelsesmedlem Jens Erik Høst er i dag administrerende direktør i et tredje børsnoteret selskab. Det formodes på denne baggrund, at ledelsen besidder den fornødne kompetence til at lede et børsnoteret selskab.

15. AFLØNNING OG GODER

15.1.

Direktionen som angivet i afsnit 14.1 har i regnskabsåret 01.07. 2005 – 31.12. 2006 ikke oppebåret honorar fra Udsteder eller Udsteders datterselskaber.

Den samlede direktion som angivet i afsnit 14.1 oppebærer dog på nuværende tidspunkt et fast honorar, som på årsbasis vil svare til t.DKK 7.600.

Bestyrelsen, som angivet i afsnit 14.1, har i regnskabsåret 01.07. 2005 – 31.12. 2006 oppebåret et honorar på t.DKK 946.

15.2

Udsteder og Koncernen har ikke henlagt eller opsparet beløb til pensioner, fratrædelsesgodtgørelser eller lignende, idet Udsteder og Koncernen ikke har sådanne forpligtelser.

16. BESTYRELSENS ARBEJDSPRAKSIS

Rapporteringssystemer og interne styringssystemer

Udsteders bogføring ajourføres dagligt. Til internt brug udarbejdes kvartalsregnskaber, ligesom der med kort varsel kan rekvireres fuldstændige eller summariske udskrifter af Udsteders bogføring.

Bestyrelsen har i sin forretningsorden fastsat bestemmelser om ansvarsfordelingen mellem bestyrelse og direktion. Direktionen skal herefter til hvert bestyrelsesmøde fremlægge en regnskabsmæssig opstilling af Udsteders balance pr. sidst afsluttede regnskabsperiode, resultatet af Udsteders drift med tilhørende balance, nøgletal, pengestrømsanalyse m.v.

Udsteder har endvidere interne regler for offentliggørelse af oplysninger til OMX Den Nordiske Børs. Denne regelsamling rummer detaljerede checklister over begivenheder og dokumenter, der skal offentliggøres ved fremsendelse af meddelelser til OMX Den Nordiske Børs.

16.1.

Bestyrelsens og direktionens tjenesteperiode

Samtlige nuværende bestyrelsesmedlemmer blev nyvalgt på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006, og samtlige blev genvalgt på Udsteders ordinære generalforsamling den 24. april 2007.

Bestyrelsesmedlemmerne er valgt for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Jens Schaumann er indtrådt i direktionen den 31. januar 2006. Der er ikke aftalt nogen tidsbegrænsninger i Jens Schaumanns embedsperiode.

Mogens Kornbo er ansat som direktør med tiltrædelse den 1. maj 2007. Der er ikke aftalt nogen tidsbegrænsninger i Mogens Kornbos embedsperiode.

16.2.

Udsteder har ikke indgået aftaler hverken med bestyrelsesmedlemmer eller medlemmer af direktionen om at én eller flere af disse skal oppebære vederlag ved ophør af ansættelsesforhold.

16.3.

Bestyrelsen har ikke p.t. nedsat revisions- eller aflønningsudvalg.

16.4

Corporate Governance

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

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

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

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

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

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

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

17. PERSONALE

17.1

Udsteder har i de seneste regnskabsår haft følgende antal medarbejdere ansat:

Tidspunkt	Pr. prospekt-offentliggørelsesdagen	30.06. 2007	31.12. 2006
Antal medarbejdere i Koncernen	75	65	3

Af de pr. offentliggørelsesdagen ansatte personer er 13 tilknyttet Schaumann Investment A/S og 20 Schaumann Development A/S. Resten udfører arbejde i stabsfunktioner og direktionen, som er fælles for begge forretningsområder.

17.2

Bestyrelsesmedlem og direktør Jens Schaumann ejer 100% af Schaumann Holding A/S. Schaumann Holding A/S ejer den 3. januar 2008 93.798.439 aktier i Udsteder svarende til 81,75% af såvel kapital som stemmer.

Bestyrelsesformand Hans Chr. Steglich-Petersen ejer den 3. januar 2008 5.000 aktier i Udsteder.

Medlem af direktionen Mogens Kornbo har fået tildelt ret til tegning af 572.500 nye aktier á nom. én DKK i Schaumann Properties A/S til kursen DKK 13,1 pr. aktie.

Tegningsretten kan med visse nærmere fastsatte begrænsninger udnyttes i perioden 01.11. 2011 til 31.10. 2014. I tilfælde af direktørens fratræden inden den nævnte udnyttelsesperiode kan

tegningsretten dog udnyttes tidligere, men udnyttelsesperioden begrænses i denne situation til en periode på 3 måneder efter direktørens fratræden, hvorefter tegningsretten bortfalder.

Ingen andre af de i afsnit 14.1 nævnte personer ejer aktier i Udsteder.

17.3

Der er til en bred kreds af medarbejdere endvidere udstedt ret til tegning af op til 140.000 nye aktier á nom. én DKK i Schaumann Properties A/S, som kan tegnes til lukkekursen for Schaumann Properties-aktierne den 1. april 2008 med fradrag af 15% dog minimum DKK 8 pr. aktie.

Tegningsretterne er betingede af en række nærmere fastsatte forhold, herunder af at de begunstige er ansat efter udgangen af år 2008.

Tegningsretterne til den brede kreds af medarbejdere kan, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt, udnyttes fra 01.01. 2011 til 11.05.2012.

18. STØRRE AKTIONÆRER

18.1

Efter kapitalforhøjelsen den 21. december 2007 ejede Schaumann Holding A/S, der er nævnt i afsnit 17.2, 87,81% af Udsteder, idet Schaumann Holding A/S' aktiesalg samme dag dog reducerede ejerandelen til 83,20%.

Jf. Schaumann Holding A/S' meddelelse til Udsteder den 28. december 2007 solgte Schaumann Holding A/S denne dag aktier, der reducerede Schaumann Holding A/S' ejerandel i Udsteder til 81,75%.

Hans-Henrik Palm Holding ApS meddelte den 20. december 2007 Udsteder, at Hans-Henrik Palm Holding ApS samme dag erhvervede 8,69% af aktierne i Udsteder. Efter Udsteders kapitalforhøjelse den 21. december 2007 er den af Hans-Henrik Palm Holding ApS erhvervede ejerandel udvandet til 7,55%.

18.2

Alle aktier, herunder alle aktier tilhørende Schaumann Holding A/S, har én stemme pr. aktie.

18.3

Schaumann Holding A/S ejer 81,75% af såvel stemmer som kapital i Udsteder.

Der er iværksat følgende foranstaltninger til undgåelse af misbrug af den kontrol, som Schaumann Holding A/S har med Udsteder:

- 3 af Udsteders bestyrelsesmedlemmer (Hans Chr. Steglich-Petersen og Jens Erik Høst og Leif Djurhuus) er økonomisk velfunderede personer, hvis daglige ernæring og livsførelse ikke er baseret på aflønning fra Schaumann Holding A/S eller Udsteder.

- Bestyrelsens forretningsorden § 11 foreskriver, at et bestyrelsesmedlem ikke må deltage i behandlingen af spørgsmål om aftale mellem Udsteder og tredjemand eller søgsmål mod tredjemand, hvis bestyrelsesmedlemmet deri har en væsentlig interesse, der kan være stridende mod Udsteders. Bestyrelsen skal godkende aftaler mellem Udsteder og et bestyrelsesmedlem og aftaler mellem Udsteder og tredjemand, hvor et bestyrelsesmedlem måtte have en særlig interesse.

18.4

Udsteder har ikke kendskab til aftaler, som senere kan medføre at andre overtager kontrollen med Udsteder.

19. TRANSAKTIONER MED TILKNYTTETE PARTNERE

Udsteder har pr. 31. december 2005 solgt sine fodboldaktiviteter til et nystiftet selskab AB A/S. Aktionærkredsen i AB A/S er sammenfaldende med de aktionærer, der tilsammen indtil den 26. januar 2006 besad en bestemmende indflydelse i Udsteder, og som den 26. januar 2006 solgte sine aktier i Udsteder til Schaumann Holding A/S. Udsteder solgte sine fodboldaktiviteter for en negativ pris på DKK 0,6 mio., og aktiverne i den overdragne virksomhed androg ifølge overdragelsesaftalen DKK 11,8 mio. Af de overdragne aktiver udgjorde værdi af indretning af lejede lokaler DKK 6 mio.

Schaumann Holding A/S har ved kontant handel pr. 29. maj 2006 solgt 96% af aktierne i Schaumann Investment A/S til Udsteder for DKK 0,5 mio.

Schaumann Holding A/S har ved kontant handel pr. 10. juni 2007 solgt 86,999% af aktierne i Schaumann Development A/S til Udsteder for DKK 543 mio. Købesummen var underbygget af en ekstern vurdering og blev berigtiget ved Udsteders udstedelse af gældsbreve til Schaumann Holding A/S.

Schaumann Holding A/S har herudover den 10. december 2007 ydet Udsteder et lån på DKK 392,5 mio. kr. (som er hovedparten af den gæld, som Schaumann Holding A/S den 13. december 2007 konverterede til egenkapital i Udsteder.)

Herudover, og udover de i nærværende prospekt nærmere beskrevne Aktiekapitalforhøjelser, har der ikke bestyrelsen bekendt været væsentlige transaktioner med tilknyttede parter.

20. OPLYSNINGER OM UDSTEDERS AKTIVER OG PASSIVER, FINANSIELLE STILLING OG RESULTATER

Udsteder offentliggør ikke delårsrapporter kvartalsvis men alene halvårligt. Baggrunden herfor er, at bestyrelsen finder, at de projekter inden for ejendomsudvikling og ejendomsinvestering, som Udsteder engagerer sig i, har udviklingshorisonter på flere år, og at ændringer opgjort på kvartalsbasis i for høj grad vil kunne afspejle et antal tilfældige udsving, som rummer for lidt information om den underliggende projektporteføljes reelle udvikling.

20.1 Historiske regnskabsoplysninger

Det fulde årsregnskab for Udsteder for regnskabsåret 1. juli 2005 - 31. december 2006 fremgår af Udsteders årsrapport for 1. juli 2005 – 31. december 2006. Denne årsrapport er tilgængeligt på flere måder, der er beskrevet i afsnit 24.

Det fremgår af nedenstående krydshenvisningsskema, hvor i årsrapporten de forskellige dele af årsregnskabet er vist.

Krydshenvisningsskema for regnskabsoplysninger i Udsteders årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2005 – 31. december 2006	
Årsregnskabsdele:	Sidetal
Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	17-23
Resultatopgørelse - koncern	24
Balance - koncern	25-26
Resultatopgørelse - moderselskab	27
Balance - moderselskab	28
Egenkapitalopgørelse - koncern	29
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	30
Pengestrømsopgørelse - koncern	31
Pengestrømsopgørelse - moderselskab	32
Noter	33-45

Af Udsteders seneste tre regnskabsår vedrører alene det seneste, nemlig regnskabsåret 01.07.2005 - 31.12.2006, en periode, hvor Udsteder har drevet sine nuværende ejendomsudviklings- og ejendomsinvesteringsaktiviteter. Årsrapporterne for regnskabsårene 01.07.2003 - 30.06.2004 og 01.07.2004 – 30.06.2005 dækker derimod perioder, hvor Udsteder kun har drevet sine pr. 31.12.2005 afviklede fodboldaktiviteter. Regnskabstallene for disse ældre regnskabsår giver derfor ingen information om indtjeningsvevnen for Udsteders nuværende aktiviteter.

Det er derfor besluttet alene herunder at gengive Udsteders historiske reviderede regnskabstal for regnskabsåret 01.07.2005 – 31.12.2006.

Årsrapporter indeholdende de udeladte regnskabstal for regnskabsårene 2003/2004 og 2004/2005 kan rekvireres hos Udsteder, jf. afsnit 24.

Nedenfor er gengivet revisionspåtegning, regnskabspraksis og koncernregnskabstal med tilhørende noter for regnskabsåret 2005/2006. Derudover er egenkapitalopgørelsen for moderselskabet gengivet af hensyn til at give et indtryk af Udsteders øjeblikkelige udbyttebetalingsmuligheder. De nedenstående regnskabstal er endvidere præsenteret i en form, der er i overensstemmelse med den, som vil blive anvendt i Udsteders næste offentliggjorte årsrapport.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærene i Schaumann Properties A/S

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

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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

Revisors ansvar og den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

København, den 30. marts 2007

Mortensen & Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

Årsrapporten aflægges i tusinde danske kroner.

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

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

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

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

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

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

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

Minoritetsinteresser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i en anden valuta end koncernens funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, projektbeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omregningstidspunktet.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af markedsdatabaser modtaget fra selskabets bankforbindelser.

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

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

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

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

Ophørende aktiviteter

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

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

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

Leasingkontrakter

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

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

Produktionsomkostninger

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

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

Andre driftsindtægter

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

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

Finansielle poster

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

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

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

Skat af årets resultat

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

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

BALANCEN

Immaterielle aktiver

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

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

Immaterielle anlægsaktiver med en begrænset brugstid, eksempelvis rettigheder, patenter og licenser, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller måles til genind-

vindingsværdien, hvor denne er lavere. Sådanne rettigheder afskrives over den kontraktlige løbetid.

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

Investeringsjendomme

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

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

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

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

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

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

Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

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

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

Tilgodehavender

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

Værdiforringelse af langfristede aktiver

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

Andre værdipapirer

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

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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.

Herunder gengives koncernregnskabstallene for regnskabsåret 2005/2006 fra Schaumann Properties A/S' årsrapport for samme regnskabsår:

KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i t.DKK

	Note	01.07.2005- 31.12.2006
Nettoomsætning	2	15.860
Produktionsomkostninger		-12.953
Bruttoresultat		2.907
Andre driftsindtægter	3	49.663
Administrationsomkostninger		-11.115
Resultat af primær drift		41.455
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	-3.647
Avance ved salg af dattervirksomheder og associerede virksomheder		3.834
Andre finansielle indtægter	6	1.685
Andre finansielle omkostninger	7	-20.895
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		22.432
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	8	10.986
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		33.418
Årets resultat af ophørte aktiviteter	9	-4.668
Årets resultat		28.750

RESULTATDISPONERING

Aktionærer i Schaumann Properties A/S		27.011
Minoritetsinteresser		1.739
		28.750
Resultat pr. aktie	10	8.43
Udvandet resultat pr. aktie	10	1,16

KONCERNENS BALANCE

Beløb i t.DKK

AKTIVER	Note	31.12.2006
Goodwill		137
Immaterielle aktiver i alt		137
Investeringsejendomme	11	855.140
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	12	588
Materielle aktiver i alt		855.728
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	0
Andre finansielle aktiver		3.016
Udskudt skatteaktiv	15	9.223
Finansielle aktiver i alt		12.239
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		868.104
Tilgodehavender fra salg		2.642
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		0
Andre tilgodehavender		10.290
Tilgodehavender i alt		12.932
Andre værdipapirer		23.670
Værdipapirer og kapitalandele i alt		23.670
Likvide beholdninger		53.453
Aktiver vedrørende ophørende aktivitet		0
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		90.055
AKTIVER I ALT		958.159

KONCERNENS BALANCE

Beløb i t.DKK

PASSIVER	Note	31.12.2006
Aktiekapital		5.144
Reserve for nettoopskrivning på investeringsejendomme		0
Overført overskud		43.139
Moderselskabets andel af egenkapital		48.283
Minioritetsinteresser		1.820
EGENKAPITAL		50.103
Gæld til kreditinstitutter	16	90.517
Langfristede gældsforpligtelser i alt		90.517
Gæld til kreditinstitutter	16	790.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.022
Gæld til associerede virksomheder		512
Selskabsskat		407
Anden gæld		9.986
Forpligtelser vedrørende ophørende aktivitet		0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		817.539
Gældsforpligtelser i alt		908.056
PASSIVER I ALT		958.159

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i t.DKK

	Aktionærerne i Schaumann Properties			Minoritets- aktionærer	I alt
	Aktiekapital	A/S' andel Overført resultat	I alt		
Egenkapital 30.06.2005	9.759	-3.835	5.924	0	5.924
Værdireg. finansielle instrumenter 2005/2006	0	348	348	22	370
Minoriteter ved koncern- etablering 2005/2006	0	0	0	59	59
Årets resultat 2005/06	0	27.011	27.011	1.739	28.750
Årets totalindkomst	0	27.359	27.359	1.820	29.179
Kapitalnedsættelse 2005/06	-8.365	8.365	0	0	0
Kapitalforhøjelse 2005/06	3.750	11.250	15.000	0	15.000
Årets egenkapital- bevægelser	-4.615	19.615	15.000	0	15.000
Egenkapital 31.12.2006	5.144	43.139	48.283	1.820	50.103

Overført resultat er i balancen 31.12.2006 vist således:

Foreslået udbytte	0
Overført overskud	43.139
	43.139

MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i t.DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30.06.2005	9.759	-3.835	5.924
Årets resultat 2005/06	0	67.793	67.793
Årets totalindkomst	0	67.793	67.793
Kapitalnedsættelse 2005/06	-8.365	8.365	0
Kapitalforhøjelse 2005/06	3.750	11.250	15.000
Årets egenkapitalbevægelser	-4.615	19.615	15.000
Egenkapital 31.12.2006	5.144	83.573	88.717

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i t.DKK

	Note	01.07.2005- 31.12.2006
Resultat før skat		22.432
Resultat før skat for ophørte aktiviteter		-6.483
Reguleringer	17	25.632
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		41.581
Ændringer i driftskapital	18	804.200
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		845.781
Andre finansielle indtægter		5.519
Andre finansielle omkostninger		-20.895
Betalt selskabsskat		-353
Pengestrømme fra driftsaktivitet		830.052
Køb af materielle aktiver		-855.728
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		-137
Køb og salg af værdipapirer		-26.251
Bevægelser i associerede virksomheder		0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-882.116
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		15.000
Afdrag til/udbetalinger fra långivere		90.517
Salg af egne aktier		0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		105.517
Ændring i likvide beholdninger i alt		53.453
Likvide beholdninger primo		11
Primo overført til ophørende aktiviteter		-11
Likvide beholdninger ultimo		53.453

NOTER

Beløb i t.DKK

1 Segmentoplysninger**Primært segment**

Forretningsområder:

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

Sekundært segment

Geografi, baseret på aktivernes placering:

	Indland	Udland	I alt
	01.07.2005-31.12.2006	01.07.2005-31.12.2006	01.07.2005-31.12.2006
Ekstern omsætning	1.213	14.647	15.860
Langfristede aktiver	7.347	860.757	868.104
Segmentaktiver i alt	68.447	889.712	958.159

NOTER
Beløb i t.DKK

Koncern
01.07.2005-
31.12.2006

2 Nettoomsætning	
Lejeindtægter mv.	15.860
Administrationsvederlag mv.	0
	15.860
3 Andre driftsindtægter	
Avance ved salg af ejendomme	49.663
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0
	49.663
4 Personaleomkostninger	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	3
De samlede personaleomkostninger udgør:	
Løn og gager	3.501
Pensioner	0
Andre udgifter til social sikring	7
	3.508
Vederlag til direktion	400
Vederlag til bestyrelse	925
	1.325
5 Af- og nedskrivninger	
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	126
I alt	126
Der er indregnet således:	
Administrationsomkostninger	126
	126
6 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142
Renteindtægter i øvrigt	1.378
Valutakursændringer	165
	1.685
7 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	430
Renteomkostninger til associerede virksomheder	131
Renteomkostninger i øvrigt	19.848
Valutakursændringer	486
	20.895

NOTER

Beløb i t.DKK

Koncern
01.07.2005-
31.12.2006

8 Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	
Aktuel skat af årets resultat	-384
Skatterefusion fra moderselskab	3.962
Ændring i udskudt skat	7.408
Ændring af skat vedrørende tidligere år	0
	10.986
Selskabsskatteprocent	28,00%
Indregning af skattemæssige underskud	-117,58%
Ikke fradragsberettigede udgifter mv.	27,73%
Effektiv skatteprocent	-61,8%
9 Årets resultat af ophørte aktiviteter	
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	-6.483
Skat vedrørende ophørte aktiviteter	1.815
	-4.668
10 Resultat pr. aktie	
Årets resultat, koncern	28.750
Minoritetsinteressers andel af koncernresultatet	-1.739
Schaumann Properties A/S-aktionærernes andel af årets resultat	27.011
Gennemsnitligt antal aktier	3.204.309
Gennemsnitligt antal egne aktier	0
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	3.204.309
Udestående aktietegningsoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	20.000.000
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	23.204.309
Resultat pr. aktie (EPS)	8,43
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D)	1,16
Resultat pr. aktie, fortsættende aktivitet (EPS)	9,62
Resultat pr. aktie udvandet, fortsættende aktivitet (EPS-D)	1,33

NOTER

Beløb i t.DKK

**Koncern
01.07.2005-
31.12.2006****11 Investeringsejendomme**

Kostpris primo	0
Valutakursregulering	0
Tilgang	855.140
Afgang	0
Kostpris ultimo	855.140

Opskrivninger primo	0
Valutakursregulering	0
Årets opskrivninger	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0
Opskrivninger ultimo	0

Regnskabsmæssig værdi ultimo 855.140

Lejeindtægter fra investeringsejendomme	15.584
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
Direkte driftsomkostninger	-2.063
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	13.521

12 Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Kostpris primo	0
Valutakursregulering	0
Tilgang	714
Afgang	0
Kostpris ultimo	714

Af- og nedskrivninger primo	0
Valutakursregulering	0
Af- og nedskrivning for året	-126
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-126

Regnskabsmæssig værdi ultimo 588

Heraf finansielt leasede aktiver 0

Afskrives over **3-5 år**

NOTER

Beløb i t.DKK

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

**Koncernen
31.12.2006**

14	Kapitalandele i associerede virksomheder						
	Kostpris primo						0
	Tilgang						22.050
	Afgang						0
	Kostpris ultimo						22.050
	Opskrivninger netto primo						0
	Andel af årets resultat						-3.647
	Andel af egenkapitalbevægelser						370
	Andel af koncerninterne avancer						-18.773
	Opskrivninger ultimo						-22.050
	Regnskabsmæssig værdi ultimo						0

De associerede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Ejer-Andel	Omsætning	Årets resultat	Aktiver	Forpligtelser	Koncernens andel Egenkapital	Koncernens andel Resultat
Østerfælled Holding A/S	49%	23.732	-7.442	1.503.610	1.465.322	18.773	-3.647

NOTER

Beløb i t.DKK

**Koncernen
31.12.2006**

15 Udskudt skat		
Udskudt skat primo		0
Udskudt skat af ikke tidligere indregnede skattemæssige underskud		-20.887
Udskudt skat på årets resultat, fortsættende aktiviteter		9.849
Udskudt skat på årets resultat, ophørte aktiviteter		1.815
Udskudt skat ultimo		-9.223
Udskudt skat vedrører:		
Underskud fra tidligere år		-9.223
		-9.223
Udskudt skat er indregnet således i balancen:		
Udskudte skatteaktiver		9.223
Udskudt skat (forpligtelser)		0
		-9.223
Udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen, vedrører:		
Udskudte skatteaktiver		0
Udskudt skat (forpligtelser)		58.991
		58.991

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

**16 Gæld til kreditinstitutter
(koncern)**

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

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

NOTER
Beløb i t.DKK

Koncernen
31.12.2006

17	Reguleringer i pengestrømsopgørelsen	
	Årets af- og nedskrivninger	6.609
	Finansielle indtægter tilbageføres	-5.519
	Finansielle omkostninger tilbageføres	24.542
	Reguleringer	25.632
18	Ændringer i driftskapital i pengestrømsopgørelsen	
	Nettoændring i varebeholdninger	0
	Ændring i tilgodehavender	-12.932
	Ændring i leverandørgæld mv.	26.170
	Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	790.963
	Ændringer i driftskapital	804.200
19	Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	
	Samlet honorar:	
	Mortensen & Beierholm	182
	Deloitte	2.097
	PKF Revisorsamvirket	0
		2.279
	 Heraf andre ydelser end revision:	
	Mortensen & Beierholm	82
	Deloitte	2.073
	PKF Revisorsamvirket	0
		2.155

NOTER

Beløb i t.DKK

20 Nærtstående parter

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

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

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

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

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

De fulde årsregnskaber for Udsteders datterselskab Schaumann Development A/S (der er erhvervet i maj 2007, og dermed ikke er integreret i ovenstående tal for Koncernen pr. 31. december 2006) for regnskabsårene 1. januar 2004 – 31. december 2004, 1. januar 2005 – 31. december 2005, 1. januar 2006 - 31. december 2006 fremgår af Udsteders årsrapporter for hhv. 2004, 2005 og 2006. Disse årsrapporter er tilgængelige på flere måder, der er beskrevet i afsnit 24.

Det fremgår af nedenstående krydshenvisningsskemaer, hvor i årsrapporterne de forskellige dele af årsregnskaberne er vist.

Krydshenvisningsskema for regnskabsoplysninger i Schaumann Development A/S' årsrapport for regnskabsåret 2004	
Årsregnskabsdele:	Sidetal
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse - koncern	11
Balance - koncern	12
Resultatopgørelse - moderselskab	15
Balance - moderselskab	16
Egenkapitalopgørelse - koncern	20
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	20
Pengestrømsopgørelse - koncern	14
Noter	18

**Krydshenvisningsskema for regnskabsoplysninger i Schaumann Development A/S'
årsrapport for regnskabsåret 2005**

Årsregnskabsdele:	Sidetal
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse - koncern	11
Balance - koncern	12
Resultatopgørelse - moderselskab	15
Balance - moderselskab	16
Egenkapitalopgørelse - koncern	20
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	20
Pengestrømsopgørelse - koncern	14
Noter	18

**Krydshenvisningsskema for regnskabsoplysninger i Schaumann Development A/S'
årsrapport for regnskabsåret 2006**

Årsregnskabsdele:	Sidetal
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse - koncern	12
Balance - koncern	13
Resultatopgørelse - moderselskab	16
Balance - moderselskab	17
Egenkapitalopgørelse - koncern	21
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	21
Pengestrømsopgørelse - koncern	15
Noter	19

EKS-koncernen er ejet 100% af Udsteder fra den 10. december 2007. Der er endnu ikke udarbejdet årsrapporter for EKS-koncernens selskaber. Nedenstående er gengivet EKS-koncernens selskabers åbningsbalancer pr. de respektive selskabers stiftelsesdatoer.

Åbningsbalancer for EKS-selskaberne.

Beløb i t.DKK

	EKS ApS.	Østerfællid Holding A/S.	Schaumann Østerfællid A/S.
	Åbningsbalance pr. stiftelsesdagen den 05.07.2006	Åbningsbalance pr. stiftelsesdagen den 06.07.2006	Åbningsbalance pr. stiftelsesdagen den 06.07.2006
AKTIVER			
Tilknyttede virksomheder	0	500	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	500	0
Langfristede aktiver i alt	0	500	0
Likvide beholdninger	125	0	500
Kortfristede aktiver i alt	125	0	500
Aktiver i alt	125	500	500
PASSIVER			
Indskudskapital	125	500	500
Egenkapital i alt	125	500	500
Forpligtelser i alt	0	0	0
Passiver i alt	125	500	500

Til anpartshaverne/aktionærerne i EKS ApS, Østerfælled Holding A/S og Schaumann Østerfælled A/S

Vi har revideret åbningsbalancen for EKS ApS pr. 05.07.2006, og åbningsbalancerne pr. 06.07.2006 for Østerfælled Holding A/S og Schaumann Østerfælled A/S.

Ledelsen har ansvaret for åbningsbalancerne. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om åbningsbalancerne.

Den udførte revision

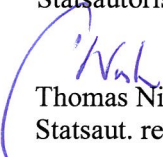
Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at åbningsbalancerne ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i åbningsbalancerne anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af åbningsbalancerne. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at åbningsbalancerne for pr. henholdsvis 05.07.2006 og 06.07.2006 i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København d. 30. januar 2008

Mortensen & Beierholm
Statsautoriseret Revisionselskab



Thomas Nislev
Statsaut. revisor

20.2. Proforma regnskabsoplysninger

Som beskrevet under ”Baggrund” samt i afsnit 5.1. er der siden 30. juni 2007 indtruffet væsentlige ændringer i Udsteders balance, ligesom de Kapitalforhøjelser, som er baggrunden for nærværende prospekt, har ændret Udsteders passivsammensætning væsentligt.

Disse ændringer ønskes i nærværende afsnit 20.2. – 20.2.7 nærmere beskrevet med proforma-regnskabsoplysninger.

20.2.1.

De 4 transaktioner, der ønskes beskrevet med proformaregnskabsoplysninger, er følgende:

1) Køb af EKS ApS og refinansiering af Schaumann Østerfælled A/S

Udsteders datterselskab Schaumann Investment A/S har den 10. december 2007 erhvervet selskabet EKS ApS og dermed 51% af selskaberne Østerfælled Holding A/S og Schaumann Østerfælled A/S.

Dermed ejer Schaumann Investment A/S nu 100% af Østerfælled Holding A/S og 100% af Schaumann Østerfælled A/S. Schaumann Østerfælled A/S’ aktivitet består i besiddelse af et ejendomskompleks på Østerbro i København, som er nærmere beskrevet i afsnit 5.1.5.

I forbindelse med denne overtagelse af Schaumann Østerfælled A/S er der sket en vis refinansiering af Østerfælled-sagen. Elementerne i denne refinansiering er, at Udsteder har optaget et lån på DKK 392,5 mio. hos Schaumann Holding A/S. Udsteder har videreudlånt provenuet af dette lån til sit nu 100% ejede datterselskab Østerfælled Holding A/S. Østerfælled Holding A/S har placeret disse midler på en deponeringskonto til sikkerhed for en kaution, som Østerfælled Holding A/S har afgivet for lån i kreditinstitut på DKK 392,5 mio., som Schaumann Østerfælled A/S har optaget bl.a. til indfrielse af et erhvervsobligationslån på i alt nom. DKK 176 mio. med en pålydende rente på 7%.

2) Gældskonvertering

Udsteders hovedaktionær Schaumann Holding A/S har den 13. december 2007 konverteret i alt DKK 642,5 mio. i udlån til Udsteder til nye aktier i Udsteder. De konverterede DKK 642,5 mio. består i dels det ovennævnte udlån til Udsteder på DKK 392,5 mio. og dels af et ansvarligt lån på DKK 250 mio. til Udsteder. Denne transaktion er den ene af de Kapitalforhøjelser, som er anledningen til udarbejdelsen af nærværende prospekt.

3) Salg af 50% af ejendomsselskaber.

Den 21. december 2007 afhændede Udsteder 50% af datterselskaberne Schaumann Northern Germany ApS og Schaumann Retail Finland 1 A/S. Ved disse transaktioner skiftede datterselskaberne status til associerede selskaber, og selskabernes aktiver og passiver skal derfor ikke længere indgå i koncernregnskabet for Udsteder.

4) Apportindskud

Den 21. december 2007 tegnede Schaumann Holding A/S 15,05 mio. nye aktier i Udsteder, der tilførte Udsteder et provenue på 180,6 mio. kr., som blev indbetalt med obligationer udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S.

Nedenstående proformaoplysninger (i afsnit 20.2.3.) illustrerer disse 4 transaktioner.

Proformaoplysningerne i 20.2.3. viser hvorledes, koncernresultatopgørelsen og koncernbalancen for Udsteder ville have set ud,

- 1) hvis Udsteders overtagelse af 100% af Schaumann Østerfælled A/S og refinansieringen heraf havde fundet sted pr. 30. juni 2007,
- 2) hvis den den 13. december 2007 foretagne konvertering til ny egenkapital af DKK 642,5 mio. af Udsteders gæld til Schaumann Holding A/S havde været gennemført den 30. juni 2007,
- 3) hvis salget af 50% af 2 væsentlige datterselskaber, der skete den 21. december 2007, havde været gennemført den 30. juni 2007, og
- 4) hvis Schaumann Holding A/S' apportindskud af for DKK 180,6 mio. obligationer til Udsteder, havde været gennemført den 30. juni 2007.

Proformaoplysningerne om salget af 2 væsentlige datterselskaber er opgjort som om salget af de to datterselskaber ikke har nogen resultatmæssig effekt, d.v.s. proformaoplysningerne illustrerer alene den virkning, der ville være opnået, såfremt salg af 50% af aktierne i de to datterselskaber var sket pr. 30.06. 2007 til en pris svarende til indre værdi pr. 30.06. 2007 af de solgte aktier.

- a) Proformaoplysningerne er indsamlet for at beskrive 1) den balancemæssige effekt af Koncernens overtagelse af 100% af Schaumann Østerfælled A/S og af refinansieringen af Schaumann Østerfælled A/S' gæld 2) den balancemæssige effekt af konverteringen af DKK 642,5 mio. af Udsteders gæld til egenkapital 3) den balancemæssige effekt af Udsteders salg af 2 væsentlige datterselskaber, der gennemførtes 21. december 2007 samt 4) den balancemæssige effekt af den kapitalforhøjelse ved apportindskud på DKK 180,6 mio., der gennemførtes den 21. december 2007.
- b) Proformaoplysningerne er udelukkende fremlagt med vejledende formål.
- c) Proformaregnskabsoplysningerne omhandler i sagens natur en hypotetisk situation, og afspejler derfor ikke Udsteders reelle finansielle stilling.

20.2.2.

Der er medtaget proformaoplysninger om Udsteders koncernresultatopgørelse og koncernbalance i afsnit 20.2.3.

20.2.3.

Koncerntal

Beløb i t.DKK

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 01.01. 2007 – 30.06. 2007	Historiske ikke justerede tal	Effekt af køb af EKS ApS og refinan- siering	Effekt af gælds- konver- teringer	Effekt af salg af 50% af ejendoms- selskaber	Effekt af apport- indskud	Proforma tal
Nettoomsætning	281.146					281.146
Produktionsomkostninger	-234.514					-234.514
Bruttoresultat	46.632	0	0	0	0	46.632
Værdiregulering af investeringsjendomme	63.610			0		63.610
Administrationsomkostninger	-32.164					-32.164
Resultat før finansielle poster	78.078	0	0	0	0	78.078
Andel af resultat i associerede virksomheder	1.110			0		1.110
Finansielle indtægter	24.476					24.476
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-11.945					-11.945
Andre finansielle omkostninger	-57.667					-57.667
Resultat før skat	34.052	0	0	0	0	34.052
Skat af periodens resultat	2.303					2.303
Periodens resultat	36.355	0	0	0	0	36.355

Koncerntal

Beløb i t.DKK

BALANCE PR 30.06.2007

	Historiske ikke justerede tal	Effekt af køb af EKS ApS og refinan- sierung	Effekt af gælds- konver- teringer	Effekt af salg af 50% af ejendoms- selskaber	Effekt af apport- indskud	Proforma balance
AKTIVER						
Goodwill	245.707	0		-54.220		191.487
Immaterielle anlægsaktiver i alt	245.707	0	0	-54.220	0	191.487
Investeringsjendomme	1.748.161	1.467.275		-1.531.508		1.683.928
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.754	0		-882		7.872
Materielle anlægsaktiver i alt	1.756.915	1.467.275	0	-1.532.390	0	1.691.800
Kapitalandele i associerede virksomheder	73.912	0		16.539		90.451
Udskudt skatteaktiv	6.643	4.925		0		11.568
Finansielle anlægsaktiver i alt	80.555	4.925	0	16.539	0	102.019
Udviklingsjendomme	1.479.422	0				1.479.422
Andre tilgodehavender m.v.	153.997	-10.191		-16.953		126.853
Værdipapirer	17.201	14.349		-9	180.600	212.141
Likvide beholdninger	199.678	395.144	0	-57.078		537.744
Kortfristet aktiver i alt	1.850.298	399.302	0	-74.040	180.600	2.356.160
AKTIVER I ALT	3.933.475	1.871.502	0	-1.644.111	180.600	4.341.466

Koncerntal

Beløb i t.DKK

BALANCE PR 30.06.2007

	Historiske ikke justerede tal	Effekt af køb af EKS ApS og refinan- siering	Effekt af gælds- konver- teringer	Effekt af salg af 50% af ejendoms- selskaber	Effekt af appor- tindskud	Proforma balance
PASSIVER						
Aktiekapital	46.144		53.542	0	15.050	114.736
Reserver	204.670		588.583	0	165.445	958.698
Moderselskabets andel af egenkapitalen	250.814	0	642.125	0	180.495	1.073.434
Minoritetsinteresser m.v.	52.817			-4.231		48.586
Koncernens egenkapital	303.631	0	642.125	-4.231	180.495	1.122.020
Udskudt skat, m.v.	191.110	3.610				129.730
Ansvarligt lån	250.000		-250.000	-64.990		0
Udestående erhvervsobligationer	203.100			-203.100		0
Kreditinstitutter	237.210	1.452.960		-580.027		1.110.143
Gæld til tilknyttede virksomheder				0		0
Langfristede forpligtelser	881.420	1.456.570	-250.000	-848.117	0	1.239.873
Kreditinstitutter	2.060.862	-529		-539.690		1.520.643
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	121.961	0		-5.713		116.248
Gæld til tilknyttede virksomheder	144.067	393.153	-392.500	-26.004		118.716
Anden gæld m.v.	421.534	22.308	375	-220.356	105	223.966
Kortfristede forpligtelser	2.748.424	414.932	-392.125	-791.763	105	1.979.523
Forpligtelser i alt	3.629.844	1.871.502	-642.125	-1.639.880	105	3.219.446
PASSIVER I ALT	3.933.475	1.871.502	0	-1.644.111	180.600	4.341.466

Kilderne til proformaregnskabsoplysningerne er halvårsrapporten for 1. halvår 2007 for Udsteder samt interne regnskaber for 1. halvår 2007 for Østerfælled Holding A/S, Schaumann Østerfælled A/S samt for Udsteders datterselskaber. De tilkøbte og de frasolgte virksomheders balancer pr. 30. juni 2007 indgår i proforma opstillingens 2. og 4. talspalte.

20.2.4.

Proformaoplysningerne er fremlagt i overensstemmelse med de indregnings- og målingsprincipper, der er anvendt i Udsteders seneste årsrapport.

- a) Proformaoplysningerne er indsamlet på grundlag af 1) Udsteders ureviderede regnskab pr. 30. juni 2007 og de til grund herfor liggende konsolideringsark, 2) Østerfælled Holding A/S' bogføring og ureviderede regnskab for 1. halvår 2007, 3) Schaumann Østerfælled A/S' bogføring og ureviderede regnskab for 1. halvår 2007, 4) Købsaftalen hvorefter Schaumann Investment A/S har erhvervet EKS ApS i 2. halvår 2007 5) Aftalerne om udlån af DKK 392,5 mio. fra Schaumann Holding A/S til Udsteder og om Udsteder udlån af samme beløb til Østerfælled Holding A/S og 6) Aftalerne om salg af 50% af Schaumann Northern Germany ApS og om salg af 50% af Schaumann Retail Finland 1 A/S.
- b) Kilden til hver oplysning og justering i proformabalancen er anført under umiddelbart ovenstående pkt. a)

20.2.5.

Proforma oplysningerne er offentliggjort for den dag, for hvilken der er aflagt halvårsregnskab for 1. halvår 2007, d.v.s. pr 30. juni 2007. De ujusterede halvårsregnskabstal ses i sin helhed i afsnit 20.6.1.

20.2.6.

Proformajusteringerne ses i talspalte nr. 2, 3, 4 og 5 i proformatallene i afsnit 20.2.3 og forbindelsen til Kapitalforhøjelsestransaktionerne er beskrevet i 20.2.1. Proformajusteringerne er nærmere begrundet i 20.2. og 20.2.1.

Det er valgt ikke at vise proformapengestrømsanalyser.

20.2.7.

Udsteders uafhængige revisor har afgivet følgende rapport om proforma-oplysningerne:

Erklæring afgivet af selskabets revisor om proforma regnskabsoplysninger

Til læserne af dette Prospekt

Vi har efter aftale gennemgået Schaumann Properties A/S' proforma regnskabsoplysninger, der er præsenteret i afsnit 20.2. i Prospektet. Proforma regnskabsoplysningerne er udarbejdet efter den for Schaumann Properties A/S for regnskabsåret 2005/06 anvendte regnskabspraksis.

Proforma regnskabsoplysningerne er udarbejdet alene med det formål at illustrere påvirkningen på Schaumann Properties A/S' aktiver, passiver og finansielle stilling, såfremt de i Prospektets afsnit 20.2.1., jf. side 78 – 79, nævnte transaktioner havde været gennemført den 30. juni 2007. Ledelsen har ansvaret for proforma regnskabsoplysningerne og for de reguleringer og forudsætninger, de er baseret på. Vort ansvar er på grundlag af vor gennemgang at udtrykke en konklusion om proforma regnskabsoplysningerne.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vor gennemgang i overensstemmelse med den danske standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at proforma regnskabsoplysningerne er udarbejdet på det beskrevne grundlag og efter den for Schaumann Properties A/S for regnskabsåret 2005/06 anvendte regnskabspraksis. Vor gennemgang har hovedsagligt været begrænset til forespørgsler og giver dermed mindre sikkerhed end ved en opgave med høj grad af sikkerhed.

Som led i vor gennemgang har vi sammenholdt de historiske regnskabsoplysninger med halvårsrapporten for 1. halvår 2007 som beskrevet i afsnit 20.6.1. Vi har efterprøvet de foretagne proforma reguleringer og påset, at de er foretaget på grundlag af de af ledelsen for Schaumann Properties A/S oplyste forudsætninger. Vi har endvidere kontrolleret de talmæssige sammenhænge og vurderet den samlede præsentation af proforma regnskabsoplysningerne samt drøftet proforma regnskabsoplysningerne med ledelsen for Schaumann Properties A/S med henblik på at vurdere, om de er forsvarligt opgjort på det beskrevne grundlag.

Det er vor opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Konklusion

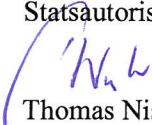
Vi er ved vor gennemgang ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at proforma regnskabsoplysningerne ikke er udarbejdet på grundlaget angivet i afsnit 20.2.4 og efter den for Schaumann Properties A/S anvendte regnskabspraksis.

Som følge af den hypotetiske karakter af de forudsætninger, der ligger til grund for proforma regnskabsoplysningerne, giver disse ikke et faktisk billede af Schaumann Properties A/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2007.

København, den 30. januar 2008

Mortensen & Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Thomas Nislev
Statsaut. revisor

20.3. Regnskaber

Udsteder har udarbejdet såvel et ikke-konsolideret årsregnskab som et konsolideret årsregnskab for 2005/06, og det er det konsoliderede årsregnskab der fremgår af nærværende prospekts afsnit 20.1. og 3.1.

20.4. Revision af historiske regnskabsoplysninger

20.4.1.

De historiske regnskabsoplysninger for regnskabsåret 01.07.2005 – 31.12.2006 er blevet reviderede. Der er ikke i revisionspåtegningen taget forbehold, og de statsautoriserede revisorer har ikke nægtet at give godkendelsespåtegning. Revisionspåtegningen for regnskabsåret er i sin helhed gengivet i afsnit 20.1.

20.4.2.

Udover regnskabsoplysningerne i afsnit 20.1. er ingen oplysninger i nærværende prospekt reviderede af revisorerne.

20.4.3.

Regnskabsoplysningerne i afsnit 20.6. ”Midlertidige oplysninger og andre regnskabsoplysninger” og oplysningerne om regnskabstal for 1. halvår 2007 i afsnit 3 samt proformabalancetallene i afsnit 20.2. er udarbejdede af Selskabet selv og er ikke reviderede.

20.5. De seneste regnskabsoplysningers alder

20.5.1.

Udsteder har i afsnit 20.6. vist sine offentliggjorte regnskabstal for perioden 01.01.2007 - 30.06.2007. Dette perioderegnskab er ikke revideret.

Der er ikke forløbet 15 måneder fra statusdagen for Udsteders reviderede årsrapport (31.12.2006) frem til underskrivningen af nærværende prospekt.

20.6. Midlertidige oplysninger og andre regnskabsoplysninger

20.6.1.

Udsteder har udarbejdet halvårsrapport for perioden 01.01.2007 - 30.06.2007.

Halvårsrapporten er udarbejdet af Udsteder, og er ikke blevet revideret eller kontrolleret af Udsteders revisor eller andre.

Halvårsregnskabet for 1. halvår 2007 med sammenligningstal for den tilsvarende periode for året før er gengivet herunder.

Udvalgte nøgletal fra halvårsrapporten	30.06.2007	30.06.2006
Soliditet	8%	6%
Indre værdi pr. aktie i DKK	5,4	4,2
Børskurs i DKK pr. aktie	14,7	4,1

Koncerntal
Beløb i t.DKK

RESULTATOPGØRELSE

	01.01.2007- 30.06.2007	01.01.2006 30.06.2006
--	-----------------------------------	----------------------------------

Nettoomsætning	281.146	1.826
Produktionsomkostninger	-234.514	-2.500
Bruttoresultat	46.632	-674

Værdiregulering af investeringsejendomme	63.610	
Administrationsomkostninger	-32.164	-3.039
Resultat før finansielle poster	78.078	-3.713

Andel af resultat i associerede virksomheder	1.110	
Finansielle indtægter	24.476	54
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-11.945	-280
Andre finansielle omkostninger	-57.667	-1.216
Resultat før skat	34.052	-5.155

Skat af periodens resultat	2.303	0
Periodens resultat	36.355	-5.155

RESULTATDISPONERING

Aktionærene i Schaumann Properties A/S' andel	29.337	-4.959
Minoritetsinteresser	7.018	-196
I alt	36.355	-5.155

EGENKAPITALFORKLARING

Moderselskabets andel af egenkapitalen primo	48.283	-559
Periodens resultat	29.337	-4.959
Valutakursregulering mv. vedr. datterselskaber	-1.508	0
Provenu af aktiekapitalforhøjelser	174.702	15.000
Egenkapital ultimo	250.814	9.482

Koncerntal
Beløb i t.DKK

BALANCE	30.06.2007	30.06.2006	31.12.2006
AKTIVER			
Goodwill	245.707	0	137
Immaterielle anlægsaktiver i alt	245.707	0	137
Investeringsejendomme	1.748.161	122.580	855.140
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.754	0	588
Materielle anlægsaktiver i alt	1.756.915	122.580	855.728
Kapitalandele i associerede virksomheder	73.912	0	0
Udskudt skatteaktiv	6.643	0	9.223
Finansielle anlægsaktiver i alt	80.555	0	9.223
Udviklingsejendomme	1.479.422	0	0
Andre tilgodehavender mv.	153.997	185	12.932
Værdipapirer	17.201	0	26.686
Likvide beholdninger	199.678	32.204	53.453
Kortfristede aktiver i alt	1.850.298	32.389	93.071
AKTIVER I ALT	3.933.475	154.969	958.159
PASSIVER			
Aktiekapital	46.144	5.144	5.144
Reserver	204.670	4.338	43.139
Moderselskabets andel af egenkapitalen	250.814	9.482	48.283
Minoritetsinteresser mv.	52.817	57	1.820
Koncernens egenkapital	303.631	9.539	50.103
Udskudt skat, mv.	191.110	0	0
Ansvarligt lån	250.000	0	0
Udestående erhvervsobligationer	203.100	0	0
Kreditinstitutter	237.210	0	90.517
Langfristede forpligtelser	881.420	0	90.517
Kreditinstitutter	2.060.862	123.077	790.962
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	121.961	17.411	9.650
Gæld tilknyttede virksomheder	144.067	0	6.022
Anden gæld mv.	421.534	4.942	10.905
Kortfristede forpligtelser	2.748.424	145.430	817.539
Forpligtelser i alt	3.629.844	145.430	908.056
PASSIVER I ALT	3.933.475	154.969	958.159

Udsteder har som nævnt andetsteds i nærværende prospekt ejet 100% af EKS-koncernen med datterselskaberne Østerfælled Holding A/S og Schaumann Østerfælled A/S fra d. 10. december 2007. Der er endnu ikke udarbejdet årsrapporter for nogen af EKS-koncernens selskaber.

Den eneste driftsmæssige aktivitet i EKS-koncernen drives i Schaumann Østerfælled A/S.

Schaumann Østerfælled A/S har som udsteder af børsnoterede obligationer (indfriet i december 2007) offentliggjort en fondsbørsmeddelelse den 31. august 2007 med perioderegnskab for perioden 7. juli 2006 – 30. juni 2007. I perioden realiseredes et underskud på DKK 15 mio. efter skat. Perioderegnskabet er urevideret og er udarbejdet af selskabet selv.

Schaumann Østerfælled A/S' fondsbørsmeddelelse af 31. august 2007 med delårsrapport for perioden 7. juli 2006 – 30. juni 2007 er tilgængelig på flere måder, der er beskrevet i afsnit 24.

Det fremgår af nedenstående krydshenvisningsskema, hvor i fondsbørsmeddelelsen de forskellige dele af perioderegnskabet er vist.

Krydshenvisningsskema for regnskabsoplysninger i Schaumann Østerfælled A/S' fondsbørsmeddelelse af 31. august 2007	
Årsregnskabsdele:	Sidetal
Resultatopgørelse, koncern	6
Balance, koncern	7
Egenkapitalopgørelse, koncern	7

20.6.2.

Nærværende prospekt er dateret mere end ni måneder efter udgangen af det seneste reviderede regnskabsår (som sluttede 31.12.2006). Der er i ovenstående afsnit 20.6.1. indføjjet ureviderede regnskabsoplysninger for perioden 01.01.2007 - 30.06.2007.

Regnskabstallene i afsnit 20.6.1. indeholder sammenlignelige oplysninger for samme periode i det foregående år.

20.7. Udbyttepolitik

Det er Udsteders politik indtil videre at henlægge Udsteders overskud til konsolidering og investeringer i nye aktiviteter. Der forventes ikke udbyttebetalinger for regnskabsåret 2007.

På længere sigt er det bestyrelsens intention, når Udsteders forhold under hensyntagen til likviditet og investeringsbehov tilsiger det, at udlodde en betydende andel af indtjeningen som udbytte. Det er således ønsket, at omkring 1/3. af Udsteders regnskabsmæssige resultat betales som udbytte.

20.7.1.

Der er ikke betalt udbytte for de seneste 3 regnskabsår.

20.8. Rets- og voldgiftssager

Udsteder og Koncernen har ikke inden for de seneste 12 måneder været part i statssager, og Udsteder har ikke kendskab til at statssager, der vil kunne berøre Udsteder eller Koncernen, muligvis vil blive anlagt.

Udsteder og Koncernen har inden for de seneste 12 måneder været involveret i følgende rets- og voldgiftssager:

- En retssag anlagt af en tidligere medarbejder mod Udsteder om hvorvidt en bortvisning var berettiget. Sagen er forliget.
- En voldgiftssag anlagt af Udsteder mod sælgerne af et ejendomselskab (indeholdende en butiksejerlejlighed i Hundige Storcenter) om prisen på det overtagne ejendomselskab. Sagen er voldgiftsforhandlet og blev vundet af Udsteder.
- To retssager er anlagt af tidligere lejere i Hundige Storcenter mod Koncernen om erstatninger vedr. ophør af lejemål med påstand om erstatninger på DKK 6,7 og 3,9 mio. Den første sag er afsluttet forligsmæssigt, og den anden verserer stadig, men forventes ikke at give anledning til tab for Udsteder eller Koncernen.

Herudover forventer Koncernen at indlede 3 voldgiftssager mod den samme byggeentreprenør om erstatning for mangler ved leveret byggearbejde og om uberettiget ophævelse af entreprisekontrakter. Erstatningskravene er under opgørelse, og forventes at andrage i størrelsesordenen DKK 30 mio. Sagerne forventes ikke at få væsentlig indflydelse på Udsteders eller Koncernens finansielle stilling eller resultater.

20.9. Væsentlige ændringer i Udsteders finansielle eller handelsmæssige stilling.

Koncernen har aflagt regnskab for perioden 01.01.2007 - 30.06.2007, som er gengivet i afsnit 20.6.1.

Efter udgangen af denne regnskabsperiode har Koncernen 1) erhvervet Schaumann Østerfælled A/S, 2) gennemført Aktiekapitalforhøjelserne, som er anledningen til nærværende prospekt, og 3) solgt 50% af 2 væsentlige ejendomsinvesteringsselskaber. Disse transaktioner og deres påvirkning af den finansielle stilling efter den 30. juni 2007 er bl.a. nærmere beskrevet i afsnit 20.2.

Der herudover ikke indtruffet væsentlige ændringer i Udsteders finansielle stilling eller i den handelsmæssige stilling.

21. YDERLIGERE OPLYSNINGER

21.1 Aktiekapital

21.1.1

(a)

På Selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2007 blev det vedtaget at give bestyrelsen følgende bemyndigelser vedrørende aktiekapitalen:

- Indtil 1. maj 2009 kan bestyrelsen forhøje Selskabets aktiekapital med indtil 100.000.000 nye aktier á én krone. Denne kapitalforhøjelsen kan gennemføres ad en eller flere omgange mod kontant indbetaling, ved gældskonvertering, apportindskud eller en kombination heraf efter bestyrelsens skøn. Aktierne skal tegnes til markedskurs på udbudstidspunktet. Bestyrelsen kan beslutte, at aktionærernes fortegningsret fraviges.

Denne bemyndigelse har bestyrelsen benyttet til at forhøje aktiekapitalen med 69.591.815 nye aktier incl. nye aktier udstedt ved Kapitalforhøjelserne beskrevet i dette prospekt. Der resterer herefter af denne bemyndigelse mulighed for at udstede 30.408.185 nye aktier.

- Indtil 1. maj 2008 kan bestyrelsen forhøje Selskabets aktiekapital med indtil 5.000.000 nye aktier ved udstedelse til nogle eller samtlige af selskabets eller dets datterselskabers medarbejdere eller ledelse. Kapitalforhøjelsen skal kunne gennemføres ad en eller flere omgange mod kontant indbetaling. Aktierne tegnes til markedskursen eller en lavere kurs fastsat af bestyrelsen, dog ikke under kurs pari.
- Indtil 1. maj 2009 kan bestyrelsen udstede tegningsoptioner til nogle eller samtlige af selskabets eller dets datterselskabers medarbejdere eller ledelse efter bestyrelsens nærmere vurdering og på af bestyrelsen fastsatte vilkår til tegning ad én eller flere omgange af indtil i alt 4.000.000 nye aktier ved kontant indbetaling. Tegning af aktier sker til den kurs og på de vilkår, som fastsættes af bestyrelsen, når de pågældende tegningsoptioner udbydes. Tegningskursen kan fastsættes til markedskursen eller en lavere kurs.

Af bemyndigelsen til at udstede tegningsoptioner til medarbejderne har bestyrelsen benyttet retten for 712.520 aktiers vedkommende jf. afsnit 21.1.6. Af bemyndigelsen står der således tilbage en mulighed for at udstede tegningsretter til yderligere 3.287.480 aktier.

Antallet af aktier, som bestyrelsen kan udstede jf. ovennævnte bemyndigelser, antallet af aktier, der er udstedt tegningsret til jf. ovenstående samt antallet af allerede udstedte og fuldt indbetalte aktier udgør i alt 155.144.348 aktier (svarende til nominelt DKK 155.144.348 aktier).

(b)

Udsteder har den 22. december 2007 i alt 114.736.015 udstedte (udestående) aktier (svarende til nominelt DKK 114.736.015 aktier), som alle er fuldt indbetalt.

Herudover har Udsteder den 8. november 2007 udstedt tegningsretter til medarbejderne og direktionen med ret til at tegne op til 712.520 aktier, som ikke er indbetalt.

(c)

Hver aktie i Udsteder har en pålydende værdi på én krone.

(d)

Nedenstående tabel viser udviklingen i antal aktier i Udsteder, der er i omløb for dels regnskabsåret 2005/06 og regnskabsåret 2007.

Tider	Aktieklasser, transaktioner og saldi	Antal aktier, som er tegnet og fuldt indbetalt	Nom. beløb i DKK for tegnede og fuldt indbetalte aktier	Nominelt pålydende pr aktie i DKK
30.06. 2005	Serie A	132.200	925.400	7
	Serie B	<u>1.262.000</u>	<u>8.834.000</u>	7
	Saldo	1.394.200	9.759.400	7
Regnskabsår 2005/06:				
26.01. 2006	Aktieklasserne sammenlagt til kun én klasse			
26.01. 2006	Aktiekapitalen nedskrevet		-8.365.200	-6
24.03. 2006	Aktiekapitalforhøjelse kontant indbetalt	<u>3.750.000</u>	<u>3.750.000</u>	1
31.12. 2006	Saldo	5.144.200	5.144.200	1
Regnskabsår 2007:				
24.01. 2007	Aktiekapitalforhøjelse kontant indbetalt	12.500.000	12.500.000	1
23.03. 2007	Aktiekapitalforhøjelse kontant indbetalt	27.500.000	27.500.000	1
29.06. 2007	Aktiekapitalforhøjelse ved apportindskud	1.000.148	1.000.148	1
13.12. 2007	Aktiekapitalforhøjelse v. gældskonvertering	53.541.667	53.541.557	1
21.12. 2007	Aktiekapitalforhøjelse v. apportindskud	<u>15.050.000</u>	<u>15.050.000</u>	1
31.12. 2007	Saldo	114.736.015	114.736.015	1

21.1.2.

Der findes ikke kapital-, ejer- eller andre andele udstedt af Udsteder, som ikke repræsenterer kapitalen.

21.1.3.

Udsteder har ingen beholdning af egne aktier.

Udsteder har bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier, som blev vedtaget af den ordinære generalforsamling 24. april 2007. Bestyrelsen blev bemyndiget til indtil næste ordinære generalforsamling at lade selskabet erhverve egne aktie med en samlet pålydende værdi på indtil 10% af selskabets aktiekapital, jf. aktieselskabslovens § 48. Købskursen for de pågældende aktier må ikke afvige mere end 10% fra den på erhvervelsestidspunktet noterede kurs på OMX Den Nordiske Børs.

21.1.4.

Udsteder har ikke udstedt konvertible værdipapirer eller lignende, som kan konverteres til aktier.

21.1.5.

Udover de af Udsteder udstedte tegningsretter, som er beskrevet i 21.1.6, er der ingen overtagelsesrettigheder vedrørende ny aktiekapital i Udsteder eller forpligtelser for Udsteder til at udstede ny aktiekapital.

21.1.6

Udstedte tegningsretter

Som nævnt i afsnit 21.1.1. (a) og i afsnit 17.2 og 17.3 har Selskabet udstedt 712.520 tegningsretter. Hver tegningsret giver ret til tegning af én ny aktie mod kontant indbetaling.

21.1.7

Aktiekapitalens udvikling

Udsteders aktiekapital androg fra den 23. oktober 2004 og frem til den 26. januar 2006 nominelt DKK 9,8 mio. fordelt på 132.200 A-aktier og 1.262.000 B-aktier på hver DKK 7 / stk.

Opdelingen af Udsteders aktier på hhv. A-aktier og B-aktier blev ophævet på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006. Endvidere blev aktiekapitalen nedsat med DKK 8,4 mio. ved at stykstørrelsen per aktie blev reduceret fra DKK 7 / aktie til DKK én / aktie. Baggrunden for nedsættelsen af aktiekapitalen var Udsteders tidligere ved fodboldaktiviteter realiserede driftsunderskud, der havde medført, at der ikke var egenkapitaldækning for aktiekapitalen, og aktiekapitalnedsættelsen skete således til dækning af underskud.

Herefter androg Udsteders aktiekapital nom. DKK 1.394.200, svarende til 1.394.200 stk ordinære aktier á DKK én / aktie.

Den ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 vedtog endvidere, at udstede hhv. 3,75 mio. stk. nye aktier, som kunne tegnes senest 24. marts 2006, og 40 mio. stk. nye aktier, som kunne tegnes senest 26. juli 2008, og som alle alene kunne tegnes af Schaumann Holding A/S, og tegningen kunne ske til DKK 4 / aktie. De 3,75 mio. nye aktier skulle indbetales kontant, og de 40 mio. stk. nye aktier kunne indbetales kontant eller ved apportindskud.

Den 24. marts 2006 blev aktiekapitalen ved Schaumann Holding A/S' udnyttelse af tegningsret forhøjet ved tegning af 3.750.000 nye aktier til DKK 4 pr. aktie, og antallet af aktier androg herefter 5.144.200 ordinære aktier á DKK én (svarende til en aktiekapital på nom. DKK 5.144.200).

Den 24. januar 2007 tegnede Schaumann Holding A/S ved udnyttelse af tegningsret 12.500.000 nye aktier til DKK 4 pr. aktie, og antallet af nye aktier androg herpå 17.644.200 stk. (svarende til en aktiekapital på nom DKK 17.644.200).

Den 23. marts 2007 tegnede Schaumann Holding A/S ved udnyttelse af tegningsret 27.500.000 nye aktier til DKK 4 pr. aktie, og antallet af nye aktier androg herpå 45.144.200 stk. (svarende til en aktiekapital på nom DKK 45.144.200).

Den 24. april 2007 vedtog den ordinære generalforsamling forskellige omfattende bemyndigelser til bestyrelsen til at udvide aktiekapitalen, som nærmere beskrevet i afsnit 21.1.1. (a). Ved deludnyttelse af denne bemyndigelse tegnede Zelotes ApS den 29. juni 2007 1.000.148 nye aktier til markedskurs (14,7 DKK / aktie), som indbetaltes ved indskud af 3% af aktierne i Schaumann Development A/S.

Den 13. december 2007 tegnede Schaumann Holding A/S 53.541.667 nye aktier til DKK 12 pr. aktie, og antallet af aktier androg herpå 99.686.015 stk. (svarende til en aktiekapital på nom DKK 99.686.015).

Den 21. december 2007 tegnede Schaumann Holding 15.050.000 nye aktier til DKK 12 pr. aktie, og antallet af aktier steg derved til 114.736.015 stk (svarende til en aktiekapital på nom DKK 114.736.015).

Nærværende prospekt er udarbejdet i forbindelse med de 2 sidstnævnte Kapitalforhøjelser og for at få de dermed udstedte nye aktier optaget til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs.

Nedenstående skema beskriver supplerende udviklingen i Udsteder aktiekapital og dennes sammensætning:

Transaktioner og Tider	Aktieklasse, m.v.	Antal aktier, som er tegnet og fuldt indbetalt	Nom. beløb i DKK for tegnede og fuldt indbetalte aktier	Nominelt pålydende pr aktie i DKK
Saldi 23.10. 2003-26.01.2006	Serie A Serie B I alt	132.200 1.262.000 1.394.200	925.400 8.834.000 9.759.400	7
Ændringer pr 26.01.2006	Aktieklasserne sammenlagt Aktiekapitalen nedskrevet		-8.365.200	-6
Saldi 27.10. 2003-24.03. 2006		1.394.200	1.394.200	1
Aktietegning 24.03. 2006, kontant indbetalt		3.750.000	3.750.000	1
Saldi 25.03. 2006-24.01. 2007		5.144.200	5.144.200	1
Aktietegning 24.01. 2007, kontant indbetalt		12.500.000	12.500.000	1
Saldi 25.01. 2007-23.03. 2007		17.644.200	17.644.200	1
Aktietegning 23.03. 2007, kontant indbetalt		27.500.000	27.500.000	1
Saldi 24.03. 2007-29.06. 2007		45.144.200	45.144.200	1
Aktietegning 29.06. 2007, ved apportindskud		1.000.148	1.000.148	1
Saldi 30.06. 2007 – 13.12. 2007		46.144.348	46.144.348	1
Aktietegning 13.12. 2007, ved gældskonvertering		53.541.667	53.541.667	1
Saldi 14.12. 2007-21.12. 2007		99.686.015	99.686.015	1
Aktietegning 21.12. 2007, ved apportindskud		15.050.000	15.050.000	1
Saldi 22.12. 2007		114.736.015	114.736.015	1

21.2. Stiftelsesoverenskomst og selskabsvedtægter

21.2.1.

Formål

Udsteders 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.

Udsteders vedtægtsmæssige formål er bestemt i vedtægternes § 3.

21.2.2.

Ledelse

Udsteder ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-8 medlemmer, der vælges for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Forud for valg af bestyrelsesmedlemmer på generalforsamlingen skal der gives oplysninger om de opstillede ledelseshverv i andre danske og udenlandske aktieselskaber bortset fra 100% ejede datterselskaber.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af Udsteders anliggender. Bestyrelsen fastsætter i en forretningsorden nærmere bestemmelser for sit hverv.

Straks efter den ordinære generalforsamlings slutning træder bestyrelsen sammen og vælger blandt sine medlemmer en formand og tillige en næstformand, der i formandens fravær i enhver henseende træder i formandens sted.

De i bestyrelsen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige bestyrelsesmedlemmer, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

På ethvert bestyrelsesmøde forelægges revisionsprotokollen. Enhver protokoltilførelse underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen kan meddele prokura, enkel eller kollektiv.

Bestyrelsesmedlemmer oppebærer et årligt vederlag, der godkendes i forbindelse med årsrapportens godkendelse.

Bestyrelsen ansætter en direktion til at varetage den daglige ledelse af Udsteder.

Udsteder tegnes af bestyrelsens formand eller næstformand i forening med to medlemmer af bestyrelsen eller en direktør eller af den samlede bestyrelse.

21.2.3.

Aktieklasser

Udsteder har kun én aktieklasse. Alle aktier har lige ret uden særlige restriktioner.

21.2.4.

Betingelser for ændringer af aktionærernes rettigheder

Der er ingen særlige bestemmelser i Udsteders vedtægter om betingelserne for at ændre aktionærernes rettigheder, hvorfor sådanne betingelser følger aktieselskabslovens bestemmelser.

21.2.5.

Indkaldelse til ekstraordinære og ordinære generalforsamlinger og adgangsbestemmelser

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst otte dages og højst fire ugers varsel ved

1. fremsendelse af e-mail til de aktionærer, som har fremsat begæring herom,
2. opslag på Udsteders hjemmeside,
3. ved bekendtgørelse indrykket i et landsdækkende dagblad og
4. ved fremsendelse af brev til alle i aktiebogen noterede aktionærer, som har fremsat begæring herom.

Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen eller Udsteders revisor finder det hensigtsmæssigt samt på skriftligt forlangende af aktionærer, der ejer mindst en tiendedel af aktiekapitalen.

Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes inden 14 dage efter, at skriftlig anmodning derom er indgivet til bestyrelsens formand.

Foruden repræsentanter fra pressen er enhver aktionær berettiget til at møde på generalforsamlingen, når vedkommende senest 5 kalenderdage forud mod behørig dokumentation har fremsat begæring om udlevering af adgangskort på Udsteders kontor.

Udskrift fra Værdipapircentralen kan alene tjene som dokumentation, såfremt udskriften ikke er ældre end 14 dage.

Enhver aktionær har ret til at møde sammen med rådgiver eller ved fuldmægtig. Fuldmægtigen skal fremlægge skriftlig og dateret fuldmagt, der ikke kan gives for en længere periode end ét år.

21.2.6.

Vedtægtsmæssige bestemmelser der kan medføre, at ændringer i kontrollen med Udsteder forsinkes, udskydes eller forhindres

Vedtægterne indeholder ikke bestemmelser, der kan medføre, at ændringer i kontrollen med Udsteder forsinkes, udskydes eller forhindres udover en bestemmelse om, at stemmeretten ikke kan udøves på generalforsamlinger, der er indkaldt, for aktier, der er erhvervet ved overdragelse, uden at aktierne er noteret i aktiebogen eller aktionæren har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse.

21.2.7.

Anmeldelse af kapitalandele

Jf. Bekendtgørelse om storaktionærer (bekendtgørelse nr 1225 af 22. oktober 2007) skal en aktionær give Udsteder meddelelse om besiddelse af Aktier i Udsteder, når aktionærens aktiebesiddelse i Udsteder kommer op på mindst 5% af aktiekapitalen eller stemmerne.

Endvidere skal aktionæren give meddelelse til Udsteder, når ændring i et allerede meddelt besiddelsesforhold bevirker, at grænserne på 5, 10, 15, 20, 25, 50 eller 90% eller grænserne på 1/3 eller 2/3 af Udsteders aktiekapitals stemmerettigheder eller pålydende værdi nås eller ikke længere er nået, eller ændringerne bevirker, at grænsen på 5% ikke længere er nået.

21.2.8.

Evt. skærpede krav til vedtagelse af kapitalændringer

Udsteders stiftelsesoverenskomst, vedtægter og øvrige regelsæt rummer ingen bestemmelser, der strammer kravene til vedtagelse af ændringer i Udsteders aktiekapital i forhold til aktieselskabslovens bestemmelser.

22. VÆSENTLIGE KONTRAKTER

Udsteder og Koncernen har ikke indgået væsentlige kontrakter, som ikke er et led i den normale virksomhed, der fortsat er i kraft, i de to år der går forud for offentliggørelse af nærværende prospekt.

23. OPLYSNINGER FRA TREDJEMAND, EKSPERTUDTALELSER OG INTERESSE-ERKLÆRINGER

23.1

Der indgår ikke i nærværende prospekt ekspertudtalelser eller rapporter udarbejdet på Udsteders foranledning eller lignende.

24. DOKUMENTATIONSMATERIALE

Så længe nærværende registreringsdokument er gældende, kan følgende dokumenter rekvireres hos Udsteder ved brev eller telefonisk henvendelse til den adresse eller det telefonnummer, som er angivet i afsnit 5.1.4:

- Udsteders stiftelsesdokument.

- Udsteders vedtægter.
- Udsteders årsrapport for regnskabsåret 01.07.2005 – 31.12.2006.
- Udsteders årsrapport for regnskabsåret 01.07.2004 – 30.06.2005.
- Udsteders årsrapport for regnskabsåret 01.07.2003 – 30.06.2004.
- Udsteders delårsrapport for perioden 01.01.2007 – 30.06.2007.
- Schaumann Development A/S' årsrapport for regnskabsåret 01.01.2006 – 31.12.2006.
- Schaumann Development A/S' årsrapport for regnskabsåret 01.01.2005 – 31.12.2005.
- Schaumann Development A/S' årsrapport for regnskabsåret 01.01.2004 – 31.12.2004.
- Schaumann Østerfælled A/S' fondsbørsmeddelelse af 31. august 2007 "Delårsrapport for perioden 7. juli 2006 til 30. juni 2007".

Ovennævnte dokumenter kan tillige downloades fra Udsteders hjemmeside på adressen www.schaumanngroup.com.

25. OPLYSNINGER OM KAPITALBESIDDELSER

En liste over Udsteders væsentlige tilknyttede virksomheder findes i afsnit 7.2.

Udsteder ligger ved underskrift af dette prospekt inde med væsentlige kapitalandele i følgende associerede virksomheder:

Forretningsområde	Associeret selskab	Land	Kapitalandel
Development	Geilo Ski & Spa AS	Norge	47,5%
	Geilo Hotel Ejendom A/S	Norge	47,5%
	Schaumann Boligudvikling K/S	Danmark	50%
	K/S Frederikssundvej 378, Brønshøj	Danmark	50%
	K/S Københavnsvej, Hillerød	Danmark	50%
	K/S Roskildevej 325	Danmark	50%
Investment	Schaumann Northern Germany ApS	Danmark	50%
	Schaumann Retail Finland 1 A/S	Danmark	50%

Værdien af Udsteders andele i associerede selskaber udgjorde pr. 30.06.2007 DKK 73,9 mio., hvilket i alt væsentligt henfører sig til værdien af Schaumann Boligudvikling K/S og dets datterselskaber K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj og K/S Københavnsvej, Hillerød, der beskæftiger sig med boligudvikling i Danmark.

Herudover besiddes 16,67 % af K/S Retail Växjö, Sverige, der ejer en ca. 12.000 kvm. stor dagligvarebutiksejendom i Växjö.

VÆRDIPAPIRNOTEN


(oplysninger om aktierne der udstedes)

1. ANSVARLIGE

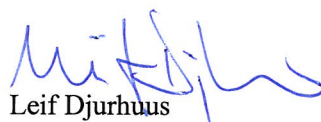
Vi har gjort vort bedste for at sikre, at oplysningerne i nærværende prospekt efter vort bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold.

København den 30. januar 2008.

Bestyrelsen i Schaumann Properties A/S

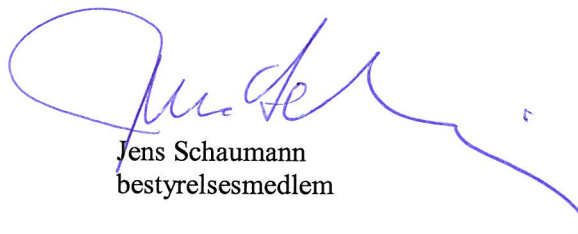


Hans Christian Steglich-Petersen
bestyrelsesformand



Leif Djurhuus
næstformand

Jens Erik Høst
bestyrelsesmedlem



Jens Schaumann
bestyrelsesmedlem

2. RISIKOFAKTORER

Der er betragtelig risiko forbundet med køb af Udsteders aktier.

Aktiernes prisdannelse vil afhænge af Udsteders udvikling, og risiciene forbundet hermed er beskrevet i afsnit 4 i Aktiregistreringsdokumentet.

Herudover vil markedsdeltagernes afkastkrav til Aktierne (som bl.a. er relateret til det generelle renteniveau, pengemængden, kreditadgangen for aktiekøbere og aktiekøbernes opfattelse af risikoen forbundet med Aktierne og Udsteder) samt markedsdeltagernes forventninger til Udsteders fremtidige udvikling kunne medføre overordentligt store udsving i Aktiernes værdi.

Det skal endvidere anføres, at det samlede antal aktier i Udsteder, efter gennemførelsen af de i nærværende prospekt beskrevne aktieemissioner, andrager 114.736.015 stk., som ved en børskurs på DKK 12 / aktie (svarende til lukkekursen på Udsteders aktier den 21. december 2007) har en værdi på i alt DKK 1.377 mio. Heraf ejes 81,75 % af én enkelt aktionær (Schaumann Holding A/S), hvilket betyder at den i øvrigt cirkulerende aktiemængde har en værdi på godt DKK 251 mio.

Såfremt Schaumann Holding A/S måtte beslutte at sælge aktier i markedet, vil der derved af denne enkeltaktionær kunne tilføres markedet betydelige mængder aktier i f.t. den i øvrigt cirkulerende mængde, som evt. vanskeligt ville kunne absorberes.

3. NØGLEOPLYSNINGER

3.1. Erklæring om arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen udgøres af omsætningsaktiver fratrukket kortfristet gæld. Pr. 30.06. 2007 havde Koncernen omsætningsaktiver, som i perioderegnskabet er benævnt kortfristede aktiver, på DKK 1,85 mia., og den kortfristede gæld androg DKK 2,75 mia. kr. Arbejdskapitalen var således negativ med DKK knap én mia. Dette forhold dækker over, at investeringsejendomme, som er optaget som et langfristet aktiv, delvis var finansieret med kortfristet gæld.

Udsteder har ikke og forventer ikke vanskeligheder med at få forlænget eller erstattet den kortfristede finansiering af investeringsejendommene med nye kortfristede lån eller langfristede lån.

Udsteder erklærer på denne baggrund, at det vurderes, at arbejdskapitalen er tilstrækkelig til at dække Udsteders nuværende behov.

3.2. Kapitalisering og gældssituation

Udsteder erklærer, at Koncernens samlede balancesum pr. 30. november 2007 ikke overstiger DKK 4,5 mia.

Koncernens gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter og erhvervsobligationsgæld andrager pr. 30. november 2007 DKK 3,0 mia. Heraf er DKK 0,9 mia. garanteret af Udsteder. Af de DKK 3,0 mia. i gæld er DKK 2,7 mia. sikret med pant i fast ejendom eller i kapitalandele.

En oversigt over Koncernens gæld til finansieringsinstitutter og udestående erhvervsobligationsgæld pr. 30. november 2007 og sikkerhederne for gælden fremgår af nedenstående skema:

Beløb i mio. DKK

Debitorer	Restgæld	Heraf sikret ved hæftelse eller kaution fra moderselskabet (Schaumann Properties A/S)	Del af gælden, der er sikret ved pant i fast ejendom eller kapitalandele m.v.
Schaumann Properties A/S (moder)	70	70	70
Datterselskaberne	2.896	873	2.612
Koncernen i alt	2.996	943	2.682

Det skal bemærkes, at Koncernens gæld til kreditinstitutter efter 30. november 2007 er steget med ca. DKK 1,5 mia. som følge af overtagelsen af 100% af ejerskabet af Østerfælled Holding A/S og Schaumann Østerfælled A/S. Udsteder har ikke afgivet garanti vedrørende denne gæld, men Udsteder har i forbindelse med overtagelsen udlånt DKK 392,5 mio. til Østerfælled Holding A/S, og værdien af dette udlån kan påvirkes af, at Østerfælled Holding A/S har afgivet en kaution til sikkerhed for gæld i Schaumann Østerfælled A/S på DKK 392,5 mio. Den nævnte vækst i gælden på DKK 1,5 mia. vedrører gæld optaget af Østerfælled Holding A/S' datterselskab Schaumann Østerfælled A/S, som er sikret ved pant i fast ejendom.

Salgene den 21. december 2007 af 50% af Schaumann Retail Finland 1 A/S og af 50% af Schaumann Northern Germany ApS omklassificerer disse to tidligere datterselskaber til associerede selskaber, som ikke er en del af koncernen. Udsteder hæfter imidlertid stadig i uforandret omfang for gælden i disse nu associerede selskaber, hvorfor frasalgene endnu ikke f.s.v.a. hæftelsesforholdene har ændret på ovenstående gældsoversigt.

3.3. Fysiske og juridiske personers interesse i udstedelsen/tilbuddet

Schaumann Holding A/S har tegnet samtlige nye Aktier i forbindelse med Udstedelserne til markedskurs. Schaumann Holding A/S besad inden Udstedelserne 94,18 % af såvel kapital som stemmer i Udsteder. Schaumann Holding A/S har således interesser i Udstedelserne som såvel betydende aktionær som aktietegner. Med hensyn til markedskursen på Selskabets Aktier har Schaumann Holding A/S interesse i en høj markedskurs som aktionær og en lav markedskurs som aktietegner.

Schaumann Holding A/S har som betydende aktionær en interesse i at styrke værdien og sikkerheden for sin investering i Udsteder.

Bestyrelsen vurderer samlet, at der ikke består betydende interessekonflikter mellem Udsteder og Schaumann Holding A/S og Udsteders øvrige aktionærer vedr. Udstedelserne.

3.4 Årsagen til udbydelsen og anvendelsen af provenuet

Årsagerne til Aktiekapitalforhøjelserne er

- at Udsteder inden Kapitalforhøjelserne havde en i forhold til sin egenkapital betydelig balancesum. Dette skyldtes bl.a. Udsteders overtagelse den 10. december 2007 af 100% af EKS ApS og dermed af Schaumann Østerfælled A/S, hvorved Koncernens balancesum forøgedes med DKK 1,9 mia.
- at Udsteders majoritetsaktionær Schaumann Holding A/S i forbindelse med Udsteders køb af 86,999% af Schaumann Development A/S i maj 2007 bl.a. ydede en sælgerfinansiering på DKK 250 mio. som ansvarligt lån til Udsteder, og at Schaumann Holding A/S i forbindelse med Udsteders overtagelse af EKS ApS har ydet Udsteder et lån på 392,5 mio. DKK, hvilke lån Schaumann Holding A/S begge tilbød Udsteder at konvertere til egenkapital i Udsteder ved tegning af nye aktier i Udsteder til markedskurs.
- At Aktietegner den 21. december 2007 besad for DKK 180,6 mio. obligationer udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S (som frem til den 21. december var et datterselskab hos Udsteder, og som efter den 21. december 2007 er 50% ejet af Udsteder), og at Aktietegner ønskede at anvende disse obligationer til styrkelse af egenkapitalen i

Udsteder ved mod apportindskud af obligationerne at tegne nye aktier i Udsteder til markedskurs.

Udsteders bestyrelse har på denne baggrund fundet, at det var i Udsteders og i samtlige Udsteders aktionærers interesse at gennemføre Kapitalforhøjelserne. Udsteders soliditet er derved blevet styrket, og Udsteders regnskabsmæssige indre værdi pr. aktie fordobles omtrentligt ved Kapitalforhøjelserne.

Kapitalforhøjelserne er fuldt indbetalt ved konvertering af i alt DKK 642,5 mio. af Udsteders gæld til Schaumann Holding A/S til nye aktier i Udsteder, der er tegnet til markedskurs, og ved apportindskud af DKK 180,6 mio. obligationer, i hvilken forbindelse de tilsvarende nye aktier også blev tegnet til markedskurs.

Provenuet af Kapitalforhøjelserne fremkommer dels i form af bortfald af Udsteders gæld på 250 mio. DKK som ansvarligt lån fra Schaumann Holding A/S og bortfald af 392,5 mio. DKK i simpel gæld til Schaumann Holding A/S og dels i form af tilførsel af obligationer værdi DKK 180,6 mio. til Udsteder.

4. OPLYSNINGER OM DE VÆRDIPAPIRER, DER UDBYDES ELLER OPTAGES TIL NOTERING

4.1

Udsteder har efter sin ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 kun én aktieklasse.

Hver aktie er på én DKK.

De af Udsteders aktier, som er optaget til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs, (de gamle aktier) har fondskode / ISIN (International Security Identification Number) er DKK0010250075.

De nye Aktier tegnet ved Emissionerne, som er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, er udstedt i den midlertidige fondskode DK 0060118107 i Værdipapircentralen.

Idet de nye Aktier har samme rettigheder herunder udbytteret som de gamle Aktier, og dermed bærer ret til fuldt udbytte for regnskabsåret 2007, vil optagelsen til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs af de nye Aktier ske direkte i fondskoden for de gamle Aktier. Optagelse til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs vil ske efter offentliggørelse af nærværende prospekt. Der vil således ved optagelse til handel og officiel notering af de nye Aktier ske fondskodeskift for de nye Aktier fra den midlertidige fondskode DK 0060118107 til de børsnoterede Aktiers fondskode DKK0010250075.

De nye Aktier forventes optaget til handel og officiel notering den 7. februar 2008.

4.2

Aktierne er udstedt i henhold til dansk ret i henhold til Aktieselskabsloven.

4.3

Aktierne er omsætningspapirer og skal lyde på navn og noteres i Udsteders aktiebog.

Der er ikke udstedt fysiske aktier, men Aktierne er udstedt elektronisk gennem Værdipapircentralen A/S, Helgeshøj Allé 61, P.O. Box 20, 2630 Taastrup med Danske Bank, Corporate Actions, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K som aktieudstedende institut.

Noteringssted er aktionærernes eget kontoførende institut.

4.4

Den ved emissionen anvendte valuta er DKK.

4.5

Alle Aktier har lige ret til udbytte.

De nye Aktier bærer samme udbytteret som eksisterende Aktier, d.v.s. at de nye Aktier bærer ret til fuldt udbytte for regnskabsåret 2007.

Der er ingen vedtægtsmæssige bestemmelser eller bestyrelsesforslag om udbyttets størrelse eller udregningsmetoder. Bestyrelsen har ingen planer om at foreslå udbetaling af udbytte for regnskabsåret 2007.

Aktionærernes ret til udbytte forældes fem år efter forfaldsdagen, hvorefter udbytte tilfalder Udsteder, hvilket er bestemt i Udsteders vedtægter § 6 pkt. 3. Bestemmelsen er imidlertid næppe relevant, idet selskabets aktier er registreret i Værdipapircentralen og udbytte betaling sker til en konto, som aktionæren har oplyst.

Der er ingen udbytterestriktioner eller særlige procedurer for aktionærer, der er bosiddende i et andet land end Danmark.

Der gælder ingen særlige bestemmelser om minimalt eller maksimalt udbyttebeløb.

På generalforsamlingen giver hvert aktiebeløb på DKK 1 én stemme.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøder den 13. december 2007 og den 21. december 2007 besluttet at gennemføre de i nærværende prospekt beskrevne Kapitalforhøjelser via emissioner rettet mod Schaumann Holding A/S. Der er således ikke givet fortegningsret til eksisterende aktionærer i forbindelse med Kapitalforhøjelserne.

De nye Aktier, skal have samme rettigheder, som er gældende for de øvrige Aktier i overensstemmelse med Udsteders til enhver tid gældende vedtægter.

Der gælder ingen indskrænkninger i de nye Aktiers ret til udbytte.

Der gælder ingen indskrænkninger i de nye Aktiers ret til eventuelt likvidationsprovenu.

Ingen aktionær er forpligtet til at lade sine Aktier indløse helt eller delvist.

Der gælder ingen ombytningsbestemmelser for de nye Aktier.

4.6

Ved Kapitalforhøjelserne udnyttede Udsteders bestyrelse en del af bemyndigelsen i § 8 i Selskabets vedtægter, hvorefter bestyrelsen indtil 1. maj 2009 kan forhøje Selskabets kapital med indtil nominelt DKK 100.000.000 i ny aktiekapital, svarende til 100.000.000 nye aktier á én krone, som tegnes til markedskurs på udbudstidspunktet.

4.7

De nye aktier blev udstedt via midlertidig fondskode i Værdipapircentralen for ikke børsnoterede aktier straks efter Kapitalforhøjelsernes registrerings i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen hhv. den 14. december 2007 og den 3. januar 2008.

4.8

Der gælder ingen indskrænkninger i Aktiernes omsættelighed.

4.9

Kapitalforhøjelserne udløser ikke et obligatorisk overtagelsestilbud fra Schaumann Holding A/S til de resterende aktionærer, ligesom andre regler vedrørende bl.a. "squeeze out" og "sell out" ikke træder i kraft i forbindelse med Kapitalforhøjelserne.

4.10

Schaumann Holding A/S afgav den 20. februar 2006 et pligtmæssigt købstilbud på samtlige Udsteders aktier, der var gældende fra den 20. februar 2006 til den 21. marts 2006 kl. 16.00. Den tilbudte købspris var DKK 4 / aktie.

Aktionærer med 1.681 aktier accepterede købstilbuddet og blev afregnet med en samlet købesum på DKK 6.724 med valør den 28. marts 2006.

4.11

Der er i henhold til danske regler ingen pligt til tilbageholdelsesskat på salg eller likvidationsprovenu af aktier. Der indeholdes ved udbetaling af udbytte til danske selskaber normalt 16,50 % i udbytteskat. Der indeholdes normalt ved udbetaling af udbytte til andre 28 % i udbytteskat.

5. VILKÅR OG BETINGELSER FOR TILBUDET

5.1 Betingelser, udbudsstatistik, forventet tidsplan og nødvendige foranstaltninger ved benyttelse af tilbuddet

5.1.1.

Der er ikke knyttet uopfyldte betingelser til Kapitalforhøjelserne, som den 13. december 2007 og den 21. december 2007 er tegnet og fuldt indbetalt ved hhv. gældskonvertering og apportindskud.

Kapitalforhøjelserne er endvidere den 14. december 2007 og den 3. januar 2008 registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

5.1.2.

Udstedelserne har en samlet værdi på DKK 823,1 mio.

Udstedelsen ved gældskonvertering omfattede en værdi af udstedelsen og den konverterede gæld på DKK 642.500.000, der modsvarede af tegning af 53.541.667 Aktier til 12 DKK / aktie. Den konverterede gæld andrager nominelt DKK 642.500.000 og er værdiansat til kurs 100.

Udstedelsen ved apportindskud omfattede en værdi af udstedelsen og dermed af de apportindskudte obligationer på DKK 180.600.000 mio., der modsvarede af tegning af 15.050.000 Aktier til 12 DKK / aktie. De indskudte obligationer er nom. DKK 180.600.000 8% 2018-obligationer udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S med ISIN kode DK 0030044300, der er værdiansat til kurs 100.

Udstedelserne omfatter 100% udstedelse af nye Aktier.

Det endeligt fastlagte beløb for Udstedelserne blev offentliggjort ved fondsbørsmeddelelserne angivet i afsnit 5.1.9.

5.1.3.

Samtlige de ved Udstedelserne udstedte Aktier er fuldt tegnet den 13. december 2007 og den 21. december 2007 af Schaumann Holding A/S, og der er således ingen åbentstående dele af Udstedelserne.

5.1.4.

Udstedelserne er gennemført og kan ikke annulleres.

5.1.5.

Der består for Udstedelserne, som er gennemført, ingen mulighed for at mindske antallet af tegnede Aktier eller for at tilbagebetale overskydende provenue til Schaumann Holding A/S.

5.1.6.

Der er ved Udstedelserne tegnet dels 53.541.667 nye Aktier til DKK 12 pr. aktie den 13. december 2007 og dels 15.050.000 nye Aktier tegnet til DKK 12 pr. aktie den 21. december 2007.

Tegningskursen for Udstedelsen den 13. december 2007 er af bestyrelsen fastsat til gennemsnitshandelskursen for Aktierne på OMX Den Nordiske Børs den 12. december 2007.

Tegningskursen for Udstedelsen den 21. december 2007 er af bestyrelsen fastsat til den seneste handelskurs på OMX Den Nordiske Børs ved udgangen af den 20. december 2007.

5.1.7.

Schaumann Holding A/S har ingen mulighed for at trække sine aktietegninger tilbage.

5.1.8.

Kapitalforhøjelserne er fuldt indbetalt dels den 13. december 2007 ved gældskonvertering og dels den 21. december 2007 ved overførsel af nom. DKK 180,6 mio. 8% 2018-obligationer udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S med ISIN kode DK 0030044300 til depot tilhørende Schaumann Properties A/S.

5.1.9.

Kapitalforhøjelsernes tegning og betaling er meddelt offentligheden ved Udsteders fondsbørsmeddelelse nr. 39 af 13. december 2007 og ved Udsteders fondsbørsmeddelelse nr. 45 den 21. december 2007.

5.1.10.

Kapitalforhøjelserne er gennemført uden fortegningsret for eksisterende aktionærer. Der har ikke været omsætning af tegningsretter i forbindelse med Udstedelserne og der resterer ikke ubenyttede tegningsrettigheder.

5.2. Fordelingsplan og tildeling

5.2.1.

Kun Schaumann Holding A/S har haft mulighed for at deltage i Kapitalforhøjelserne.

5.2.2.

Kapitalforhøjelserne er 100% tegnet af Schaumann Holding A/S, som inden tegningen den 13. december 2007 ejede 94,18% af såvel som kapital som stemmer i Udsteder.

Jens Schaumann, som er medlem af såvel Udsteders direktion som bestyrelse, ejer 100% af Aktietegner, ligesom advokat Leif Djurhuus tillige indgår i bestyrelsen for såvel Schaumann Holding A/S som for Udsteder.

Umiddelbart efter Kapitalforhøjelserne besad Schaumann Holding A/S 87,81% af Udsteder, hvilken andel efter salg af Aktier den 21. december 2007 og den 28. december 2007 blev reduceret til 81,75%,

Efter Kapitalforhøjelserne andrager Hans-Henrik Palm Holding ApS' ejerandel i Udsteder 7,55%.

5.2.3.

Samtlige Aktier i Udbuddene er tildelt og tegnet af Schaumann Holding A/S. Der er ikke indbetalt overskydende provenue af aktietegner, der skal tilbagebetales.

5.2.4.

Schaumann Holding A/S er forud for tegningerne ved bestyrelsesbeslutninger i Udsteder blevet givet mulighed for at tegne de nye Aktier, og Udsteder er derved før sin aktietegning sikret fuld tildeling af det tegnede beløb. Der består mulighed for Schaumann Holding A/S for at handle med de nye aktier straks efter tegningen og indbetalingen, som er gennemført 21.12. 2007, men Aktierne er ikke optaget til børsnotering før tidligst efter offentliggørelsen af dette prospekt.

5.2.5.

Udbuddet og aktietegningerne er fastlagt ved aftale mellem Udsteder og Aktietegner, og der kan ikke være tale om overtildeling eller ”green shoe”.

5.3. Kursfastsættelse

5.3.1.

Tegningskursen for tegning af 53.541.667 aktier den 13. december 2007 er fastsat til gennemsnitshandelskursen for Aktierne på OMX Den Nordiske Børs den 12. december 2007 på DKK 12 pr. aktie. Den 13. december blev samtlige 53.541.667 Aktier tegnet af Aktietegner.

Tegningskursen for tegning af 15.050.000 aktier den 21. december 2007 er fastsat til seneste handelskurs ved udgangen af den 20. december 2007 på DKK 12 pr. aktie. Den 21. december blev samtlige 15.050.000 Aktier tegnet af Aktietegner.

Bestyrelsen i Udsteder har formelt ansvar for kursfastsættelserne. Udsteder pålægger ikke Aktietegner udgifter eller afgifter udover tegningskursen.

5.3.2.

Tegningskurserne er meddelt offentligheden ved Udsteders fondsbørsmeddelelse nr. 39 af 13. december 2007 og Udsteders fondsbørsmeddelelse nr. 45 af 21. december 2007.

5.3.3.

Kapitalforhøjelserne er gennemført uden fortegningsret for Udsteders aktionærer.

5.3.4.

Kapitalforhøjelserne er gennemført uden en udbudskurs vendt mod offentligheden.

5.4. Placering og garanti

5.4.1.

Udsteder står selv for Kapitalforhøjelserne.

5.4.2.

Kapitalforhøjelserne er indbetalt ved gældskonvertering og apportindskud, hvorfor der ikke er sket kontant indbetaling i denne forbindelse.

5.4.3. og 5.4.4.

Aktieemissionerne er 100% tegnet af Schaumann Holding A/S den 13. december 2007 og den 21. december 2007.

6. AFTALER OM OPTAGELSE TIL OMSÆTNING OG HANDEL

6.1.

Udsteder ansøger om optagelse af de nye Aktier til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs på lige fod med de eksisterende Aktier.

Optagelse til handel og officiel notering af de nye Aktier er betinget af offentliggørelsen af og Finanstilsynets godkendelse af nærværende prospekt.

6.2.

Udsteders gamle Aktier er alle og alene optaget til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs.

6.3.

Udsteder har ikke udstedt eller placeret aktier af samme klasse eller anden klasse end Aktierne til handel og officiel notering på OMX Den Nordiske Børs eller et andet reguleret marked.

6.4.

Udsteder har ikke indgået aftaler med nogen part som skal fungere som mægler eller market maker for Udsteders Aktier.

6.5.

Udsteder har ikke givet mulighed for overtildeling eller medvirket til kursstabilisering i forbindelse med Kapitalforhøjelsen.

7. VÆRDIPAPIRIHÆNDEHAVERE, DER ØNSKER AT SÆLGE

Der er ikke som led i Udstedelsen udbudt eksisterende Aktier.

Schaumann Holding A/S har dog uden Udsteders medvirken afhændet Aktier i Udsteder, som beskrevet i afsnit 9 nedenfor.

8. UDGIFTER TIL EMISSIONERNE

8.1.

Estimat over de samlede udgifter ved Emissionerne:

Udgift til OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S for rettede emissioner: Gebyr 1,5 promille af provenuet på DKK 823,1 mio., dog maksimalt	DKK	300.000
Øvrige udgifter:		
Honorar til Udsteders revisor	DKK	30.000
Honorar til Udsteders advokat	DKK	50.000
Anslåede udgifter til aktiebogsfører, aktieudstedende institut og værdipapircentral m.v.	DKK	50.000
Øvrigt	<u>DKK</u>	<u>50.000</u>
I alt	<u>DKK</u>	<u>480.000</u>

Nettoindtægterne af Aktieemissionerne kan herefter anslås til

Bruttoprovenue af emissionerne:		
Gældskonvertering den 13. december 2007	DKK	642.500.000
Apportindskud den 21. december 2007	<u>DKK</u>	<u>180.600.000</u>
Bruttoprovenue i alt	DKK	823.100.000
Estimerede udgifter	<u>DKK</u>	<u>-480.000</u>
Estimeret nettoprovenue	<u>DKK</u>	<u>822.620.000</u>

9. UDVANDING

Den tegnede og fuldt indbetalte aktiekapital i Udsteder var inden kapitalforhøjelsen den 13. december 2007 fordelt på 46.144.348 aktier, hvoraf Schaumann Holding A/S besad 43.458.598 aktier svarende til 94,18% af aktierne.

Øvrige aktionærer ejede således 2.685.750 aktier i Udsteder svarende til 5,82% af det totale antal aktier.

Umiddelbart efter kapitalforhøjelsen den 13. december 2007 var den tegnede og fuldt indbetalte aktiekapital i Udsteder fordelt på 99.686.015 aktier, hvoraf Schaumann Holding A/S besad 97,31%.

Øvrige aktionærer ejede fortsat 2.685.750 aktier i Udsteder, hvilket dog nu kun svarede til 2,69% af det forhøjede totale antal aktier i Udsteder.

Den 20. december 2007 solgte Schaumann Holding A/S 11.300.000 aktier i Udsteder.

Ved indgangen til den 21. december 2007 var aktiekapitalen i Udsteder fordelt på 99.686.015 aktier, hvoraf Schaumann Holding A/S besad 85.700.265 aktier svarende til 85,97% af det totale antal aktier i Udsteder.

Ved kapitalforhøjelsen den 21. december 2007 tegnede Schaumann Holding A/S 15.050.000 nye aktier, hvorved antallet af tegnede og fuldt indbetalte aktier i Udsteder forøgedes til 114.736.015 aktier. Kapitalforhøjelsen den 21. forøgede endvidere isoleret set Schaumann Holding A/S' andel af Udsteder til 100.750.265 aktier svarende til 87,81% af det totale antal aktier.

Ved salg af aktier den 21. december 2007 og den 28. december 2007 har Schaumann Holding A/S reduceret sin andel af Udsteder til 93.798.439 aktier svarende til 81,75% af det totale antal aktier i Udsteder.

Øvrige aktionærer ejede således ved udgangen af den 28. december 2007 20.937.576 aktier i Udsteder svarende til 18,25% af det totale antal aktier.

10. YDERLIGERE OPLYSNINGER

10.1.

De rådgivere, der er nævnt i værdipapirnotens afsnit 8 om udgifterne ved emissionen, er revisor og advokat.

Den nævnte advokat er Peer Meisner, Plesner Svane Grønberg Advokatfirma, Amerika Plads 37, 2100 København Ø, der har assisteret med rådgivning af selskabsretlig karakter vedrørende Kapitalforhøjelserne, men advokaten har ikke medvirket ved prospektudarbejdelsen.

Den nævnte revisor er statsautoriseret revisor Thomas Nislev, Mortensen & Beierholm Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Gribskovvej 2, 2100 København Ø, der ikke har nogen funktion i forhold til nærværende værdipapirnote, men som har erklæret sig i afsnit 20.1 og 20.2.7 i Aktieregistreringsdokumentet.

10.2.

Udsteders revisor har ikke assisteret med eller kontrolleret nogen del af værdipapirnoten.

10.3.

Der indgår ikke i nærværende værdipapirnote nogen udtalelse eller rapport fra en ekspert.

10.4.

Da der jf. 10.3. ikke indgår udtalelse fra ekspert, kan det oplyses, at der ikke er gjort udeladelser eller ukorrekt gengivelse af ekspertudtalelser.