

Schaumann Retail Finland 1 A/S

CVR-nr. 29 97 41 79

Årsrapport for 2010

4. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på
selskabets generalforsamling
den / 2011

dirigent _____

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Resumé	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6 - 7
Nøgletal, koncern	8
Nøgletal, moder	9
Ledelsesberetning	10 - 16
Anvendt regnskabspraksis	17 - 21
Resultat- og totalindkomstopgørelse, koncern	22
Balance, koncern	23
Resultat- og totalindkomstopgørelse, moder	24
Balance, moder	25
Egenkapitalforklaring, koncern	26
Egenkapitalforklaring, moder	27
Pengestrømsopgørelse, koncern	28
Pengestrømsopgørelse, moder	29
Noter	30 - 43

RESUMÉ

- Årets resultat blev negativt med 280 mio. DKK.
- Resultatet er påvirket af en negativ dagsværdiregulering af investeringsejendommene på 247 mio. DKK.
- Egenkapitalen er negativ med 332 mio. DKK.
- Renterne på obligationsgælden har ikke kunnet betales.
- Et rekonstruktionsforslag med ændring af obligationsvilkårene og konvertering af en væsentlig del af obligationsgælden til ny aktiekapital er under udarbejdelse.
- Forslaget vil kræve vedtagelse på et nyt obligationsejermøde.

Udvalgte hoved- og nøgletal

Beløb i TDKK

Koncern

	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008	19.10.2006- 31.12.2007
	(12 mdr.)	(12 mdr.)	(12 mdr.)	(15 mdr.)
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning	70.698	73.040	73.356	64.731
Årets resultat	-279.692	-34.275	-33.792	-10.918
Balancesum	713.617	964.828	975.642	952.131
Kortfristede aktiver	15.831	23.709	19.028	49.247
Kortfristede forpligtelser	456.740	233.147	210.801	151.761
Udstedte obligationer, nominelt	208.000	208.000	208.000	208.000
Egenkapital	-331.969	-52.162	-17.941	15.832
Nøgletal				
Soliditet	-47%	-5%	-2%	2%

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabets adresse

Schaumann Retail Finland 1 A/S
Strandvejen 58
2900 Hellerup

CVR-nr. 29 97 41 79

Direktion

Kim Lautrup

Bestyrelse

Jens Schaumann (formand)
Henrik Gorm Nielsen
Kurt Kim Petersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 for Schaumann Retail Finland 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, der har obligationer optaget til notering på NASDAQ OMX København.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2011

Direktionen

Kim Lautrup

Bestyrelsen

Jens Schaumann, formand

Henrik Gorm Nielsen

Kurt Kim Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Schaumann Retail Finland 1 A/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Schaumann Retail Finland 1 A/S for regnskabsåret 01.01.10 - 31.12.10 omfattende resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som moderselskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for selskaber, der har obligationer optaget til notering på NASDAQ OMX København.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for selskaber, der har obligationer optaget til notering på NASDAQ OMX København. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og årsregnskab, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31.12.10 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.10 - 31.12.10 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for selskaber, der har obligationer optaget til notering på NASDAQ OMX København.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (FORTSAT)

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 19, side 37-40, hvori ledelsen redegør for den finansielle usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, fordi det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af drift de førstkommende år. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 31. marts 2011

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Nislev
Statsautoriseret revisor

HØVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	01.01.2010 31.12.2010 (12 mdr.)	01.01.2009 31.12.2009 (12 mdr.)	01.01.2008 31.12.2008 (12 mdr.)	19.10.2006- 31.12.2007 (15 mdr.)
Hovedtal				
Nettoomsætning	70.698	73.040	73.356	64.731
Resultat af primær drift	38.317	57.373	58.713	52.997
Resultat af finansielle poster	-69.844	-61.399	-104.318	-67.482
Resultat før skat	-281.020	-40.141	-45.605	-14.485
Årets resultat	-279.692	-34.275	-33.792	-10.918
Totalindkomst i alt	-279.807	-34.221	-33.773	-10.918
Langfristede aktiver	697.786	941.119	956.614	902.884
Investeringer i materielle aktiver	93	102	45.302	898.683
Kortfristede aktiver	15.831	23.709	19.028	49.247
Aktiver i alt	713.617	964.828	975.642	952.131
Egenkapital	-331.969	-52.162	-17.941	15.832
Langfristede forpligtelser	588.846	783.843	782.782	784.538
Kortfristede forpligtelser	456.740	233.147	210.801	151.761
Forpligtelser i alt	1.045.586	1.016.990	993.583	936.299
Nøgletal				
Overskudsgrad	54%	79%	80%	82%
Soliditet	-47%	-5%	-2%	2%
Egenkapitalforrentning	neg.	neg.	neg.	neg.

Nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

HOVED- OG NØGLETAL FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	01.01.2010 31.12.2010 (12 mdr.)	01.01.2009 31.12.2009 (12 mdr.)	01.01.2008 31.12.2008 (12 mdr.)	19.10.2006- 31.12.2007 (15 mdr.)
Hovedtal				
Nettoomsætning	2.087	2.143	2.196	1.919
Resultat af primær drift	-251	-311	-324	-888
Resultat af finansielle poster	-50.578	-4.464	-4.088	-18.996
Årets resultat	-55.012	-3.581	-3.309	-14.913
Totalindkomst i alt	-55.012	-3.581	-3.309	-14.913
Langfristede aktiver	0	42.239	41.045	38.289
Kortfristede aktiver	175.329	179.227	176.431	185.533
Aktiver i alt	175.329	221.466	217.476	223.822
Egenkapital	-50.065	4.947	8.528	11.837
Langfristede forpligtelser	0	0	197.696	196.675
Kortfristede forpligtelser	225.394	17.801	11.252	15.310
Forpligtelser i alt	225.394	216.519	208.948	211.985
Nøgletal				
Overskudsgrad	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet	-29%	2%	4%	5%
Egenkapitalforrentning	neg.	neg.	neg.	neg.

Nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

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

Koncernen ejer og udlejer 22 butiksejendomme, een lagerejendom samt 2 ejendomme med blandet benyttelse, som alle er beliggende med god geografisk spredning i Finland. De væsentligste lejere er møbelbutikskæden Maskun Kalustetalo Oy og dagligvarekæden Tokmanni Oy.

Selskabet har til delfinansiering af sin ejendomsportefølje udstedt obligationer for nominelt 208 mio. kr., som er noterede på NASDAQ OMX Nordic-børsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Schaumann Retail Finland 1 A/S var ikke i stand til at betale den årlige rente af selskabets obligationsgæld, der forfaldt til betaling den 29. december 2010.

Det var selskabet bekendt og i øvrigt beskrevet i årsrapporten for 2009, at selskabets drift ikke fuldt kunne generere tilstrækkelig likviditet til at betale obligationsrenterne, men selskabet havde forventet, at det ville være muligt inden den 29. december, at få en financier med pant i de af selskabet udstedte obligationer til at finansiere mankoen. Denne finansiering af likviditetsmankoen viste sig overraskende ikke mulig, og dermed udløstes misligholdelsen af obligationsgælden.

Obligationsskuldene er fortsat ikke betalt på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen, og dermed kan obligationsejere, som besidder mindst 25% af obligationerne, når som helst indkalde til obligationsejermøder, hvor det bl.a. med simpelt flertal kan vedtages at opsiges obligationslånet til indfrielse. Obligationsejerne har dog ikke uden forudgående aftale med 1. prioritetslångiverne mulighed for at tvangsfuldbyrde tilbagebetaling af obligationslånet eller at tiltræde sine panter. Selskabet har som konsekvens af misligholdelsen valgt at reklassificere den langfristede del af obligationsgælden på 208 mio. kr. til kortfristede gældsforpligtelser.

Koncernens drift af ejendomsporteføljen er gået stort set som forventet i 2010. Koncernens hovedlejere benytter fortsat de lejede lokaler til sine handelsaktiviteter og har i 2010 betalt lejen til tiden.

Tomgangen i ejendomsporteføljen var gennem hele regnskabsåret ca. 3%.

Lejeindtægterne, der svarer til omsætningen, var i 2010 3% lavere end året før p.g.a. de konkurser og dermed frafald blandt lejerne, der indtraf i løbet af 2009.

Drifts- og administrationsomkostningerne, som i 2009 androg 15,4 mio. kr., steg i 2010 til 32,1 mio. kr. Dette skyldes det negative udfald af en voldgiftssag i januar 2011. Der er i regnskabet for 2010 afsat 17,9 mio. kr. til bod og sagsomkostninger til modparten vedr. denne voldgiftssag, som i resultatopgørelsen er medtaget dels i produktions- og dels i administrationsomkostningerne.

Bortset fra bodsomkostningerne er koncernens produktions- og administrationsomkostninger faldet noget i f.t. 2009 p.g.a. lavere vedligeholdelsesudgifter på ejendommene, og fordi omkostningerne vedr. lejerens konkurser i 2009 ikke blev gentaget i 2010.

LEDELSESBERETNING, FORTSAT

Den uventet negative voldgiftsafgørelse gjorde at koncernens forventning om en bodsindtægt og dermed en forbedring af selskabets likviditet og rentebetalingsevne udeblev, og afløstes af en forværring af likviditeten.

Voldgiftssagen vedrørte koncernens køb af en ejendom, som een af koncernens hovedledere for nylig har opført. Schaumann Retail Finland 1-koncernen nægtede p.g.a. mangler ved ejendommen at overtage denne, og det er denne nægtelse, som voldgiftsretten har anset for uberettiget trods manglerne.

Koncernresultatet før renter og dagsværdireguleringer landede incl. tabet på voldgiftssagen på et overskud på 38 mio. kr. mod 57 mio. kr. for året før.

Af koncernens bankgæld er ca. 590 mio. kr. omfattet af en rentesikringsaftale, hvorfor renten på denne del i 2010 var uændret i f. t. året før. Obligationsrenten er ligeledes fast og dermed uændret fra 2009 til 2010, idet der dog er foretaget ekstraordinær udgiftsførsel af låneomkostninger på 8,3 mio. kr. som følge af den tidligere nævnte reklassificering af obligationsgælden til kortfristet gæld. Bankgæld på ca. 155 mio. kr. er ikke rentesikret, men er dog forrentet på stort set samme niveau som for 2009.

Koncernresultatet før dagsværdireguleringer blev således negativt med 23 mio. kr.

Som følge af mindre rentefald i 2010 har koncernen igen kurstab på sin rentesikringsaftale. Tabet er på 2,4 mio. kr. for hele året. I 1. halvår 2010 blev der driftsført tab på aftalen på 17 mio. kr., og dermed er der i 2. halvår 2010 isoleret set opnået en længe ventet kursgevinst på rentesikringsaftalen på 15 mio. kr. Rentesikringsaftalen udløber i 2014, og senest på dette tidspunkt vil kursværdien stige til kr. 0. fra en negativ kursværdi af aftalen pr. 31.12. 2010 på 50 mio. kr.

Koncernens ejendomme værdiansættes til dagsværdi.

På foranledning af bankforbindelsen for datterselskabet Schaumann Retail Finland 4 Oy er der udarbejdet en mægler vurdering af dette datterselskabs ejendomme (som udgør ca. 19% af koncernens samlede ejendomsportefølje). Vurderingen er udarbejdet af Jones Lang LaSalle i Helsinki, som vurderer investorkravet til 1. års afkast af de vurderede ejendomme til 9,77%. Det høje afkastkrav skyldes bl.a., at mægleren anser, at markedslejen på flere lejemål i porteføljen ved genudlejning p.t. er lavere end den leje, der aktuelt oppebæres, og med 6-8 år tilbage af lejekontrakternes uopsigelsesperiode når mægler frem til nævnte afkastkrav til anvendelse på den aktuelle nettogleje.

Selskabets ledelse har på denne baggrund overvejet værdien af den øvrige del af koncernens ejendomsportefølje, der på mange punkter ligner den del, der er vurderet af mægleren. Ledelsen vurderer for denne øvrige del, at forholdet mellem aktuel leje og markedsleje er mere gunstigt end for den mægler vurderede portefølje, hvorfor restporteføljen skønnes at skulle værdiansættes i dagens vanskelige marked med et investorkrav til 1. års afkast på 9,25%.

Med disse afkastkrav ansættes koncernens samlede ejendomsportefølje pr. 31.12. 2010 til en værdi på 675 mio. kr., hvilket medfører en regnskabsmæssig nedskrivning på 247 mio. kr. for året 2010.

Ved udgangen af 2009 var porteføljen til sammenligning værdiansat svarende til et 1. års afkastkrav på ca. 7%.

LEDELSESBERETNING, FORTSAT

Værdien af koncernens investeringsejendomsportefølje er den post i regnskabet, der er forbundet med den største usikkerhed. En forskydning i det afkastkrav, hvormed porteføljen værdiansættes, med 0,1 procentpoint vil betyde en ændring af porteføljens værdi med ca. 7 mio. kr.

Koncernresultatet før skat (d.v.s. efter de nævnte værdireguleringer) for regnskabsåret 2010 blev et underskud på 281 mio. kr. og efter skat et underskud på 280 mio. kr.

Resultatopgørelsens negative koncernskat (en indtægt) på kun 1 mio. kr. trods det betydelige underskud skyldes, at der alene er indregnet et skatteaktiv i det omfang, at det er vurderet sandsynligt, at dette vil kunne udnyttes i fremtidig skattepligtig indkomst.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Der udtaltes i halvårsrapporten for 2010 en forventning om en nettolejeindtægt i 2. halvår af 2010 i samme niveau som 1. halvår. Denne forventning slog til, idet den negative og uventede voldgiftsafgørelse i januar 2011, der har påvirket resultatopgørelsen negativt med 17,8 mio. kr., selvom den indgår i resultat af primær drift, ikke vedrører nettolejeindtægten.

De finansielle poster i 2010 svarer nøje til det forventede, idet der i årsrapporten for 2009 blev angivet, at der ventedes en nettorentudgift i 2010 på samme størrelse som i 2009.

Angående markedsværdiudviklingen for selskabets rentesikringsaftale og investeringsejendomsporteføljen anførtes i halvårsrapporten for 1. halvår 2010 en forventning om betydelig volatilitet og usikkerhed for posterne for 2. halvår 2010. Udfaldet blev i 2. halvår en positiv værdiregulering af rentesikringsaftalen på 15 mio. kr., og en negativ dagsværdiregulering af ejendomsporteføljen på 247 mio. kr. Formodningen om usikkerhed og volatilitet slog dermed til, idet værdireguleringernes retning og størrelsesorden dog var uforudset.

Balancesum og egenkapital

Koncernens egenkapital er i regnskabsåret som følge af det negative årsresultat faldet fra at være negativ med 52 mio. kr. til at være negativ med 332 mio. kr.

Balancesummen for koncernen er i regnskabsåret faldet fra 965 mio. kr. til 705 mio. kr. som følge af den negative værdiregulering af investeringsejendomsporteføljen.

Obligationsgælden og skyldige renter herpå var pr. 31.12.2010 de eneste væsentlige gældsposter i moderselskabets balance.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er i starten af 2011 indgået nye lejekontrakter for 2.435 kvm af det tomme areal i koncernens ejendomsportefølje. Denne nyudlejning reducerer tomgangsprocenten fra 3% til ca. 1,2%, og nyudlejningen vil medføre en bedring af primære drift, som dog vil indtræde gradvist igennem 2011 p.g.a. engangsudgifter forbundet med udlejningen f.eks. til mæglerhonorarer.

Et selskab, som lejer ca. 3.000 kvm. af selskabets lokaler, er omkring årsskiftet 2010/11 trådt i betalingsstandsning, og har ikke betalt lejen for december 2010 men har betalt for de følgende måneder. Der er dermed en risiko for at denne lejer kan falde bort, og i så fald vil tomgangsprocenten atter kunne stige til over 3%.

LEDELSESBERETNING, FORTSAT

Den lejer, til hvem voldgiftsretten har bestemt, at Schaumann Retail Finland 1-koncernen skal betale en bod på 15 mio. kr., har meddelt, at han vil modregne sine kommende lejebetaling i boden.

P.g.a. den således udeblivende lejeindtægt vil der være utilstrækkelig likviditet til at betale renten til 1. prioritetslångiveren i Schaumann Retail Finland 2 Oy pr. 5. april 2011, men der er på visse betingelser opnået et kort lån fra en ny financier til at betale disse renter, lige som alternative muligheder drøftes.

Der blev i anledning af misligholdelsen af de af selskabet udstedte obligationer afholdt obligationsejermøde den 26. januar 2011, hvor obligationsejerne besluttede ikke at opsigte obligationerne til indfrielse, og at det ikke var relevant at tvangsrealisere panterne, idet dette ikke er muligt uden aftale med 1. prioritetslångiverne.

Der er i øvrigt ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af betydning for årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

Koncernens betydelige negative egenkapital og et cash flow, der ikke muliggør betaling af obligationsrenterne, gør en rekonstruktion ønskelig. Et kapitalrekonstruktionsforslag er under udarbejdelse efter forhandling mellem selskabets aktionærer og en betydelig obligationsejer.

Rekonstruktionsforslaget vil indeholde flere væsentlige ændringer af obligationsvilkårene, herunder af rentebestemmelser og om konvertering af en væsentlig del af obligationerne til nye aktier i selskabet. En rekonstruktion med dette indhold vil kunne bringe koncernen i en situation, hvor nettolejen fra investeringsejendommene kan servicere gælden. En sådan konvertering vil decimere de nuværende aktionærers ejerandel, men vil give obligationsejerne en god mulighed for at få en væsentlig del sine udlån retur.

En ændring af obligationsvilkårene vil kræve vedtagelse på et nyt obligationsejermøde. Der vil følge en nærmere redegørelse for forslaget og en indkaldelse til nyt obligationsejermøde, når et forslag er klar.

Ledelsen forventer en forbedret nettolejeindtægt i regnskabsåret 2011 som følge af genudlejning af en stor del af koncernens tomme lokaler. Som nævnt kan denne forventning dog hurtigt kuldastes, hvis en lejer, som p.t. er i betalingsstandsning, skulle falde bort. Det forventes, at renteudgifterne, når der ses bort fra effekterne af en evt. konvertering af obligationsgæld, vil være noget højere i 2011, idet en 1. prioritetslångiver med ca. 155 mio. kr. i lån til datterselskabet Schaumann Retail Finland 4 Oy har hævet renten.

Resultatet vil påvirkes af markedsværdiudsving i selskabets rentesikringsaftale og af værdireguleringer af investeringsejendomsporteføljen, og der knytter sig i det nuværende volatile marked betydelig usikkerhed til disse poster. Med et stabilt eller stigende renteniveau vil der opnås kursgevinst på rentesikringsaftalen.

Forventningerne til 2011 forudsætter i øvrigt, at selskabets væsentlige lejere fortsat til fulde opfylder sine forpligtelser i h.t. lejekontrakterne, og at forlængelse eller refinansiering af selskabets korte gæld til kreditinstitutter opnås, og at obligationsejerne ikke beslutter at opsigte obligationslånet til indfrielse m.v., som omtalt under Risici.

LEDELSESBERETNING, FORTSAT

Det indgår fortsat blandt mulighederne, afhængig af de relevante kreditgiveres nærmere beslutninger og ønsker, at sælge af 2 udviklingsejendomme med lavt løbende afkast. Et sådant salg vil have en positiv effekt på likviditeten. Endvidere kan en 1. prioritetslångiver i Schaumann Retail Finland 4 Oy evt. vælge at bede om, at salg af ejendomsporteføljen i dette selskab forsøges.

Risici

Koncernens bankgæld i datterselskabet Schaumann Retail Finland 4 Oy i størrelsesordenen 155 mio. kr. er formelt opsagt, og renten er forhøjet. Schaumann Retail Finland 4 Oy har ikke aktuel mulighed for at indfri gælden, og der må derfor træffes aftale med banken om en genforhandling og forlængelse af engagementet og vilkårene herfor, herunder evt. aftale om at sætte ejendomsporteføljen i Schaumann Retail Finland 4 Oy til salg. Schaumann Retail Finland 1 A/S hæfter ikke for gælden i Schaumann Retail Finland 4 Oy. Der består en risiko for tvangssalg af ejendomsporteføljen i Schaumann Retail Finland 4 Oy til hvad, der kan vise sig at være en utilfredsstillende lav pris.

Schaumann Retail Finland 1 A/S har misligholdt sin obligationsgæld, og dermed kan det på et obligationsejermøde, som kan indkaldes af ejere af mindst 25% af obligationerne, vedtages at opsiges obligationslånet til indfrielse, og en risiko for konkursbegæring foreligger. Det er ikke selskabets opfattelse, at den obligationsejer, for hvem denne mulighed foreligger, har dette til hensigt. Obligationsejerne har ikke mulighed for at tiltræde sine panter eller at tvangsrealisere ejendomsporteføljerne uden aftale med 1. prioritetslångiverne, hvorfor sådan tvangsrealisering på obligationsejernes foranledning ikke er aktuel.

Koncernens cash flow er fortsat ikke tilstrækkeligt til at betale obligationsrenterne, specielt ikke efter den i januar 2011 modtagne negative voldgiftsdom, som tillige bevirker, at der i en periode ikke er tilstrækkelig likviditet til at betale 1. prioritetslångiveren i Schaumann Retail Finland 2 Oy sine renter. Såfremt 1. prioriteten misligholdes, har 1. prioritetslångiveren mulighed for at tage alt cash flow fra ejendommene til sin egen servicering og nedbringelse, og har tillige mulighed for at tvangssælge ejendommene. Tvangssalg kan tænkes at ske til en utilfredsstillende lav pris.

Der er på visse betingelser opnået et kort lån fra en ny financier til at betale alle renter til 1. prioritetslångiveren i Schaumann Retail Finland 2 Oy til tiden, men det er fortsat uafklaret om betingelserne opfyldes, herunder mangler 1. prioritetslångiverens accept.

I tilfælde af at de beskrevne nødvendige aftaler og effektueringer vedr. koncernens finansiering ikke indgås eller effektueres, og såfremt obligationsejere i Schaumann Retail Finland 1 A/S måtte fordre det, består risiko for, at selskabet og/eller dets datterselskaber må træde i betalingsstandsning eller gå konkurs. Som nævnt er det dog ledelsens opfattelse, at en rekonstruktion vil kunne gennemføres.

I tilfælde af et datterselskabs konkurs eller betalingsstandsning vil moderselskabet Schaumann Retail Finland 1 A/S risikere at tabe hele eller dele af sit udlån til det pågældende datterselskab. Den regnskabsmæssige værdi af moderselskabets udlån til Schaumann Retail Finland 4 Oy udgør 6,8 mio. kr., og den regnskabsmæssige værdi af udlånet til Schaumann Retail Finland 2 Oy udgør 167,5 mio. kr.

Koncernens soliditet var pr. statusdagen negativ, og den rentebærende gæld udgjorde 131% af de samlede aktiver. Koncernen er derfor højt belånt og som udgangspunkt følsom for rentestigninger og udsving på rentesiden, ligesom koncernens egenkapitals størrelse er følsom for udsving i dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

LEDELSESBERETNING, FORTSAT

Selskabet har søgt at afdække renterisici ved indgåelse af finansielle kontrakter, hvorved renten reelt er fast for hovedparten af koncernens gæld. Disse finansielle kontrakter (rentesikringsaftaler eller renteswaps) medfører således en sikring af virksomhedens cash flow, men udsving i markedsrenterne medfører, at kursværdien af kontrakterne ændres. Selskabet indregner disse finansielle kontrakter til dagsværdi, og indregner værdireguleringen i resultatopgørelsen, hvorfor rentesikringsaftalerne medfører en usikkerhed om virksomhedens fremtidige årlige regnskabsmæssige resultater.

Den overvejende del af selskabets aktiver og gæld er i euro, og der eksisterer derfor ingen væsentlige kursrisici under forudsætning af, at den danske fastkurspolitik over for euroen fastholdes, idet selskabets obligationsgæld er optaget i danske kroner.

Der er driftsmæssige risici i forbindelse med lejernes evne til at betale leje. I tilfælde af konkurser blandt koncernens lejere, vil der udover et eventuelt tab på tilgodehavender være risici for tomgang og mindre gunstige vilkår ved genudlejning.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø

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

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Virksomheden har ingen forskningsaktiviteter i traditionel betydning. Der udvikles heller ikke generelle nye forretningsmetoder eller produkter, men der arbejdes med specifik udvikling af hver enkelt af koncernens ejendomme - det være sig med udvikling på lejersiden eller med ændring af fysiske eller planmæssige forhold, der fremmer ejendommenes fremtidige lejeværdi.

Ejerforhold

SP Berlin Project Holding ApS, København, der indgår i Schaumann Properties-koncernen, København, ejer pr. 31. december 2010 50% af selskabets aktier og 50% af stemmerne i selskabet.

Proark Properties ApS, København ejer pr. 31. december 2010 50% af selskabets aktier og 50% af stemmerne i selskabet.

Bestyrelsens øvrige ledelseshverv i andre danske aktieselskaber

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

Medlem af bestyrelsen eller direktionen i

Schaumann Holding A/S,

Schaumann Properties A/S og i dettes tre 100% ejede datter-aktieselskaber,

Schaumann Private Equity A/S og i dettes ene 100% ejede datter-aktieselskab.

LEDELSESBERETNING, FORTSAT

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

Medlem af bestyrelsen eller direktionen i

9 aktie- og anpartsselskaber i Proark-koncernen, herunder
Basis PFS A/S,
Proark Energy A/S,
EI Ejendomme A/S.

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

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

Medlem af bestyrelse eller direktion i

23 aktie- og anpartsselskaber i Proark koncernen, herunder
Proark Holding A/S,
Proark Projects A/S
Proark Energy A/S
EI Ejendomme A/S.

Hovedelementer i virksomhedens interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

Ledelsen arbejder med et veludviklet controlling- og budgetteringssystem, hvor realiserede resultater sammenholdes med de detaljerede budgetter, ligesom de realiserede resultater sammenholdes med historiske tal for derigennem at identificere mulige fejlkilder. Virksomhedens likviditet budgetteres på kort og langt sigt for derigennem at få information om evt. kommende likviditetsmangel, der kræver handling.

Samfundsansvar

Virksomheden har ikke fast formulerede eller nedfældede politikker for samfundsansvar i form af standarder, retningslinier eller principper. Det er dog ledelsens opfattelse, at virksomheden reelt og via ledelsens forbillede forsøger at agere anstændigt og hensynsfuldt over for såvel medarbejdere, samarbejdspartnere og det omgivende samfund.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Årsrapporten aflægges i tusinde danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis, der med undtagelse af nedennævnte forhold er uændret i forhold til sidste år, er i øvrigt som beskrevet nedenfor.

Effekt af ny regnskabsregulering

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2010 eller senere. De væsentligste standarder og fortolkningsbidrag med betydning for Schaumann Retail Finland 1 A/S er:

- Ændret IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger (ajourført 2008)
- Ændret IAS 27, Koncernregnskaber og separate årsregnskaber (ajourført 2008)

Implementeringen af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2010 har ikke medført ændringer i indregning og måling.

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at disse ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Schaumann Retail Finland 1 A/S samt dattervirksomheder, hvori Schaumann Retail Finland 1 A/S direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse i virksomheden. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

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

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

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 ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder, men ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. særskilt afsnit herom.

Dattervirksomheder måles på transaktionstidspunktet til dagsværdi. På overtagelsestidspunktet fordeles kostprisen på identificerbare aktiver og forpligtelser målt til dagsværdi, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

Omregninger af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den enkelte enheds funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle aktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs.

Regnskaber for udenlandske dattervirksomheder med anden funktionel valuta end danske kroner omregnes til danske kroner ved anvendelse af balancedagens valutakurser for balanceposter og gennemsnitlige valutakurser for resultatopgørelsens poster. Kursreguleringer ved omregning heraf indregnes i anden totalindkomst.

Afledte finansielle instrumenter

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

For afledte finansielle instrumenter indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen på en særskilt post.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Koncernens omsætning omfatter primært lejeindtægter fra investeringsejendomme. Moderselskabets omsætning omfatter primært administrationshonorar fra datterselskaber.

Indtægter indregnes, når levering og risikoovergangen til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes i de perioder, de vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder indirekte og direkte driftsomkostninger for investeringsejendomme i form af reparationer og vedligeholdelse mv.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under denne post.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets regnskab

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse som finansielle indtægter i det regnskabsår, udbyttet deklarerer.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer herunder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen på en særskilt post. Dagsværdien opgøres på baggrund af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast. Afholdte omkostninger, der forventes at forøge investeringsejendommens fremtidige afkast eller forventes at forøge investeringsejendommens dagsværdi, tillægges værdien på ejendommene.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

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. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien revurderes årligt. Andre anlæg, driftsmidler og inventar afskrives lineært over den forventede brugstid, der udgør mellem 3 og 5 år.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi, jf. nedenfor.

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets regnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab.

Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives der til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i virksomheden siden moderselskabets erhvervelse af kapitalandelene, reducerer dette ligeledes kostprisen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

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 acontoskatte.

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.

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, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT**SEGMENTOPLYSNINGER**

Segmentoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og –omkostninger samt segmentaktiver og –forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke-fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmenternes drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder tilgodehavender fra salg, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser og anden gæld.

Transaktioner mellem segmenterne prifsættes til de vurderede markedsværdier.

KONCERNENS RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Nettoomsætning	3	70.698	73.040
Driftsomkostninger		<u>-26.638</u>	<u>-10.692</u>
Bruttoresultat		44.060	62.595
Administrationsomkostninger		<u>-5.743</u>	<u>-4.975</u>
Resultat af primær drift		38.317	57.373
Andre finansielle indtægter	5	327	150
Andre finansielle omkostninger	6	<u>-70.171</u>	<u>-61.549</u>
Resultat før skat og dagsværdireguleringer		-31.527	-4.026
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-247.048	-20.134
Dagsværdiregulering af finansielle kontrakter		<u>-2.445</u>	<u>-15.981</u>
Resultat før skat		<u>-281.020</u>	<u>-40.141</u>
Skat af årets resultat	7	<u>1.328</u>	<u>5.866</u>
Årets resultat		<u>-279.692</u>	<u>-34.275</u>
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Valutakursreguleringer vedrørende udenlandske dattervirksomheder		-115	54
Skat af anden totalindkomst		<u>0</u>	<u>0</u>
Anden totalindkomst efter skat		<u>-115</u>	<u>54</u>
Totalindkomst i alt		<u>-279.807</u>	<u>-34.221</u>

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2010	31.12.2009
Rettigheder		37	54
Immaterielle aktiver i alt		<u>37</u>	<u>54</u>
Investeringsejendomme	9	675.369	920.932
Driftsmidler og inventar	8	325	433
Materielle aktiver i alt		<u>675.694</u>	<u>921.365</u>
Udskudt skatteaktiv	11	22.055	19.700
Finansielle aktiver i alt		<u>22.055</u>	<u>19.700</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>697.786</u>	<u>941.119</u>
Tilgodehavender fra salg		326	510
Andre tilgodehavender		327	147
Tilgodehavender i alt		<u>653</u>	<u>657</u>
Likvide beholdninger		<u>15.178</u>	<u>23.052</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>15.831</u>	<u>23.709</u>
AKTIVER I ALT		<u>713.617</u>	<u>964.828</u>
PASSIVER			
Aktiekapital		5.000	5.000
Overført resultat		-336.969	-57.162
EGENKAPITAL		<u>-331.969</u>	<u>-52.162</u>
Udskudt skat	11	1.315	272
Gæld til kreditinstitutter	12	587.531	584.853
Erhvervsobligationsgæld		0	198.718
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>588.846</u>	<u>783.843</u>
Gæld til kreditinstitutter	12	152.636	157.755
Erhvervsobligationsgæld	12	208.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		784	88
Gæld til associerede virksomheder		657	1.086
Anden gæld	19	94.663	74.218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>456.740</u>	<u>233.147</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.045.586</u>	<u>1.016.990</u>
PASSIVER I ALT		<u>713.617</u>	<u>964.828</u>

MODERSELSKABETS RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Nettoomsætning	3	<u>2.087</u>	<u>2.143</u>
Bruttoresultat		<u>2.087</u>	<u>2.143</u>
Administrationsomkostninger		<u>-2.338</u>	<u>-2.454</u>
Resultat af primær drift		-251	-311
Andre finansielle indtægter	5	13.525	14.075
Nedskrivning af finansielle aktiver		-38.056	0
Andre finansielle omkostninger	6	<u>-26.047</u>	<u>-18.539</u>
Resultat før skat		<u>-50.829</u>	<u>-4.775</u>
Skat af årets resultat	7	<u>-4.183</u>	<u>1.194</u>
Årets resultat		<u>-55.012</u>	<u>-3.581</u>
Anden totalindkomst efter skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Totalindkomst i alt		<u>-55.012</u>	<u>-3.581</u>
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat		-55.012	-3.581
Overført fra forrige år		<u>-53</u>	<u>3.528</u>
Til disposition for generalforsamlingen		<u>-55.065</u>	<u>-53</u>
Beløbet foreslås fordelt således:			
Udbytte		0	0
Overføres til konto for overført resultat		<u>-55.065</u>	<u>-53</u>
Disponeret i alt		<u>-55.065</u>	<u>-53</u>

MODERSELSKABETS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2010	31.12.2009
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	38.056
Udskudt skatteaktiv	11	0	4.183
Finansielle aktiver i alt		<u>0</u>	<u>42.239</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>42.239</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		174.273	166.782
Andre tilgodehavender		131	137
Tilgodehavender i alt		<u>174.404</u>	<u>166.919</u>
Likvide beholdninger		<u>925</u>	<u>12.308</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>175.329</u>	<u>179.227</u>
AKTIVER I ALT		<u>175.329</u>	<u>221.466</u>
PASSIVER			
Aktiekapital	13	5.000	5.000
Overført resultat		-55.065	-53
Egenkapital i alt		<u>-50.065</u>	<u>4.947</u>
Erhvervsobligationsgæld		0	198.718
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>198.718</u>
Erhvervsobligationsgæld		208.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95	75
Gæld til associerede virksomheder		659	1.086
Anden gæld		16.640	16.640
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>225.394</u>	<u>17.801</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>225.394</u>	<u>216.519</u>
PASSIVER I ALT		<u>175.329</u>	<u>221.466</u>

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2009	5.000	-22.941	-17.941
Årets totalindkomst 2009	0	-34.221	-34.221
Årets ændring	<u>0</u>	<u>-34.221</u>	<u>-34.221</u>
Egenkapital 31.12.2009	<u>5.000</u>	<u>-57.162</u>	<u>-52.162</u>
Årets totalindkomst 2010	0	-279.807	-279.807
Årets ændring	<u>0</u>	<u>-279.807</u>	<u>-279.807</u>
Egenkapital 31.12.2010	<u>5.000</u>	<u>-336.969</u>	<u>-331.969</u>

MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2009	5.000	3.528	8.528
Årets totalindkomst 2009	0	-3.581	-3.581
Årets ændring	<u>0</u>	<u>-3.581</u>	<u>-3.581</u>
Egenkapital 31.12.2009	<u>5.000</u>	<u>-53</u>	<u>4.947</u>
Årets totalindkomst 2010	0	-55.012	-55.012
Årets ændring	<u>0</u>	<u>-55.012</u>	<u>-55.012</u>
Egenkapital 31.12.2010	<u>5.000</u>	<u>-55.065</u>	<u>-50.065</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Resultat før skat		-281.020	-40.141
Reguleringer	14	<u>319.538</u>	<u>97.761</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		38.518	57.620
Ændringer i driftskapital	15	<u>13.067</u>	<u>7.233</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>51.585</u>	<u>64.853</u>
Renteindtægter		50	150
Renteomkostninger		-60.424	-60.289
Betalt selskabsskat		<u>0</u>	<u>-123</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-8.789</u>	<u>4.591</u>
Køb af materielle aktiver		<u>-93</u>	<u>-102</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-93</u>	<u>-102</u>
Udbetalinger fra långivere		<u>1.008</u>	<u>1.060</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>1.008</u>	<u>1.060</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		-7.874	5.549
Likvide beholdninger primo		<u>23.052</u>	<u>17.503</u>
Likvide beholdninger ultimo		<u>15.178</u>	<u>23.052</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Resultat før skat		-50.829	-4.775
Reguleringer	14	<u>50.578</u>	<u>4.464</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		-251	-311
Ændringer i driftskapital	15	<u>-7.892</u>	<u>15.859</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-8.143</u>	<u>15.548</u>
Renteindtægter		13.525	14.075
Renteomkostninger		<u>-16.765</u>	<u>-17.517</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-11.383</u>	<u>12.106</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		-11.383	12.106
Likvide beholdninger primo		<u>12.308</u>	<u>202</u>
Likvide beholdninger ultimo		<u>925</u>	<u>12.308</u>

NOTER

Beløb i TDKK

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiel usikkerhed

Koncernens likviditet er knap og store dele af de finansielle gældsforpligtelser forfalder til betaling med kort varsel. Sammenholdt med de løbende driftsudgifter er der behov for likviditetstilførsel fra kreditgiverne, idet de løbende driftsindtægter p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække udgifterne. Der forhandles med selskabets finansieringskilder om tilvejebringelse af den fornødne likviditet og om forlængelser og refinansiering af eksisterende lån. Der er usikkerhed om, hvorvidt det vil lykkes at opnå den fornødne likviditet og finansiering.

Selskabets ledelse forventer, at det lykkes at få den fornødne likviditet og finansiering, og koncernregnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Der henvises endvidere til ledelsesberetningens beskrivelse heraf, jf. side 13-14.

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der i 2010 ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i høj grad baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Startafkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2010 ligger i niveauet 9,25-10%.

NOTER

Beløb i TDKK

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder*Dagsværdi for afledte finansielle instrumenter*

Dagsværdi for afledte finansielle instrumenter opgøres såvidt muligt af eksterne parter. I det omfang dagsværdien for afledte finansielle instrumenter ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelser af dagsværdierne. I den forbindelse anvendes værdiansættelsesmetoder, der er generelt accepterede for det pågældende instrument.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning det anses for sandsynligt, at der inden for en overskuelig årrække realiseres skattemæssige overskud, hvori underskuddene eller de skattemæssige merværdier, som skatteaktiverne baseres på, kan modregnes. Fastlæggelse af hvor stort et beløb, der kan indregnes for udskudte skatteaktiver, baseres på skøn over det sandsynlige tidspunkt for og størrelse af fremtidige skattemæssige overskud.

Pr. 31. december 2010 vurderede Schaumann Retail Finland 1 A/S, at selskabsskatten af skattemæssige underskud for i alt 22 mio. kr. forventes at kunne realiseres inden for en periode på fem år. Dette skøn er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Der er ved opgørelsen taget udgangspunkt i estimater over de i hvert land oparbejdede fremførbare skattemæssige underskud og skattemæssige merværdier i f.t. regnskabsmæssige værdier. Skatteaktiverne henfører sig til Danmark og Finland.

2 Segmentoplysninger

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

Samtlige af selskabets investeringsejendomme er lokaliseret i Finland.

Oplysning om væsentlige kunder

Koncernens to hovedlejere tegnede sig i 2010 for henholdsvis 62% og 20% af den samlede omsætning. I 2009 udgjorde de tilsvarende tal 51% og 23%.

Der har i hverken 2010 eller 2009 været andre lejere, der har tegnet sig for mere end 10% af omsætningen.

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderelskab	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
3 Nettoomsætning				
Lejeindtægter mv.	70.698	73.040	0	0
Administrationsvederlag mv.	0	0	2.087	2.143
	<u>70.698</u>	<u>73.040</u>	<u>2.087</u>	<u>2.143</u>
4 Afskrivninger				
Afskrivninger er fordelt således:				
Driftsomkostninger	201	247	0	0
	<u>201</u>	<u>247</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	13.241	14.052
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	0	0	5
Renteindtægter i øvrigt	50	150	7	18
Valutakursændringer	277	0	277	0
	<u>327</u>	<u>150</u>	<u>13.525</u>	<u>14.075</u>
6 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til associerede virksomheder	109	293	109	641
Amortiserede låneomkostninger	10.945	2.770	9.282	1.021
Renteomkostninger i øvrigt	59.117	58.251	16.656	16.641
Valutakursændringer	0	235	0	236
	<u>70.171</u>	<u>61.549</u>	<u>26.047</u>	<u>18.539</u>
7 Skat af årets resultat				
Aktuel skat af årets resultat	0	-123	0	0
Ændring i udskudt skat	1.313	5.989	-4.183	1.194
Ændring af skat vedr. tidligere år	15	0	0	0
I alt - indkomst (+), omkostning (-)	<u>1.328</u>	<u>5.866</u>	<u>-4.183</u>	<u>1.194</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
7 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat kan forklares således:				
Beregnet 25% af resultat før skat i moderselskabet	12.707	1.194	12.707	1.194
Beregnet 26% af resultat før skat i finske dattervirksomheder	59.850	4.672	0	0
Skatteeffekt af:				
Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver	-71.229	0	-5.311	0
Ikke-fradragsberettigede omkostninger mv.	0	0	-11.579	0
	<u>1.328</u>	<u>5.866</u>	<u>-4.183</u>	<u>1.194</u>
Effektiv skatteprocent	<u>0,5%</u>	<u>14,6%</u>	<u>-8,2%</u>	<u>25,0%</u>

Det markante fald i effektiv skatteprocent skyldes primært nedskrivning af udskudte skatteaktiver i 2010.

8 Driftsmidler og inventar

Kostpris primo	1.110	1.008	0	0
Tilgang	93	102	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.203</u>	<u>1.110</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	677	430	0	0
Årets af- og nedskrivninger	201	247	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>878</u>	<u>677</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>325</u>	<u>433</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf finansielt leasede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
9 Investeringsejendomme				
Kostpris primo	941.066	942.255	0	0
Valutakursregulering	1.485	-1.189	0	0
Kostpris ultimo	<u>942.551</u>	<u>941.066</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	-20.134	0	0	0
Årets værdireguleringer	-247.048	-20.134	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-267.182</u>	<u>-20.134</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>675.369</u>	<u>920.932</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	70.698	73.040	0	0
Direkte driftsomk., udlejede arealer	-25.764	-10.048	0	0
Direkte driftsomk., ikke-udl. arealer	-874	-397	0	0
Nettoindtægter, investeringsejendomme	44.060	62.595	0	0

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Opgørelsen af dagsværdier tager udgangspunkt i et forventet driftsafkast for ejendommene, der kapitaliseres med et startafkastkrav. Afkastkravene for ejendommene ligger pr. 31. december 2010 på gennemsnitligt 9,4%. Der er ikke indregnet låneomkostninger i de aktiverede beløb. Der henvises i øvrigt til note 1 om væsentlige regnskabsmæssige skøn.

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum primo			<u>38.056</u>	<u>38.056</u>
Anskaffelsessum ultimo			<u>38.056</u>	<u>38.056</u>
Op- og nedskrivninger primo			0	0
Årets op- og nedskrivninger			-38.056	0
Op- og nedskrivninger ultimo			<u>-38.056</u>	<u>0</u>
Bogført værdi ultimo			<u>0</u>	<u>38.056</u>

De tilknyttede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nominel kapital i EUR	Nominel kapital i DKK
<i>Direkte ejede virksomheder:</i>				
Schaumann Retail Finland 1 OY	Finland	100%	2.500	18.627
Schaumann Retail Finland 3 OY	Finland	100%	2.500	18.627
<i>Indirekte ejede virksomheder:</i>				
Schaumann Retail Finland 2 OY	Finland	100%	2.500	18.627
Schaumann Retail Finland 4 OY	Finland	100%	2.500	18.627

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
11 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	-19.427	-13.438	-4.183	-2.989
Udskudt skat på årets resultat	-1.313	-5.989	4.183	-1.194
Udskudt skat ultimo	<u>-20.740</u>	<u>-19.427</u>	<u>0</u>	<u>-4.183</u>
Udskudt skat vedrører:				
Materielle aktiver	0	273	0	0
Forpligtelser	-999	-744	-999	-744
Fremførselsberettigede underskud	-19.741	-18.956	999	-3.439
	<u>-20.740</u>	<u>-19.427</u>	<u>0</u>	<u>-4.183</u>
Udskudt skat er indregnet således i				
- Udskudte skatteaktiver	-22.055	-19.700	0	-4.183
- Udskudt skat (forpligtelser)	1.315	273	0	0
	<u>-20.740</u>	<u>-19.427</u>	<u>0</u>	<u>-4.183</u>
Udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen, vedrører:				
- Udskudte skatteaktiver	-70.871	0	-1.129	0
- Udskudt skat (forpligtelser)	70.427	70.427	0	0
	<u>-444</u>	<u>70.427</u>	<u>-1.129</u>	<u>0</u>

Skatteværdien af skattemæssige underskud er indregnet i det omfang, det med tilstrækkelig sandsynlighed vurderes, at underskuddene vil blive udnyttet i de følgende 5 år.

Beløbet for ikke indregnet udskudt skat (på 70,4 mio. DKK) vedrører merværdier i forbindelse med overtagelse af datterselskaber, som er allokeret til investeringsejendomme.

Regulering af udskudt skat vedrører alene resultatopgørelsens poster.

12 Erhvervsobligationsgæld samt gæld til realkredit- og kreditinstitutter (koncern)

Lån i følgende valutaer:	Udløb	Fast/ variabel rente	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi	
			31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
DKK	Under 1 år	Fast	13,04%	8,51%	208.000	198.718
EUR	Under 1 år	Variabel	4,80%	5,24%	152.636	157.755
EUR	1 til 5 år	Variabel	6,09%	5,91%	587.531	584.853
Nominel restgæld i alt					<u>948.167</u>	<u>941.326</u>

NOTER

Beløb i TDKK

12 Erhvervsobligationsgæld samt gæld til realkredit- og kreditinstitutter (koncern)

	Regnskabsmæssig værdi	
	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
Gælden fremgår af koncernbalancen på følgende måde:		
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	587.531	584.853
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	152.636	157.755
Erhvervsobligationsgæld, kortfristet	208.000	198.718
I alt	<u>948.167</u>	<u>941.326</u>

Moderselskab	
31.12.2010	31.12.2009

13 Aktiekapital

Aktiekapital primo	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Aktiekapital ultimo	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

Aktiekapitalen er opdelt i 5.000.000 aktier á kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Ved selskabets stiftelse 25.10.2006 var aktiekapitalen 500 tkr. I regnskabsåret 2006/07 blev aktiekapitalen forhøjet med 4.500 tkr.

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
14 Regulerings i pengestrømsopgørelsen				
Årets af- og nedskrivninger	201	247	0	0
Dagsværdireguleringer	249.493	36.115	0	0
Finansielle indtægter tilbageføres	-327	-150	-13.525	-14.075
Finansielle omkostninger mv. tilbageføres	<u>70.171</u>	<u>61.549</u>	<u>64.103</u>	<u>18.539</u>
Reguleringer	<u>319.538</u>	<u>97.761</u>	<u>50.578</u>	<u>4.464</u>

15 Ændringer i driftskapital i pengestrømsopgørelsen

Ændring i tilgodehavender	4	868	-7.485	9.310
Ændring i leverandørgæld m.v.	<u>13.063</u>	<u>6.365</u>	<u>-407</u>	<u>6.549</u>
Ændring i driftskapital	<u>13.067</u>	<u>7.233</u>	<u>-7.892</u>	<u>15.859</u>

16 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Beierholm, lovpligtig revision af årsregnskabet	113	141	113	141
Beierholm, andre ydelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>113</u>	<u>141</u>	<u>113</u>	<u>141</u>

NOTER

Beløb i TDKK

17 Personaleforhold

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

Selskabets administration varetages af trediemand mod vederlag.

18 Nærtstående parter

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

- Bestyrelsen

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

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Dattervirksomheder:				
Tilgodehavender, dattervirksomheder	0	0	174.273	166.782
Renteindtægter af ovenstående tilgodehavender, netto	0	0	13.241	14.052
Modtaget administrationsvederlag	0	0	2.087	2.143
Øvrige tilknyttede virksomheder:				
Gæld, associerede virksomheder	659	1.086	659	1.086
Renteomkostninger af ovenstående gæld, netto	109	293	109	636
Betalt administrationsvederlag	2.087	2.143	2.087	2.143

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

19 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncern)	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<i>Tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>				
Tilgodehavender fra salg	326	510	326	510
Andre tilgodehavender	327	147	327	147
Likvide beholdninger	15.178	23.052	15.178	23.052
<i>Langfristede gældsforpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til kreditinstitutter	587.531	584.853	592.622	591.599
Erhvervsobligationsgæld	0	198.718	0	208.000

NOTER

Beløb i TDKK

19 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncern)	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<i>Kortfristede finansielle forpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til kreditinstitutter	152.636	157.755	152.636	157.755
Erhvervsobligationsgæld	208.000	0	208.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	784	88	784	88
Gæld til associerede virksomheder	657	1.086	657	1.086
Anden gæld (ekskl. renteswaps)	44.238	26.323	44.238	26.323
<i>Finansielle forpligtelser (dagsværdi via resultatopgørelsen):</i>				
Anden gæld, renteswaps	50.425	47.895	50.425	47.895

Dagsværdi af gæld til kreditinstitutter svarer til den nominelle restgæld, da gælden er variabelt forrentet. Aktiverede låneomkostninger pr. statusdagen udgør i alt 2.678 TDKK, svarende til forskellen mellem den bogførte værdi og dagsværdien.

Politik for styring af finansielle risici

Der holdes kontinuerlig og tæt kontakt til koncernens kreditgivere. Der søges, i det omfang det er muligt, lån med lang løbetid og uden loan to value-vilkår.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

Udover danske kroner er koncernen næsten udelukkende disponeret i euro pr. 31. december 2010. Koncernens valutarisici vurderes derfor som begrænsede som følge af fastkurspolitikken.

Renterisici

Koncernen har som følge af sin kapitalintensive virksomhed i væsentligt omfang rentebærende finansielle forpligtelser og er som følge heraf udsat for renterisici.

Der indgås i et vist omfang finansielle kontrakter (swaps) til styring af renterisici.

De indgåede renteswaps har udløb i 2014, hvor hovedparten af selskabets langfristede gæld til kreditinstitutter skal refinansieres.

På grund af den løbende dagsværdiregulering giver disse afledte finansielle instrumenter en betydelig prognoseusikkerhed for indtjeningen og værdien af egenkapital.

En generel stigning i renten på ét procentpoint vil "alt-andet-lige" påvirke resultat før skat positivt med 19 mio. DKK i form af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter. Den samlede effekt på egenkapital ekskl. skatteeffekt vil tilsvarende være +19 mio. DKK

En procents rentestigning vil medføre en årlig merudgift på 1,5 mio. DKK til rentebetalinger.

NOTER

Beløb i TDKK

19 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncern)**Likviditetsrisici**

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor:

2010	<i>Under 1 år</i>	<i>1-5 år</i>	<i>Efter 5 år</i>	<i>I alt</i>
Gæld til kreditinstitutter	193.766	647.644	0	841.410
Erhvervsobligationsgæld	236.549	0	0	236.549
Gæld til associerede virksomheder	657	0	0	657
Leverandørgæld	784	0	0	784
Anden gæld (ekskl. renteswaps)	44.238	0	0	44.238
	<u>475.994</u>	<u>647.644</u>	<u>0</u>	<u>1.123.638</u>
2009				
Gæld til kreditinstitutter	198.843	669.102	0	867.945
Erhvervsobligationsgæld	16.314	62.118	231.433	309.865
Gæld til associerede virksomheder	1.086	0	0	1.086
Leverandørgæld	88	0	0	88
Anden gæld (ekskl. renteswaps)	26.323	0	0	26.323
	<u>242.654</u>	<u>731.220</u>	<u>231.433</u>	<u>1.205.307</u>

En væsentlig del af koncernens samlede rentebærende gæld forfalder til betaling inden for et år fra balancedagen, og koncernen er derfor udsat for væsentlige likviditetsrisici.

Schaumann Retail Finland 1-koncernen har verserende forhandlinger med finansielle kreditorer om forlængelse af nuværende lån og om yderligere driftsfinansiering samt med obligationsejere om ændring af obligationslånevilkårene, jf. det anførte i ledelsesberetningen, side 13 og 14.

Det er en forudsætning for fortsat drift, at de finansielle kreditorer yder ovennævnte finansiering, at renteudgifterne mindskes, og at der tilføres likviditet til selskabet.

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er relateret til tilgodehavender fra salg samt indestående i kreditinstitutter.

Tilgodehavender fra salg

Der er ikke foretaget nedskrivninger på tilgodehavender fra salg.

Aldersfordeling af tilgodehavender fra salg:

Ikke forfaldent til betaling

31.12. 2010 31.12. 2009

	326	510
	<u>326</u>	<u>510</u>

NOTER

Beløb i TDKK

19 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncern)**Kapitalstyring**

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen samt behovet for nytegning af aktier, optagelse af gæld mv.

Såvel det danske moderselskab som de fire finske datterselskaber har tabt aktiekapitalen. Aktiekapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening, herunder konjunkturstigninger på investeringsejendomme.

Misligholdelse af låneaftaler

Rentebetaling på moderselskabets obligationsgæld skulle i henhold til obligationsvilkårene have været udbetalt 29. december 2010. Moderselskabet gav på forfaldsdatoen meddelelse om, at rentebetalingen ville blive forsinket i få dage, og erhvervsobligationsgælden var således formelt misligholdt pr. statusdagen.

Efterfølgende har moderselskabet givet meddelelse om, at det ikke forventes at være muligt at betale de skyldige obligationsrenter i 2011.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens beskrivelse heraf i afsnittet "Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb", side 12-13 og til beskrivelsen af risici i beretningen side 14.

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier*Afledte finansielle instrumenter*

Dagsværdi af renteswaps i associerede virksomheder fastsættes af eksterne parter.

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

I henhold til IFRS 7, Finansielle instrumenter - Oplysninger, skal der gives oplysning om, med hvilken sikkerhed finansielle instrumenters dagsværdi kan ansættes. Der opereres i reglerne med tre forskellige niveauer af sikkerhed, hvorefter niveau 1 er det mest pålidelige niveau.

Da der forefindes noterede priser i et aktivt marked for koncernens beholdning af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen, klassificeres den samlede beholdning af disse poster i niveau 2.

NOTER

Beløb i TDKK

20 Finansielle risici og finansielle instrumenter (moderselskab)	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<i>Tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>				
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	174.273	166.782	174.273	166.782
Andre tilgodehavender	131	137	131	137
Likvide beholdninger	925	12.308	925	12.308
<i>Langfristede gældsforpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Erhvervsobligationsgæld	0	198.718	0	208.000
<i>Kortfristede finansielle forpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Erhvervsobligationsgæld	208.000	0	208.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95	75	95	75
Gæld til associerede virksomheder	659	1.086	659	1.086
Anden gæld	16.640	16.640	16.640	16.640

Politik for styring af finansielle risici

Der holdes kontinuerlig og tæt kontakt til koncernens kreditgivere. Der søges, i det omfang det er muligt, lån med lang løbetid og uden loan to value-vilkår.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

Udover danske kroner er moderselskabet udelukkende disponeret i euro pr. 31. december 2010. Moderselskabets valutarisici vurderes derfor som begrænsede som følge af fastkurspolitikken.

Renterisici

Moderselskabets erhvervsobligationsgæld er fastforrentet, ligesom hovedparten af tilgodehavendet hos tilknyttede virksomheder. Moderselskabets renterisici er derfor begrænsede.

Likviditetsrisici

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor:

2010	Under 1 år	1-5 år	Efter 5 år	I alt
Erhvervsobligationsgæld	236.549	0	0	236.549
Gæld til associerede virksomheder	659	0	0	659
Leverandørgæld	95	0	0	95
	<u>237.303</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>237.303</u>

NOTER

Beløb i TDKK

20 Finansielle risici og finansielle instrumenter (moderselskab)

2009	<i>Under 1 år</i>	<i>1-5 år</i>	<i>Efter 5 år</i>	<i>I alt</i>
Erhvervsobligationsgæld	16.314	62.118	231.433	309.865
Gæld til associerede virksomheder	1.086	0	0	1.086
Leverandørgæld	75	0	0	75
	<u>17.475</u>	<u>62.118</u>	<u>231.433</u>	<u>311.026</u>

Kreditrisici

Moderselskabets kreditrisici er primært relateret til tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Nedskrivninger på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør i alt 32.648 TDKK..

Kapitalstyring

Der henvises til beskrivelsen i note 19.

Misligholdelse af låneaftaler

Der henvises til beskrivelsen i note 19.

Ansvarlige udlån

Moderselskabet har ydet ansvarlige lån stort 7,2 mio. DKK til dattervirksomheder på følgende vilkår:

- Ansvarlige lån træder tilbage for al anden gæld.
- Ansvarlige lån forrentes med 5,5% p.a., der forfalder til betaling efter 3 år.
- Ansvarlige lån henstår afdragsfrit i 3 år.

21 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser*Koncern:*

Til sikkerhed for mellemværender med koncernens kreditinstitutter på i alt 740 mio. DKK er der pant i koncernens ejendomme, hvis samlede bogførte værdi udgør 675 mio. DKK.

Moderselskab:

Et af koncernens selskaber er i en voldgiftssag blevet pålagt at betale en bod på ca. 19 mio. kr. Voldgiftsafgørelsen vedrører en aftale om køb af en nybygget ejendom, som Schaumann Retail Finland 1-koncernen afviste at overtage med henvisning til, at ejendommen ikke var som aftalt.

Den pålagte bod er indregnet som en omkostning i koncernregnskabet, men moderselskabet hæfter sammen med det pågældende datterselskab og vil derfor blive påvirket negativt i tilfælde af manglende betalingsevne i datterselskabet.

NOTER

Beløb i TDKK

22 Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til ledelsesberetningens beskrivelse heraf, jf. side 12 og 13.