

SCHAUMANN PROPERTIES A/S
CVR-nr. 24 20 80 36

**Årsrapport
for 2011**

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2012

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Resume	
Resume	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal - koncernen.....	8
Ledelsesberetning	9-23
Koncern- og årsregnskab	
Resultat- og totalindkomstopgørelse - koncern	24-25
Balance - koncern	26-27
Resultat- og totalindkomstopgørelse - moderselskab	28
Balance - moderselskab.....	29
Egenkapitalopgørelse - koncern	30
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	31
Pengestrømsopgørelse - koncern.....	32
Pengestrømsopgørelse - moderselskab.....	33
Noter	34-66

RESUME

- Resultatet for 2011 blev et underskud på 237 mio. kr.
- Egenkapitalen er pr. 31.12. 2011 negativ med 802 mio. kr.
- Den finansielle gæld er som følge af frasalg af aktiver og aktiviteter nedbragt med 760 mio. kr. i regnskabsåret.
- Restruktureringsforhandlingerne har endnu ikke ført til det ønskede resultat, men arbejdet fortsættes.
- Det foreslås til den ordinære generalforsamling at ændre selskabets navn til Udviklingselskabet af 01.08. 1975 A/S foranlediget af forventede ændringer i selskabets ejerstruktur.

UDVALGTE HOVED OG NØGLETAL, KONCERN TAL

Beløb i mio. kr.

Regnskabsår	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsætning	111	129	1.445	444	434
Resultat af primær drift	-167	-306	-534	-121	141
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-195	-750	-838	-137	61
Årets resultat	-237	-739	-763	-82	65
Totalindkomst i alt	-236	-736	-762	-90	63

Statusdag	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Aktiver i alt	487	1.665	3.571	3.886	4.477
Egenkapital	-802	-566	171	1.003	1.110
Soliditet	Neg.	Neg.	5%	26%	25%
Antal aktier (mio. stk.), som er tegnede og fuldt indbetalte	115,7	115,7	115,7	114,7	114,7

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Schaumann Properties A/S Masnedøgade 28 2100 København Ø Telefon: 70 21 01 13 Telefax: 70 21 41 13 Hjemmeside: www.schaumanngroup.com CVR-nr.: 24 20 80 36 Stiftet: 1. august 1975 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december.
Bestyrelse	Allan Andersen, formand Leif Djurhuus, næstformand Jens Erik Høst Jens Schaumann Erik K. Skjøtt
Direktion	Jens Schaumann
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kontaktpersoner vedr. spørgsmål om årsrapporten	Jens Schaumann og Allan Andersen

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar -31. december 2011 for Schaumann Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

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 2011 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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.

Selskabets revisor har i sin påtegning på selskabets årsrapport, jvf. side 6-7, taget forbehold for fortsat drift og i konsekvens heraf anbefalet, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Det er ledelsens opfattelse, at der er usikkerhed om fortsat drift, jvf. note 1. Imidlertid er det ledelsens intention at fortsætte dialogen med de finansielle kreditorer med henblik på at etablere en akkord for den usikrede del af kreditorernes fordringer. Dersom dette lykkes, er det ledelsens opfattelse, at der herefter vil være basis for at reetablere selskabets kapital og tilføre nye aktiviteter. En vigtig kreditor har opfordret selskabets ledelse til at fremsætte et løsningsforslag. Under hensyntagen til den nuværende dialog med de finansielle kreditorer, finder ledelsen det relevant at aflægge koncernregnskabet og årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Det er bestyrelsens opfattelse, at værdien af selskabets aktiver ved en eventuel likvidation/konkurs ikke vil afvige væsentligt fra værdierne i det aflagte regnskab.

Årsrapporten indstilles derfor til godkendelse.

København, den 30. marts 2012

Direktion:

Jens Schaumann

Bestyrelse:

Allan Andersen
Formand

Leif Djurhuus
Næstformand

Jens Erik Høst

Jens Schaumann

Erik K. Skjøtt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Schaumann Properties A/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Schaumann Properties A/S for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011, omfattende resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som moderselskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. 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 revisionshandling 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 koncernens og selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for koncernens og selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny selskabskapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med finansielle kreditorer og potentielle investorer. Da forannævnte forhandlinger ikke er afsluttet på tidspunktet for afgivelse af vores revisionspåtegning, har selskabet ikke været i stand til at fremlægge dokumentation for at tilstrækkelig finansiering vil være tilgængelig, og derved dokumentere, at det er realistisk, at selskabet vil kunne fortsætte driften, mindst frem til 31. december 2012. Vi tager derfor forbehold for, at koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.11 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vor opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.11 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.11 - 31.12.11 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Hellerup, den 30. marts 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK

	2011	2010	2009	2008	2007
Hovedtal					
Nettoomsætning	111.250	129.031	1.444.868	443.864	434.263
Bruttoresultat	-117.712	-185.323	-359.206	4.705	93.820
Resultat af primær drift	-166.545	-306.264	-534.092	-120.837	141.080
Resultat af finansielle poster	-28.193	-444.078	-304.267	-15.960	-80.420
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-194.738	-750.342	-838.359	-136.797	60.660
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-236.804	-738.897	-763.195	-82.288	65.491
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	0	0
Årets resultat	-236.804	-738.897	-763.195	-82.288	65.491
Totalindkomst i alt	-236.313	-735.996	-762.255	-90.344	63.461
Langfristede aktiver	134	883.706	245.304	994.996	1.835.444
Investeringer i materielle aktiver	0	4.621	3.312	657.528	2.588.207
Kortfristede aktiver	487.347	781.370	3.325.814	2.891.720	2.641.704
Aktiver i alt	487.481	1.665.076	3.571.118	3.886.716	4.477.148
Aktiekapital	1.157	115.717	115.717	114.736	114.736
Egenkapital	-801.960	-565.616	171.058	1.003.472	1.110.006
Langfristede forpligtelser	91.535	185.115	102.899	855.584	1.578.322
Kortfristede forpligtelser	1.197.906	2.045.577	3.297.161	2.027.660	1.660.833
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-882.518	-1.424.583	-1.586.716	-536.622	-798.226
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	864.516	6.908	546.449	839.370	-1.045.385
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	2.000	-807.784	-856.772	2.485.607
Pengestrømme i alt	-18.002	-1.415.675	1.325.381	-554.024	641.996
Nøgletal					
Bruttomargin	neg.	neg.	neg.	1,1%	21,6%
Overskudsgrad	neg.	neg.	neg.	neg.	32%
Soliditet	neg.	neg.	4,8%	25,8%	24,8%
Egenkapitalforrentning	neg.	neg.	neg.	neg.	10,2%
Resultat pr. aktie, fortsættende aktivitet (EPS)	-2,22	-6,95	-6,91	-0,82	0,98
Resultat pr. aktie udvandet, fortsættende aktivitet (EPS-D)	-2,22	-6,95	-6,91	-0,81	0,97
Indre værdi pr. aktie	-6,93	-4,88	1,46	8,72	9,61
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	115,7	115,7	115,7	114,7	114,7

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

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktiviteter

Schaumann Properties A/S' 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.

Selskabets aktiviteter er organisatorisk opdelt i 2 hovedforretningsområder, dels ejendomsudvikling (Development) og dels ejendomsinvestering og formidling af ejendomsinvesteringer (Investment).

Inden for Development er der arbejdet med udvikling af butiks-, kontor-, hotel- og boligprojekter primært i Danmark og Tyskland.

Investment-aktiviteterne er ved årets udgang begrænset til besiddelse af anparter i et associeret selskab med investeringsejendomme i Finland.

Inden for begge organisatoriske områder ydes assistance mod timebaserede honorarer til eksterne kunder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter

Regnskabsåret 2011 har for Schaumann Properties A/S været kendetegnet af velordnede salg af betydende aktiver med en væsentlig nedbringelse af koncernens gæld til følge.

Forhandlingerne med de finansielle kreditorer om en finansiell restrukturering af selskabet har endnu ikke givet de ønskede resultater, men forhandlingerne fortsætter.

Schaumann Properties A/S' behov for en finansiell restrukturering skyldes de seneste års krise på selskabets forretningsområder. Krisen har medført tab og likviditetsmangel for koncernen. Tabene afspejles i, at koncernens egenkapital nu er negativ med ca. 800 mio. kr. Likviditetsmanglen har betydet, at koncernen gennem året i lighed med året før ikke har kunnet betale renter på en række lån.

Gennem de godt 2 år, hvor forhandlingerne med bankkreditorerne har stået på, er Finansiell Stabilitet i flere omgange blevet en relativt større kreditor i takt med, at flere af koncernens bankforbindelser er kommet ind under Finansiell Stabilitet. Finansiell Stabilitet er den eneste finansielle kreditor, med hvem der ikke er en form for ordning eller tilsagn herom. Med de øvrige finansielle kreditorer er det aftalt, hvorledes Schaumann Properties A/S kan frigøres for hæftelse for finansiell gæld, omend de formelle tilsagn herom, efter gentagne forlængelser, p.t. gennemgående er udløbet, idet tilsagnene har været betingede af tilslutning fra alle bankkreditorer incl. Finansiell Stabilitet.

Finansiell Stabilitet står på koncernplan pr. regnskabsårets udgang som kreditor for ca. 75% af den finansielle gæld.

Til belysning af den seneste udvikling i restrukturingsforløbet kan oplyses, at selskabet ved brev i slutningen af december 2011 fik afslag fra FS Finans A/S' direktion på et rekonstruktionsforslag, indebærende en kapitaltilførsel og en vis betaling til finansielle kreditorer, mod at FS Finans A/S gav afkald på sine udækkede restfordringer. Der var tale om et forslag baseret på en konkret investorgruppe, som via Schaumann Properties A/S ville gå ind i specifikke nye ejendomsudviklings-projekter i Danmark.

Schaumann Properties A/S' formand og direktør afholdt foranlediget af det skriftlige afslag i indeværende måned (marts 2012) møde med bestyrelsesformanden i Finansiell Stabilitet og repræsentanter for visse af bankerne i Finansiell Stabilitet systemet.

LEDELSESBERETNING

Det fremgik af mødet, at Finansiell Stabilitet og dets banker kunne overveje at akkordere sine udækkede restfordringer, såfremt der som modydelse kunne tilvejebringes et substantielt beløb til fordeling mellem de usikrede kreditorer.

Det er bestyrelsens opfattelse, at en for Finansiell Stabilitet tilfredsstillende løsning bør forsøges opnået.

Forudsætningen for en nødvendig tilførsel af ny kapital er en afklaring af, hvad nye investorer præcis skal aflevere af sit kapitalindskud i selskabet til gamle kreditorer.

Selskabet vil fortsætte sin afvikling af de få resterende aktiver og aktiviteter på bedst mulige vilkår, således at de finansielle kreditorers tilgodehavender fortsat nedbringes, og således at koncernen kommer til at fremstå let gennemskuelig for kreditorer og potentielle investorer.

Sigtet med det fortsatte restruktureringsarbejde er at opnå et kapitalindskud, i hvilken forbindelse nye investorer forventeligt vil erhverve en majoritetspost i selskabet. Bestyrelsen foreslår på denne baggrund at ændre selskabets navn til Udviklingsselskabet af 01.08. 1975 A/S, hvorved intentionen om et ejerskifte understreges. Den nuværende majoritetsaktionær (Schaumann Holding ApS) har ikke mulighed for at deltage i en rekapitalisering.

Koncernens bankgæld er i regnskabsåret reduceret med 760 mio. kr, selvom der er løbet 98 mio. kr i renter på gælden. Reduktionen skyldes salg af aktiver, og salget af koncernens nyopførte hotel i Berlin er herunder den største post.

Efter regnskabsårets udløb vil aftalte salg reducere bankgælden med yderligere 160 mio. kr. ved frigivelse af betaling for nyopførte butikker i Birkerød og for det nyopførte fitness/wellness-center i Berlin.

Det er værd at bemærke, at siden starten på selskabets krise i efteråret 2009 er koncernens bankgæld nedbragt med over 1,9 mia.kr., og bankgælden i koncernens associerede virksomheder er i samme periode reduceret med yderligere én mia. kr.

Mere end 1,4 mia. kr. af gældsnedbringelsen kan henføres til færdiggørelsen af projekter og byggerier, som ved krisens start kun var delvist færdige, og som i tilfælde af koncernens sammenbrud i perioden ville have påført de finansielle kreditorer yderligere tab i milliardklassen.

Vedr. koncernens primære aktiviteter i regnskabsåret 2011 kan følgende bemærkes:

Det associerede selskab Schaumann Retail Finland 1 ApS manglede ved regnskabsårets indgang likviditet til at betale renter på sit obligationslån, og situationen forværredes hurtigt af, at selskabet blev dømt til at betale en bod til en af selskabets betydelige lejere vedr. en ejendomshandel.

Schaumann Properties A/S besad ved regnskabsårets indgang en stor del af de af Schaumann Retail Finland 1 ApS udstedte obligationer. Hovedparten heraf blev i februar overtaget af en finansiell kreditor, som havde pant i obligationerne.

Efter flere obligationsejermøder og forhandlinger med visse af det associerede selskabs kreditorer opnåedes en ordning, hvorefter vilkårene for det associerede selskabs obligationsgæld blev lempet væsentligt, idet obligationsgælden ved en akkordering blev reduceret til det halve, rentevilkårene blev lempet og den nødvendige likviditet til fortsat drift blev fremskaffet ved et nyt lån. Samtidigt blev selskabskapitalen i selskabet nedskrevet, og nye anparter blev tegnet med delvis fortegningsret for obligationsejerne, hvorved Schaumann Properties-koncernens ejerandel blev reduceret fra 50% til 26%.

LEDELSESBERETNING

Schaumann Properties A/S gennemførte i marts 2011 salg af 2 hoteller i Finland og af byggejord til boliger i Svogerslev ved Roskilde. Salgene fandt sted efter en længere tids afsøgning af markedet.

Senere i foråret blev en erhvervsejendom i Glyngøre og et jordstykke i Frankrig solgt.

I sommeren solgtes 39 boliger i Smørum til én investor. Boligerne var oprindeligt opført med enkeltstyksalg for øje. Men grundet markedsudviklingen blev boligerne i stedet lejet ud. På salgstidspunktet var boligerne fuldt udlejet.

Koncernens associerede selskab Schaumann Northern Germany ApS, som ved årets indgang ejede investeringsejendomme i Kiel, Lübeck og Hamburg m.v., afhændede som led i en ordning med sine bankforbindelser samtlige sine investeringsejendomme. Herved mindskedes det associerede selskabs balance med ca. 750 mio. kr., og Schaumann Properties-koncernen blev frigjort for sine kautioner for gælden i porteføljen.

Endvidere solgtes et tysk datterselskab PPF Immobilien Management GmbH. Det solgte selskab havde som overvejende aktivitet at varetage ejendomsadministrationen for investeringsejendommene i Schaumann Northern Germany-koncernen.

Mod regnskabsårets slutning afhændedes et stykke byggejord i Borup, et jordstykke i Spanien og koncernens projektejendom beliggende Sydhavnsgade 28, Københavns SV. Sidstnævnte ejendom var på salgstidspunktet fuldt udlejet til forskellige erhvervsformål.

Samtlige salg fandt sted efter samråd med de relevante panthavende finansielle kreditorer.

I Berlin forløb lejeren Scandics drift af koncernens nyopførte hotel på Potsdamer Platz tilfredsstillende. I nært samarbejde med de långivende banker forhandlede i slutningen af 2011 om salg af hotellet, og disse forhandlinger resulterede ved juletid i et salg til en pris på over 600 mio. kr.

Samme sted fortsattes byggeriet af de fitness/wellness-lokaler, som er udlejet til Holmes Place. Samtidig med hotelsalget blev indgået en aftale om salg af fitness/wellness-ejendommen til levering, når ejendommen er færdigindrettet (i 2012).

Køber af begge Berlin-ejendommene var den norske Wenaas-gruppe, og baggrunden for de noget forcerede salg var 1. prioritetslångiveren SNS' ønske om at få nedbragt sit udlånsengagement.

I årets løb blev der på koncernens centrale byggegrund i Birkerød (Kilen) opført butikker til Dansk Supermarked og Birkerød Apotek samt 39 boliger. Butikkerne, som var solgt på forhånd, er efter regnskabsårets udgang åbnet under stor bevågenhed i lokalområdet, og salg af boligerne forhandles.

Koncernen er i årets løb fortsat blevet mødt med krav om forskellige typer af mangelsafhjælpning m.v. for boliger, der er afleveret til købere i tidligere år. Der er udført forskellige arbejder, men i nogle tilfælde må det overvejes, om koncernen kan imødekomme alle de fremsatte krav, eller om omstændighederne tilsiger, at de udførende projektselskaber ikke længere kan understøttes.

For at styrke mulighederne for en kapitaltilførsel er visse datterselskaber uden aktiviteter eller værdier i efteråret overført til moderselskabet Schaumann Holding ApS. Overførslen skal gøre koncernen mere overskuelig for potentielle investorer.

LEDELSESBERETNING

Organisationen

Ved årets indgang havde koncernen i alt 31 fuldtidsmedarbejdere og ved årets udgang 14. Frasalget af den tyske ejendomsadministrationsfunktion dækker over en betydelig del af personalereduktionen, som i øvrigt er fortsat efter årets udgang.

Den 1. april flyttedes selskabets kontor fra lokalerne i Hellerup til mindre og relativt billigere lokaler på Masnedøgade 28, København Ø, hvilket medførte en betydelig reduktion af koncernens lokaleomkostninger.

Lokalerne på Masnedøgade lejes af Nordic Property Vision A/S.

Økonomiske forhold

De økonomiske forhold kommenteres nedenfor med udgangspunkt i koncernregnskabstallene for 2011.

Resultatopgørelsen

Årets nettoomsætning løb op i 111 mio. kr., hvoraf 63 mio. kr. er salgssummer for projektet Sydhavns-gade 28, København SV og for jord i Spanien, Frankrig og Borup. Den resterende omsætning udgøres af huslejeindtægter og honorarer, og var bl.a. positivt påvirket af at koncernen i 2011 oppebar lejeindtægter fra Scandic-hotellet i Berlin, som gik i drift ved udgangen af 2010.

Forrige års omsætning udgjorde til sammenligning 129 mio. kr.

Produktionsomkostningerne, som bl.a. indbefatter afgang af bogførte værdier af solgte projektbeholdninger og nedskrivninger af projektbeholdninger, faldt i 2011 til 229 mio. kr. fra 314 mio. kr. i 2010, og bruttoresultatet blev dermed et tab på 118 mio. kr. mod et tab året før på 185 mio. kr.

Ca. halvdelen af årets negative bruttoresultat kan tilskrives nedskrivning af fitness/wellness-projektet i Berlin. Nedskrivningen er sket med baggrund i den aftalte salgspris.

Koncernens administrations- samt salgs- og markedsføringsomkostninger er faldet til 19 mio. kr. fra 29 mio. kr. året før.

Posten andre driftsomkostninger på 30 mio. kr. udgøres af dagsværdiregulering og tab ved salg af investeringsejendomme. Alle koncernens investeringsejendomme er solgt i regnskabsåret, så der er tale om realiserede værdireguleringer. Den negative nettopost dækker over en gevinst på salget af hotellerne i Finland på 26 mio. kr., som i øvrigt solgtes til medlemmer af Schaumann Properties A/S' bestyrelse, og over en mindre gevinst på salg af Glyngøre-vejendommen, men tab på ca. 50 mio. kr. på salg af hotellet i Berlin og et mindre tab på salg af boligerne i Smørum.

Resultatet af primær drift blev efter påvirkningen fra de ovennævnte poster et underskud på 166 mio. kr. mod et underskud på 306 mio. kr. forrige år.

De associerede virksomheder bidrog til koncernresultatet med et overskud på 18 mio. kr. Årsagen hertil er nettoeffekten af afviklingen af alle de aktive datterselskaber i det associerede selskab Schaumann Northern Germany ApS, hvorved en andel af den negative andel af disse selskabers indre værdi har kunnet indtægtsføres, idet afhændelsen dog også betød afgang af forskellige tilgodehavender på de afhændede virksomheder.

Der har modgående måttet foretages en yderligere hensættelse til tab relateret til det associerede selskab K/S Holbæk Byhuse.

LEDELSESBERETNING

Den positive udvikling i det associerede selskab Schaumann Retail Finland 1 ApS slår ikke igennem i resultatopgørelsen, idet egenkapitalen i denne virksomhed fortsat er negativ. Schaumann Properties-koncernen hæfter kun i begrænset omfang for dette selskabs forpligtelser, og der er hensat til denne hæftelse. Hensættelsen er uændret i f.t. forrige år, og udgør fortsat et mindre beløb end koncernens andel af den negative egenkapital i Schaumann Retail Finland 1 ApS.

De finansielle poster består i øvrigt hovedsageligt af 1) en gevinst vedr. gældseftergivelser og kautions-og hæftelsesfrafald ydet af en finansiell kreditor i f.m. afhændelse af hotellet i Berlin på godt 28 mio. kr, og 2) af renteudgifter på koncernens gæld på 74 mio. kr. Det skal bemærkes, at kun en begrænset del af renteudgifterne er betalt, og kun i det omfang de långivende kreditinstitutter har haft sikkerhed i kontante deponeringer eller i lejeindtægter eller salgsprovenuer af ejendomme.

Summen af de finansielle poster (excl resultat af associerede virksomheder) var i regnskabsåret negativ med 46 mio. kr., hvilket kan sammenlignes med en omkostning på 320 mio. kr i 2010, hvor renteudgifter var større, og hvor der blev foretaget store nedskrivninger af finansielle aktiver.

Samlet har koncernen dermed i 2011 realiseret et underskud før skat på 195 mio. kr.

Trods det betydelige underskud før skat er resultatet belastet af en udgift til skatter på 42 mio. kr. Det er effekten af en beslutning om at nedskrive den aktiverede skatteværdi af koncernens fremførbare tab, ligesom det er undladt at aktivere skatteværdi af underskuddet i 2011 - alt på grund af usikkerhed om koncernens fremtidige indtjening.

Årets resultat blev hermed et underskud på 237 mio. kr., hvilket kommer oven i forrige års underskud på 739 mio. kr.

Balancen

Koncernens gæld til finansielle kreditorer er i årets løb reduceret med 760 mio. kr. fra 1.846 mio. kr. til 1.086 mio. kr.

Egenkapitalen er reduceret med årets underskud på 237 mio. kr., og egenkapitalen er dermed ved årets udgang negativ med 802 mio. kr.

Forrige års negative værdi af joint ventures og associerede virksomheder på 172 mio. kr., er reduceret til 86 mio. kr. Det skyldes afgang af aktiver og gæld i det associerede selskab Schaumann Northern Germany ApS, som har frigjort koncernen for negativ indre værdi af dette associerede selskab, idet afviklingen dog også har betydet afgang af et tilgodehavende hos associerede virksomheder, som ved årets indgang i koncernen var værdisat til 73 mio. kr.

Balancesummen for Schaumann Properties-koncernen er i regnskabsåret reduceret fra 1,7 mia. kr. til 0,5 mia. kr., d.v.s. med 1,2 mia. kr.

På aktivsiden dækker balancereduktionen bl.a. over salget af samtlige koncernens investeringsejendomme, herunder hotellerne i Berlin og Finland. Investeringsejendommene var ved årets indgang bogført til 845 mio. kr.

Derudover udgøres balancereduktionen af reduktioner af udskudte skatteaktiver, projektbeholdninger, tilgodehavender, andre værdipapirer og likvide beholdninger.

Reduktionen af projektbeholdningerne skyldes salg og nedskrivninger og reduktionen af andre værdipapirer skyldes den ovennævnte afhændelse af obligationer udstedt af Schaumann Retail Finland 1 ApS.

LEDELSESBERETNING

Likviditet og finansiering

Koncernen har gennem hele regnskabsåret ikke kunnet betale renter på størstedelen af sin finansielle gæld.

Likviditeten har været meget stram, og det har været en løbende udfordring at få tilstrækkelig likviditet til at dække bl.a. udgifterne til løn og personale m.v. gennem året.

Som omtalt nærmere i noten om transaktioner med nærtstående parter, er en del af likviditetsgenereringen opnået ved oppebærelse af timebaserede honorarer for udførelse af opgaver vedr. ejendomsudvikling for virksomheden Nordic Property Vision A/S.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

I periodemeddelelsen af 18. november 2011 og i en senere meddelelse om bl.a. salg af hotellet i Berlin, oplystes om yderligere sandsynlige nedskrivninger af koncernens ejendomme med i alt 120 mio. kr. oven i det ved halvåret realiserede underskud på 40 mio. kr., hvilket indikerede en forventning om et samlet underskud på over 160 mio. kr.

Årets samlede underskud på 236 mio. kr. afviger fra den udtalte forventning om et underskud på over 160 mio. kr. primært p.g.a. større nedskrivninger af projektbeholdninger end tidligere påregnet.

Den forventede udvikling

Den kontrollerede afvikling af koncernens aktiver og aktiviteter forventes at fortsætte.

En ordning, der indebærer at selskabet frigøres fra sine gælds- og kautionsforpligtelser, vil fortsat blive søgt, således at forudsætningerne for et salg af selskabet og/eller en kapitaltilførsel kan opfyldes.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Koncernens nybyggede og ca. 6.000 kvm store ejendom i Ringsted er efter årsskiftet solgt på en tvangsauktion for 2 mio. kr. Køber var panthaveren FS Finans A/S. Ejendommen er i regnskabet for 2011 optaget til en værdi på 20 mio. kr., hvilket fortsat er selskabets vurdering af ejendommens værdi, og det er forventningen, at koncernen senere vil blive godskrevet denne værdi, ved FS Finans A/S' videresalg af ejendommen.

Yderligere et par jordstykker med Finansiell Stabilitet-banker som panthavere er på vej på tvangsauktioner begæret af forskellige kommuner, idet finansiering af betaling af ejendomsskattene ikke har kunnet opnås.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb af betydning for årsrapporten.

Bestyrelsesbeslutninger og forslag til generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling, som afholdes den 30. april 2012, agter bestyrelsen at foreslå følgende:

- (i) at ændre selskabets navn til Udviklingselskabet af 01.08. 1975 A/S.

Baggrunden er bestræbelserne på at få nye investorer til at overtage selskabet og indskyde ny kapital.

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte på grundlag af årsrapporten for 2011. Bestyrelsen har en tidligere vedtaget bemyndigelse til at uddele ekstraordinært udbytte på et senere tidspunkt, men forventer ikke at udnytte denne i 2012.

Virksomhedens videnressourcer

Selskabet råder stadig takket være samarbejdet med og udlån af personale til ejendomsudviklingsrådgiveren Nordic Property Vision A/S over en betydelig kompetence særligt på området ejendomsudvikling i Danmark og hertil knyttede funktioner, herunder finansiering. Kompetencen besiddes af bestyrelsen, direktionen og medarbejderne.

Risici

Schaumann Properties-koncernens virksomhed består i

- 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 formidling af ejendomsinvesteringer.

Der er betydelige risici forbundet med disse forretningsområder.

For handel med- og udvikling af fast ejendom kan oversigtsmæssigt nævnes følgende risici:

- 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.

For langsigtet ejendomsinvestering kan nævnes følgende risici:

- Tomgangs- og genudlejningsrisici.
- Usikkerhed om fremtidige værdier og salgspriser for investeringsejendomme.
- Risiko for stigninger i finansieringsomkostningerne.
- Risici vedr. opnåelse af refinansiering.

Nærmere om risici forbundet med handel med - og udvikling af fast ejendom

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, som kan være af helt afgørende betydning for en udviklingsejendoms værdi. Det er samtidigt i netop denne proces, at en væsentlig del af aktivets værdiforøgelse opnås.

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 igen af markedsmæssige forhold, som bl.a. påvirkes af konjunkturuudviklingen og udviklingen i demografiske forhold.

LEDELSESBERETNING

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.

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 såvel ved køb af fast ejendom som ved byggeri, vil typisk for en stor dels vedkommende skulle dækkes ved lånefinansiering. Der er derfor en forretningsmæssig risiko knyttet til, hvorvidt det er muligt at få bevilget de fornødne lån. Endvidere vil ufordelagtige rentevilkår og en stigning i renteniveauet kunne påvirke forretningsområdet negativt.

Når en udlejningsejendom er færdigudviklet, vil ejendommen typisk søges solgt (hvis dette ikke er sket før), og der kan være betydende usikkerhed om, 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.

Det må påregnes, at der forløber tidsrum på ofte flere år fra en ejendom købes ind, til den er klar til videresalg efter endt ombygning e.l., hvilket yderligere udsætter virksomheden for risici ved ændringer i markedsforholdene i udviklingsperioden.

Usikkerhed om salgsprisen vil typisk søges imødegået ved at indgå aftale om salg af ejendommen på et tidligt stade i sagens forløb f.eks. straks efter underskrivning af lejekontrakt med en ny lejer. Undervejs i et nybyggeri eller en ombygning består der altid en risiko for, at de budgetterede omkostninger til byggeriets udførelse overskrides, lige som senere konstaterede fejl og mangler ikke altid vil kunne dækkes ind hos entreprenører, rådgivere eller andre.

Nærmere om risici forbundet med langsigtede investeringer 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 en investeringsejendom vil blive afhændet, ligesom en investeringsejendom regnskabsmæssigt hvert 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 ejendommens beliggenhed og 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. Der er endvidere risici forbundet med, om lån ved løbetidens udløb kan refinansieres eller forlænges.

Som det fremgår af ovennævnte, er investering i fast ejendom dobbelt følsom for stigninger i renteniveauet, idet man ved stigende rente samtidig vil kunne 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.

LEDELSESBERETNING

Risici forbundet med likviditet, finansiering og udlån

Moderselskabets og koncernens likviditet har i regnskabsåret 2011 været utilstrækkelig til løbende at betale renteudgifterne på gælden, og moderselskabet og en lang række koncernselskaber har dermed gennem året kontinuerligt formelt været i risiko for at kunne blive erklæret konkurs af forskellige finansielle kreditorer.

Datterselskaberne er forgældede, hvorfor insolvens (i betydningen, at aktivernes værdi er mindre end gælden) er et faktum for datterselskaberne under et. Såfremt långiverne i datterkoncernerne ikke måtte ønske at betale datterkoncernernes løbende driftsudgifter, er konkurs et muligt scenarie for flere datterkoncerner, hvilket via kautioner kan ramme Schaumann Properties A/S. Såfremt en samlet restruktureringsordning omfattende alle relevante kreditinstitutter i koncernen gennemføres, som der har været arbejdet hen imod, da isoleres moderselskabet og dets 2 datterselskaber SP Development A/S og SP Investment A/S imidlertid fra datterselskaberne, og en konkurs i en datterkoncern vil derefter ikke påvirke Schaumann Properties A/S, i hvert fald ikke f. s. v. a. gæld til kreditinstitutter. Der kan som konsekvens af konkurser blive søgt gjort omstødelse gældende af en flerhed af transaktioner med virkning flere år tilbage i tiden, hvilket i teorien kunne tænkes at få en betydning for Schaumann Properties A/S.

Før en kapitaltilførsel i givet fald kan gennemføres, vil der fortsat være yderst stram likviditet i Schaumann Properties A/S, SP Development A/S og SP Investment A/S. Selskabernes frit disponible likviditet var pr årsskiftet meget anstrengt, og er det fortsat. Det sikres dog, at al ny gæld vil kunne betales.

Det er således, indtil en kapitaltilførsel måtte blive gennemført, usikkert, om de nævnte selskaber vil kunne generere eller låne den tilstrækkelige likviditet til at betale sine løbende driftsudgifter og andre løbende udgifter eller til at betale eventualforpligtelser, som måtte ramme selskaberne. Herunder skal nævnes, at eet de ovennævnte moderselskaber i byretten er dømt til delvis tilbagebetaling af salgssummen (1,4 mio. kr.) for en mindre erhvervsjendom. Sagen er af selskabet anket til landsretten.

Det er ledelsens opfattelse, at den fornødne likviditet til fortsat drift på kort sigt vil kunne fremskaffes via lån og timebaserede honorarindtægter for ydelser udført for eksterne kunder.

Viljen blandt kreditinstitutterne til at yde lån til ejendomsvirksomheder er som følge af finanskrisen i de seneste par år generelt blevet stærkt reduceret. Dette forhold ventes kun langsomt at ændre sig til det bedre.

Schaumann Properties A/S har en målsætning om, at den frit disponible likviditet stedse skal svare til mindst et års kapacitetsomkostninger såsom løn og husleje m.v. Denne målsætning er p.t. ikke opfyldt.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø vurderes f.s.v.a. erhvervelse af bestående ejendomsporteføljer til anlæg eller videreformidling at være ubetydelig.

Anderledes stiller det sig med udviklingsprocesser, som indebærer nybyggeri eller væsentlig ombygning. Opførelse af nye bygninger giver naturligvis en højst synlig påvirkning af landskabet, men det vurderes ikke, at nybyggeriet er specielt belastende med hensyn til forurening o.l. Virksomheden er af den holdning, at al relevant miljølovgivning skal overholdes, og virksomheden vil, så vidt den har indflydelse herpå, arbejde for sådan overholdelse.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Virksomheden har ingen forskningsaktiviteter i traditionel betydning.

Udviklingsaktiviteterne består primært i udvikling af organisation, markedskendskab, kontaktnet og finansielle løsninger.

LEDELSESBERETNING

Afdelinger i udlandet

Virksomheden havde ved årets indgang et datterselskab med kontor i Lübeck med 15 medarbejdere, der udførte ejendomsadministrationsopgaver. Datterselskabet og dermed afdelingskontoret og det tyske personalehold blev solgt pr. 30.06. 2011, og virksomheden har derefter ingen afdelinger i udlandet.

Oplysninger om ledelsen

Allan Andersen, formand for bestyrelsen

Allan Andersen er valgt til bestyrelsen den 27. april 2010. Allan Andersen er genvalgt på den ordinære generalforsamlingen den 28. april 2011. Bestyrelsens medlemmer vælges iflg. vedtægterne for 2 år ad gangen, d.v.s. valgperioden løber frem til den ordinære generalforsamling i 2013.

Allan Andersen anses som for uafhængig af selskabet og af kontrollerende aktionærer.

Antal aktier i selskabet: ingen.

Allan Andersen er endvidere medlem af bestyrelsen eller direktionen i følgende selskaber:

Nordicom A/S (formand) samt 28 datterselskaber.
NeuroSearch A/S
Greater Europe Fund Ltd.
Greater Europe Deep Value Fund
Greater Europe Deep Value Fund II
GEF SPV Ltd.
DVF SPV Ltd.
AA Consult ApS (direktør).

Leif Djurhuus, næstformand for bestyrelsen

Leif Djurhuus er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006. Leif Djurhuus er senest genvalgt på den ordinære generalforsamlingen den 28. april 2011. Bestyrelsens medlemmer vælges iflg. vedtægterne for 2 år ad gangen, d.v.s. at valgperioden løber frem til den ordinære generalforsamling i 2013.

Antal aktier i selskabet: ingen.

Leif Djurhuus anses for uafhængig af selskabet og af kontrollerende aktionærer.

Leif Djurhuus er medlem af bestyrelsen eller direktionen i følgende selskaber:

Bispebjerg Kollegiet A/S
Egeskov & Lindquist A/S
Familien Erichsens Mindefond
Festo A/S
Schaumann Private Equity A/S samt i dets datterselskab
Schaumann Renewable Energy A/S samt i et af dets datterselskaber
Berlin Residential Holding A/S
Nordicom A/S
K/S Klinten, Faaborg
Team Klinten ApS
67 Tegel Holding ApS
Tegel Holding ApS
67 Holding ApS
Østre Gasværk Teater A/S.

LEDELSESBERETNING

Jens Erik Høst, medlem af bestyrelsen

Jens Erik Høst er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006. Jens Erik Høst er senest genvalgt på den ordinære generalforsamlingen den 28. april 2011. Bestyrelsens medlemmer vælges iflg. vedtægterne for 2 år ad gangen, d.v.s. at valgperioden løber frem til den ordinære generalforsamling i 2013.

Jens Erik Høst anses som for uafhængig af selskabet og af kontrollerende aktionærer.

Antal aktier i selskabet: ingen.

Jens Erik Høst er medlem af bestyrelsen eller direktionen i følgende selskaber:

A/S PSE nr. 5069
A/S PSE 38 nr. 1836 samt i et datterselskab herunder.
SmallCap Danmark A/S
Aktieselskabet af 1./2. 1972
Effimat Storage Technology ApS.

Erik K. Skjøtt, medlem af bestyrelsen

Erik K. Skjøtt er valgt til bestyrelsen den 30. april 2008. Erik K. Skjøtt er senest genvalgt på den ordinære generalforsamlingen den 28. april 2011. Bestyrelsens medlemmer vælges iflg. vedtægterne for 2 år ad gangen, d.v.s. at valgperioden løber frem til den ordinære generalforsamling i 2013.

Erik K. Skjøtt anses som for uafhængig af selskabet og af kontrollerende aktionærer.

Antal aktier i selskabet (incl. hustrus beholdning) 119.000 stk.

Erik K. Skjøtt er medlem af bestyrelsen eller direktionen i følgende selskaber:

Aktieselskabet af 1./2. 1972
Biludan A/S
Demenskontakten A/S
Eksuda A/S
Harald Simonsen Ejendomskontor ApS
Investeringselskabet TUE af 1. april 2000 A/S
Skjøtt & Co. A/S
SmallCap Danmark A/S
Investeringsforeningen SmallCap Danmark.

Jens Schaumann, medlem af bestyrelsen og direktør

Jens Schaumann er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006 og er tillige tiltrådt som direktør i selskabet samme dato. Jens Schaumann er senest genvalgt på den ordinære generalforsamling den 28. april 2011. Bestyrelsens medlemmer vælges iflg. vedtægterne for 2 år ad gangen, d.v.s. at valgperioden løber frem til den ordinære generalforsamling i 2013.

Jens Schaumann ejer via Schaumann Holding ApS pr. 31.12. 2011 83.434.418 aktier i selskabet svarende til 72,1% af såvel kapital som stemmer. Aktieposten er i regnskabsårets løb forøget med 1.000.118 aktier.

LEDELSESBERETNING

Jens Schaumann er medlem af bestyrelsen eller direktionen for følgende selskaber:

Schaumann Holding ApS samt i 18 datterselskaber udover selskaberne i Schaumann Properties-koncernen.
Schaumann Private Equity A/S samt i et datterselskab herunder.
Investeringsselskabet Gribskov ApS samt 17 datterselskaber.

Oplysninger til fremme af den frie omsætning af selskabets aktier:

Selskabets aktier

Selskabets aktiekapital var pr. statusdagen fordelt på 115.717.147 aktier på hver nominelt én øre.

Alle aktier er optaget til notering på børsen NASDAQ OMX Copenhagen, og alle aktier har lige udbytte- og stemmerettigheder.

Der er selskabet bekendt ingen begrænsninger i disse aktiers stemmerettigheder eller omsættelighed.

Aktiekapitalen er i regnskabsåret 2011 nedsat fra nom. kr. 115.717.147 til nom. kr. 1.157.171. Nedsættelsen skete til dækning af tab, og gennemførtes ved, at hver akties stykstørrelse blev nedsat fra nom. én krone til nom. én øre. Antallet af aktier ændredes således ikke ved kapitalnedsættelsen.

Bestyrelsen er indtil 27. april 2015 bemyndiget til at lade selskabet erhverve egne aktier op til i alt 90 % af selskabets nominelle aktiekapital til den på erhvervelsestidspunktet gældende børskurs med en afvigelse på indtil 10%.

Større aktionærer

Schaumann Holding ApS (tidligere Schaumann Holding A/S), Masnedøgade 28, 2100 København Ø ejede den 31.12. 2011 83.434.418 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til 72,1 % af såvel kapital som stemmer.

HHP-KK D ApS under tvangsopløsning, Hambros Allé 32, 2900 Hellerup ejede den 31.12. 2011 8.682.667 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til 7,5% af såvel kapital som stemmer.

Schaumann Properties A/S besidder 8.399.006 egne aktier svarende til 7,3% af aktiekapitalen.

Valg af bestyrelse og vedtægtsændringer

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen på generalforsamlingen. Genvalg kan finde sted.

Selskabets vedtægter kan ændres i henhold til selskabslovens bestemmelser.

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsens beføjelser til at udstede nye aktier

- Bestyrelsen er jf. vedtægternes § 8 bemyndiget til indtil 31. december 2015 at forhøje aktiekapitalen med op til nominelt kr. 500.000.000 svarende til 50.000.000.000 nye aktier á kr. 0,01 ved tegning til markedskurs eller favørkurs mod indbetaling af kontanter ved gældskonvertering, apportindskud eller en kombination heraf. Aktionærernes fortegningsret kan fraviges, hvis tegningen sker til markedskurs.

Corporate Governance

Schaumann Properties A/S er som udsteder af aktier notet på NASDAQ OMX Copenhagen-børsen omfattet af "Anbefalinger for god selskabsledelse" udarbejdet af Komitéen for god Selskabsledelse i august 2011.

Disse anbefalinger er tilgængelige på internet-hjemmesiden www.corporategovernance.dk.

En gennemgang af Schaumann Properties A/S' efterlevelse af disse anbefalinger kan ses på selskabets hjemmeside www.schaumanngroup.com på siden Investor Relations.

Kapital- og aktiestruktur

Bestyrelsen har vurderet, hvorvidt selskabets kapital- og aktiestruktur fortsat er i aktionærernes og selskabets interesse. Bestyrelsen finder at de givne bemyndigelser til udvidelse af aktiekapitalen er tilstrækkelige, men at den endnu ikke opnåede ordning med koncernens finansielle kreditorer har umuliggjort en nødvendige aktieemission.

Bestyrelsens mødefrekvens

Der er i regnskabsåret afholdt 9 bestyrelsesmøder.

Revisionsudvalg

Revisionsudvalgets kommissorium er at overvåge regnskabsafslæggelsesprocessen, virksomhedens interne kontrolsystem, virksomhedens risikostyringssystemer, den lovpligtige revision af årsregnskabet og revisors uafhængighed samt at indstille valg af revisor til bestyrelsen.

Revisionsudvalget har i regnskabsåret i overensstemmelse hermed overvåget regnskabs-, revisions- og kontrolmæssige forhold, og herunder gennemgået udvalgte poster i virksomhedens rapportering, den regnskabsmæssige behandling af skatter samt gennemgang af likviditetsbudgetter og oversigter og spørgsmål vedr. rekonstruktion og kapitaltilførsel til selskabet og gennemgået transaktioner med nærtstående.

Revisionsudvalget har afholdt 4 møder i 2011.

Revisionsudvalgets medlemmer er Jens Erik Høst som formand og Allan Andersen.

Indtil 30. marts 2011 var Hans Chr. Steglich-Petersen medlem af udvalget og afløstes af Allan Andersen.

Indtil 24. oktober 2011 var Erik K. Skjøtt formand for udvalget, hvorefter Erik K. Skjøtt udtrådte af udvalget og afløstes af Jens Erik Høst.

LEDELSESBERETNING

Alle tidligere som nuværende medlemmer anses for uafhængige af virksomheden. Erik K. Skjøtt og Hans Chr. Steglich-Petersen havde med en revisionsmæssig baggrund særlige kvalifikationer for udvalgsarbejdet, ligesom Allan Andersen og Jens Erik Høst med baggrund i sin ledelseserfaring fra en stribe andre børsnoterede selskaber anses for at være særligt kvalificerede.

Der udbetales ikke særskilt honorar til bestyrelsesmedlemmer for deltagelse i dette eller andre udvalg, eller for bestyrelseshverv i Schaumann Properties A/S' datterselskaber.

Der er ikke nedsat andre bestyrelsesudvalg end Revisionsudvalget.

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

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

Værdiansættelserne af koncernens projektbeholdninger baseres i vidt omfang på interne budgetter for de enkelte projekters forventede økonomiske resultater og udviklingshorisonter. Disse interne projektbudgetter er dermed væsentlige i arbejdet med kvalitetssikring af regnskabet. Projektbudgetterne udarbejdes af de medarbejdere, der er ansvarlige for projekterne, og mindst hvert kvartal gennemgås samtlige projektbudgetter i et forum med deltagelse af repræsentanter for forskellige funktioner i virksomheden, som udfordrer og inspirerer hinanden på alle områder, der behandles i budgetterne, herunder forventede salgsværdier, udviklingsomkostninger, tidsforbrug, alternative anvendelser og løsninger, finansieringsmuligheder og projektstrategier.

Bestyrelsens revisionsudvalg gennemgår virksomhedens forretningsordener m.h.p. at sikre, at beslutningsprocedurerne medvirker til at forebygge fejl disponeringer, tab og risici for besvigelser, ligesom udvalget interviewer ledelsen om likviditetens stilling og udsigterne for samme, og rekvirerer forskellige analyser vedr. kritiske områder for regnskabsaflæggelsen. I regnskabsåret 2011 har hele bestyrelsen dog været involveret i interviews om likviditeten m.v., hvorfor denne del af revisionsudvalgets opgaver er varetaget på en række ordinære og ekstraordinære bestyrelsesmøder.

Endvidere vurderer revisionsudvalget hensigtsmæssigheden af den anvendte regnskabspraksis og de væsentligste regnskabsmæssige skøn.

Virksomhedens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og / eller fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelse undgås.

Samfundsansvar

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

LEDELSESBERETNING

Fondsbørsmeddelelser

Selskabet har gennem de seneste 12 måneder offentliggjort følgende fondsbørsmeddelelser:

I 2011:

Nr. 5	af 31.03.2011	Årsrapport for 2010
Nr. 6	af 05.04.2011	Ajourføring af finanskalender for 2011
Nr. 7	af 06.04.2011	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
Nr. 8	af 28.04.2011	Forløb af den ordinære generalforsamling
Nr. 9	af 29.04.2011	Antal stemmerettigheder og den samlede kapital
Nr. 10	af 18.05.2011	Periodemeddelelse for 1. januar 2011 til 18. maj 2011
Nr. 11	af 31.08.2011	Delårsrapport for 1. halvår 2011
Nr. 12	af 13.09.2011	Ledende medarbejdere og disses nærtstående aktiehandler
Nr. 13	af 18.11.2011	Periodemeddelelse for 1. juli 2011 til 18. november 2011
Nr. 14	af 30.12.2011	Finanskalender for 2012
Nr. 15	af 30.12.2011	Schaumann Properties A/S sælger to Berlin-ejendomme

I 2012:

Ingen

Fondsbørsmeddelelserne kan læses på selskabets hjemmeside www.schaumanngroup.com.

KONCERNENS RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE
Beløb i TDKK

	Note	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
Nettoomsætning	3	111.250	129.031
Produktionsomkostninger	4	<u>-228.962</u>	<u>-314.354</u>
Bruttoresultat		-117.712	-185.323
Salgs- og markedsføringsomkostninger		-372	-4.281
Administrationsomkostninger	7	-18.621	-24.656
Nedskrivning af goodwill	12	0	-73.300
Andre driftsomkostninger	5	<u>-29.840</u>	<u>-18.704</u>
Resultat af primær drift		-166.545	-306.264
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	16	17.872	-123.237
Andre finansielle indtægter	8	54.948	131.101
Andre finansielle omkostninger	9	<u>-101.013</u>	<u>-451.942</u>
Resultat før skat		-194.738	-750.342
Skat af årets resultat	10	<u>-42.066</u>	<u>11.445</u>
Årets resultat		<u>-236.804</u>	<u>-738.897</u>
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Valutakursreguleringer vedrørende udenlandske dattervirksomheder		491	519
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg		0	-261
Overført til resultatopgørelse vedrørende solgte finansielle aktiver disponible for salg		0	2.643
Skat af anden totalindkomst		0	0
Anden totalindkomst efter skat		<u>491</u>	<u>2.901</u>
Totalindkomst i alt		<u>-236.313</u>	<u>-735.996</u>

KONCERNENS RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE (FORTSAT)
 Beløb i TDKK

	Note	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
Fordeling af årets resultat			
Aktionærer i Schaumann Properties A/S		-237.945	-738.586
Minoritetsinteresser		<u>1.141</u>	<u>-311</u>
		<u>-236.804</u>	<u>-738.897</u>
Fordeling af årets totalindkomst			
Aktionærer i Schaumann Properties A/S		-237.454	-735.685
Minoritetsinteresser		<u>1.141</u>	<u>-311</u>
		<u>-236.313</u>	<u>-735.996</u>
Resultat pr. aktie	11	-2,22	-6,95
Udvandet resultat pr. aktie	11	-2,22	-6,95

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2011	31.12.2010
Goodwill	12	<u>0</u>	<u>0</u>
Immaterielle aktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Investeringsejendomme	13	0	844.699
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	14	<u>134</u>	<u>3.425</u>
Materielle aktiver i alt		<u>134</u>	<u>848.124</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	16	0	0
Udskudt skatteaktiv	18	<u>0</u>	<u>35.582</u>
Andre langfristede aktiver i alt		<u>0</u>	<u>35.582</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>134</u>	<u>883.706</u>
Projektbeholdninger		<u>336.001</u>	<u>522.570</u>
Varebeholdninger i alt		<u>336.001</u>	<u>522.570</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.562	1.608
Igangværende arbejder for fremmed regning		15.392	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		0	72.893
Andre tilgodehavender		<u>8.198</u>	<u>79.356</u>
Tilgodehavender i alt		<u>116.152</u>	<u>153.857</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.065</u>	<u>53.812</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>2.065</u>	<u>53.812</u>
Likvide beholdninger	19	<u>33.129</u>	<u>51.131</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>487.347</u>	<u>781.370</u>
AKTIVER I ALT		<u>487.481</u>	<u>1.665.076</u>

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

PASSIVER	Note	31.12.2011	31.12.2010
Aktiekapital	17	1.157	115.717
Overført resultat		-803.117	-680.223
Moderselskabets andel af egenkapital		<u>-801.960</u>	<u>-564.506</u>
Minoritetsinteresser		<u>0</u>	<u>-1.110</u>
EGENKAPITAL		<u>-801.960</u>	<u>-565.616</u>
Udskudt skat	18	0	0
Hensatte forpligtelser	21	5.266	13.144
Negativ værdi af joint ventures og associerede virksomheder	16	86.269	171.971
Langfristede forpligtelser i alt		<u>91.535</u>	<u>185.115</u>
Gæld til kreditinstitutter	20	1.086.366	1.846.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.761	66.944
Gæld til tilknyttede virksomheder		104	74
Selskabsskat		17	6.929
Anden gæld		93.658	125.397
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>1.197.906</u>	<u>2.045.577</u>
Forpligtelser i alt		<u>1.289.441</u>	<u>2.230.692</u>
PASSIVER I ALT		<u>487.481</u>	<u>1.665.076</u>

MODERSELSKABETS RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2010- 31.12.2010
Nettoomsætning	3	4.974	4.629
Produktionsomkostninger	4	<u>-22</u>	<u>-456</u>
Bruttoresultat		4.952	4.173
Salgs- og markedsføringsomkostninger		-240	-4.281
Administrationsomkostninger	7	<u>-14.287</u>	<u>-17.920</u>
Resultat af primær drift		-9.575	-18.028
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15	-94.140	-56.807
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	16	0	0
Andre finansielle indtægter	8	46.237	46.509
Andre finansielle omkostninger	9	<u>-43.670</u>	<u>-435.696</u>
Resultat før skat		-101.148	-464.022
Skat af årets resultat	10	<u>-12.686</u>	<u>-304</u>
Årets resultat		<u>-113.834</u>	<u>-464.326</u>
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg		0	-261
Overført til resultatopgørelse vedrørende solgte finansielle aktiver disponible for salg		0	2.643
Skat af anden totalindkomst		<u>0</u>	<u>0</u>
Anden totalindkomst efter skat		<u>0</u>	<u>2.382</u>
Totalindkomst i alt		<u>-113.834</u>	<u>-461.944</u>
Fordeling af årets resultat			
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Udbytte		0	0
Overføres til konto for overført resultat		<u>-113.834</u>	<u>-464.326</u>
		<u>-113.834</u>	<u>-464.326</u>

MODERSELSKABETS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2011	31.12.2010
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	14	<u>52</u>	<u>565</u>
Materielle aktiver i alt		<u>52</u>	<u>565</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15	1.212	96.311
Udskudt skatteaktiv	18	<u>0</u>	<u>12.712</u>
Andre langfristede aktiver i alt		<u>1.212</u>	<u>109.023</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>1.264</u>	<u>109.588</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		6	16.072
Andre tilgodehavender		<u>25</u>	<u>173</u>
Tilgodehavender i alt		<u>31</u>	<u>16.245</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		60	150
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>60</u>	<u>150</u>
Likvide beholdninger		<u>384</u>	<u>5.400</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>475</u>	<u>21.795</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.739</u>	<u>131.383</u>
PASSIVER			
Aktiekapital	17	1.157	115.717
Overkurs ved emission		0	12.019
Overført resultat		<u>-209.998</u>	<u>-222.743</u>
Egenkapital i alt		<u>-208.841</u>	<u>-95.007</u>
Gæld til kreditinstitutter		31.539	45.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		405	977
Gæld til tilknyttede virksomheder		146.387	150.593
Anden gæld		<u>32.249</u>	<u>29.221</u>
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>210.580</u>	<u>226.390</u>
Forpligtelser i alt		<u>210.580</u>	<u>226.390</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.739</u>	<u>131.383</u>

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktionærerne i Schaumann Properties A/S' andel			Minori- tetsaktio- nærer	I alt
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 01.01.2010	115.717	53.462	169.179	1.879	171.058
Årets totalindkomst 2010	0	-735.685	-735.685	-311	-735.996
Årets salg af egne aktier, netto	0	2.000	2.000	0	2.000
Afgang vedr. virksomhedshandler	0	0	0	-2.678	-2.678
Årets egenkapitalbevægelser	0	-733.685	-733.685	-2.989	-736.674
Egenkapital 31.12.2010	115.717	-680.223	-564.506	-1.110	-565.616
Årets totalindkomst 2011	0	-237.454	-237.454	1.141	-236.313
Årets salg af egne aktier, netto	0	0	0	0	0
Afgang vedr. virksomhedshandler	0	0	0	-31	-31
Nedsættelse af aktiekapitalen	-114.560	114.560	0	0	0
Årets egenkapitalbevægelser	-114.560	-122.894	-237.454	1.110	-236.344
Egenkapital 31.12.2011	1.157	-803.117	-801.960	0	-801.960

Egne aktier	Antal aktier (1.000 stk.)		Nominel værdi		% af aktiekapital	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Beholdning 1. januar	8.399	10.078	8.399	10.078	7,3%	8,7%
Årets salg af egne aktier, netto	0	-1.679	0	-1.679	0,0%	-1,5%
Nedsættelse af aktiekapitalen	0	0	-8.315	0	0,0%	0,0%
Beholdning 31. december	8.399	8.399	84	8.399	7,3%	7,2%

MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2010	<u>115.717</u>	<u>12.019</u>	<u>237.201</u>	<u>364.937</u>
Årets totalindkomst 2010	0	0	-461.944	-461.944
Kapitalforhøjelse 2010	0	0	0	0
Årets salg af egne aktier, netto	0	0	2.000	2.000
Årets egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-459.944</u>	<u>-459.944</u>
Egenkapital 31.12.2010	<u>115.717</u>	<u>12.019</u>	<u>-222.743</u>	<u>-95.007</u>
Årets totalindkomst 2011	0	0	-113.834	-113.834
Overførsel	0	-12.019	12.019	0
Nedsættelse af aktiekapitalen	<u>-114.560</u>	<u>0</u>	<u>114.560</u>	<u>0</u>
Årets egenkapitalbevægelser	<u>-114.560</u>	<u>-12.019</u>	<u>12.745</u>	<u>-113.834</u>
Egenkapital 31.12.2011	<u>1.157</u>	<u>0</u>	<u>-209.998</u>	<u>-208.841</u>

Egne aktier	Antal aktier (1.000 stk.)		Nominel værdi		% af aktiekapital	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Beholdning 1. januar	8.399	10.078	8.399	10.078	7,3%	8,7%
Årets salg af egne aktier, netto	0	-1.679	0	-1.679	0,0%	-1,5%
Nedsættelse af aktiekapitalen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-8.315</u>	<u>0</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0%</u>
Beholdning 31. december	<u>8.399</u>	<u>8.399</u>	<u>84</u>	<u>8.399</u>	<u>7,3%</u>	<u>7,2%</u>

Der er i 2010 afhændet egne aktier i forbindelse med betaling af en leverandør.

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	Note	2011	2010
Resultat før skat		-194.738	-750.342
Reguleringer	22	<u>218.244</u>	<u>678.179</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		23.506	-72.163
Ændringer i driftskapital	23	<u>-856.139</u>	<u>-1.237.140</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-832.633</u>	<u>-1.309.303</u>
Andre finansielle indtægter		54.948	131.101
Andre finansielle omkostninger		-97.921	-243.780
Betalt selskabsskat		<u>-6.912</u>	<u>-2.601</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-882.518</u>	<u>-1.424.583</u>
Køb af materielle aktiver		0	-4.621
Afgang materielle aktiver		814.859	0
Afgang finansielle aktiver		0	15.934
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		0	-5.484
Køb og salg af andre værdipapirer		<u>49.657</u>	<u>1.079</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>864.516</u>	<u>6.908</u>
Afdrag på langfristet gæld		0	0
Køb af egne aktier		0	0
Salg af egne aktier		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		-18.002	-1.415.675
Likvide beholdninger primo		51.131	1.466.806
Likvide beholdninger ultimo		<u>33.129</u>	<u>51.131</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	Note	2011	2010
Resultat før skat		-101.148	-464.022
Reguleringer	22	<u>92.086</u>	<u>447.248</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		-9.062	-16.774
Ændringer i driftskapital	23	<u>-7.523</u>	<u>-210.801</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-16.585</u>	<u>-227.575</u>
Andre finansielle indtægter		46.237	46.509
Andre finansielle omkostninger		<u>-34.668</u>	<u>-50.308</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-5.016</u>	<u>-231.374</u>
Køb af materielle aktiver		0	0
Afgang materielle aktiver		0	0
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		0	0
Køb og salg af andre værdipapirer		0	200.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>0</u>	<u>200.000</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		0	0
Køb af egne aktier		0	0
Salg af egne aktier		0	2.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		-5.016	-29.374
Likvide beholdninger primo		5.400	34.774
Likvide beholdninger ultimo		<u>384</u>	<u>5.400</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 og going concern

Koncernens likviditet er knap og store dele af de finansielle gældsforpligtelser forfalder til betaling med kort varsel i nogle tilfælde reelt ned til 14 dages varsel. Der er endvidere væsentlige ikke-finansielle kreditorer, hvis tilgodehavender forfalder til betaling i indeværende regnskabsår. Der opnås en vis omkostningsdækning til lønninger og husleje fra indtægter af udlån af personale, men 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, ligesom den forventede likviditetstilførsel fra afslutning af udviklingsprojekter forfalder uregelmæssigt og klumpvis, og forventes at medgå til nedbringelse af finansielle kreditorer, således at ingen bidrag til finansiering af de løbende driftsomkostninger kan forventes herfra. 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. Ledelsen arbejder på at skabe forudsætninger for indskud af ny kapital fra andre parter end den nuværende majoritetsaktionær og en forudsætning herfor er en ordning med de finansielle kreditorer, som gør, at nye midler og aktiviteter kan indskydes i virksomheden, uden at hele provenuet heraf forsvinder for kapitalindskyderne til dækning af gammel finansiel gæld. Ledelsen vurderer, at et kapitalindskud fra investorer vil kunne opnås, såfremt der kan opnås en fornuftig ordning med de finansielle kreditorer.

Selskabets ledelse arbejder på at fremskaffe den fornødne likviditet og finansiering, og koncernregnskabet er aflagt under forudsætning af, at dette lykkes.

NOTER

Beløb i TDKK

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder*Nettorealiseringsværdi af projektbeholdninger*

Projektbeholdninger nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

Der knytter sig særlig usikkerhed til måling af nettorealiseringsværdien af projektbeholdninger.

Vurdering af nedskrivningsbehov på projektbeholdninger foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder gennemgås foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Projektets nettorealiseringsværdi opgøres som projektets forventede salgsværdi ved endt udvikling fratrukket alle resterende udviklingsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien opgøres dermed baseret på en række skøn over fremtidige salgsværdier, fremtidige udviklingsomkostninger, herunder renteudgifter, byggeudgifter, projekteringsudgifter og salgs- og udlejningsudgifter, forureningsafhjælpningsudgifter m.v. samt over tidshorizonten for opnåelse af salgsprovenu og for påløb af de nævnte udgifter. Skøn over disse fremtidige poster er forbundet med betydelig usikkerhed.

Såfremt en projektbeholdning forventes solgt inden for en kortere tid uden nogen videre udvikling, svarer nettorealiseringsværdien til salgsværdien af projektet i projektbeholdningens aktuelle form og tilstand.

Der er i regnskabsåret foretaget nedskrivninger af projektbeholdninger for i alt 146 mio. kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af projektbeholdninger udgør 351 mio. kr. pr. 31. december 2011.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det anses for sandsynligt, at der inden for en overskuelig årrække realiseres skattemæssige overskud, hvori underskuddene 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.

Sådanne skøn er behæftede med væsentlig usikkerhed.

Ved udgangen af regnskabsåret 2011 har ledelsen vurderet, at der knytter sig en sådan usikkerhed til størrelsen af de næste 5 års indtjening og dermed til mulighederne for at udnytte de fremførbare underskud, at ledelsen har besluttet, at den regnskabsmæssige værdi af koncernens skatteaktiver ansættes til kr. 0. Eventuelle kommende akkordordninger kan forventes at reducere de skattemæssige underskud væsentligt.

NOTER

Beløb i TDKK

2 Segmentoplysninger

Virksomhedens indtægtskabende aktiviteter fordeler sig på forretningssegmenterne Investment og Development, som nærmere er beskrevet og afgrænset i afsnittet "Virksomhedens hovedaktiviteter" i ledelsesberetningen.

Segmentomsætning og driftsresultat	Nettoomsætning fra eksterne kunder		Driftsresultat	
	2011	2010	2011	2010
Investment	29.495	27.024	-3.114	-33.678
Development	78.964	95.022	-143.265	-255.412
Andet	2.791	6.985	-1.174	-5.392
I alt	<u>111.250</u>	<u>129.031</u>	<u>-147.553</u>	<u>-294.482</u>
Fælles administrationsomkostninger mv.			-18.992	-11.782
Resultatandel i associerede virksomheder			17.872	-123.237
Andre finansielle indtægter			54.948	131.101
Andre finansielle omkostninger			-101.013	-451.942
Resultat før skat			<u>-194.738</u>	<u>-750.342</u>

Nedskrivning af goodwill på 73,3 mio. kr. i 2010 er indregnet under segmentet Development.

Segmentaktiver	31.12.2011	31.12.2010
Investment	0	833.493
Development	443.955	522.570
Segmentaktiver i alt	<u>443.955</u>	<u>1.356.063</u>
Ikke-fordelte aktiver	43.526	309.013
Aktiver i alt	<u>487.481</u>	<u>1.665.076</u>
Segmentforpligtelser		
Investment	182.254	1.174.347
Development	677.603	949.694
Segmentforpligtelser i alt	<u>859.857</u>	<u>2.124.041</u>
Ikke-fordelte forpligtelser	429.584	106.651
Forpligtelser i alt	<u>1.289.441</u>	<u>2.230.692</u>

Den anvendte regnskabspraksis ved opgørelse af segmentoplysninger er den samme som koncernens regnskabspraksis. Segmentresultaterne afspejler de resultater, der rapporteres til bestyrelsen i moderselskabet til brug for dennes beslutninger om ressourcefordeling og vurdering af segmenternes resultater.

NOTER

Beløb i TDKK

2 Segmentoplysninger**Omsætning og langfristede aktiver fordelt på geografiske markeder**

Koncernens aktiviteter er primært fordelt på områderne: Danmark og Udland (EU). Koncernens omsætning fra eksterne kunder og de langfristede aktivers fordeling på disse geografiske områder er specificeret nedenfor:

	Nettoomsætning fra eksterne kunder		Langfristede aktiver	
	2011	2010	2010	31.12.2010
Danmark	82.640	106.593	134	147.454
Udland	28.610	22.438	0	736.252
I alt	<u>111.250</u>	<u>129.031</u>	<u>134</u>	<u>883.706</u>

Oplysning om væsentlige kunder

Koncernens omsætning fra salg af udviklingsprojekter er som regel enkeltstående transaktioner. I 2011 har salget af eet enkelt projekt udgjort 47% af omsætningen. Herudover er der fra en enkelt lejer genereret lejeindtægter, der har udgjort 27% af omsætningen. Hver af disse poster tegner sig dermed for mere end 10% af koncernens samlede nettoomsætning i 2011.

I 2010 har salget af tre projekter udgjort henholdsvis 32%, 17% og 16% af koncernens omsætning.

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
3 Nettoomsætning				
Salgsprovenu udviklingsprojekter	62.973	82.059	0	0
Øvrig nettoomsætning	48.277	46.972	4.974	4.629
	<u>111.250</u>	<u>129.031</u>	<u>4.974</u>	<u>4.629</u>
4 Produktionsomkostninger				
Kostpris for solgte projektbeholdninger	67.561	135.996	0	0
Nedskrivninger på projektbeholdninger	158.883	139.237	0	0
Øvrige produktionsomkostninger	2.518	39.121	22	456
	<u>228.962</u>	<u>314.354</u>	<u>22</u>	<u>456</u>
5 Andre driftsomkostninger				
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	18.704	0	0
Tab ved salg af investeringsejendomme	29.840	0	0	0
	<u>29.840</u>	<u>18.704</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	17	35	10	12
De samlede personaleomkostninger udgør:				
Løn og gager	16.515	31.065	10.344	11.711
Pensioner	0	645	0	0
Andre udgifter til social sikring	117	176	67	76
Aktiebaseret vederlæggelse, jf. note 29	0	0	0	0
	<u>16.632</u>	<u>31.886</u>	<u>10.411</u>	<u>11.787</u>

Medlemmer af moderselskabets direktion og bestyrelse er vederlagt således:

2011	<i>Bestyrelse</i>	<i>Direktion</i>
Bestyrelseshonorar	105	0
Løn og gager	0	3.600
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0
	<u>105</u>	<u>3.600</u>
Vederlag til de enkelte medlemmer af bestyrelse og direktion:		
Hans Chr. Steglich-Petersen, afgået formand	105	
Jens Schaumann		3.600

NOTER

Beløb i TDKK

6 Personalemkostninger

2010	<i>Bestyrelse</i>	<i>Direktion</i>
Bestyrelseshonorar	1.254	0
Løn og gager	0	3.475
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0
	<u>1.254</u>	<u>3.475</u>

Ingen direktions- eller bestyrelsesmedlemmer aflønnes med aktie- eller tegningsoptionsprogrammer eller med variable løndele, og ingen af medlemmerne er tillagt ret til hverken fratrædelsesgodtgørelser, fastholdelsesordninger eller ydelsesbaserede pensionsordninger, og ingen modtager vederlag for koncernens datterselskaber.

Direktørens ansættelseskontrakt indeholder et opsigelsesvarsel på 18 måneder fra selskabets side. Der er ingen bonus- eller incitamentsordninger og ingen bestemmelser vedrørende eventuelle udskiftninger i ejerkredsen.

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
7 Af- og nedskrivninger				
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	1.328	2.860	513	1.254
I alt	<u>1.328</u>	<u>2.860</u>	<u>513</u>	<u>1.254</u>
der er indregnet således:				
Administrationsomkostninger	1.328	2.860	513	1.254
	<u>1.328</u>	<u>2.860</u>	<u>513</u>	<u>1.254</u>

8 Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.806	29.468	29.802	36.096
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	2.696	17	0
Valutakursændringer	162	99	0	99
Andre finansielle indtægter	30.980	98.838	16.418	10.314
	<u>54.948</u>	<u>131.101</u>	<u>46.237</u>	<u>46.509</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
9 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.690	16.580	14.690	16.580
Nedskrivning på udlån til tilknyttede virksomheder	9.116	159.798	8.967	382.350
Valutakursændringer	0	677	0	0
Nedskrivning af andre værdipapirer	2.090	160.450	90	450
Tab ved salg af finansielle aktiver	0	2.643	0	2.643
Andre finansielle omkostninger	<u>97.747</u>	<u>153.612</u>	<u>19.923</u>	<u>33.673</u>
I alt	123.643	493.760	43.670	435.696
Heraf indregnet i kostpris på projektbeholdninger	<u>-22.630</u>	<u>-41.818</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>101.013</u>	<u>451.942</u>	<u>43.670</u>	<u>435.696</u>

Finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen på projektbeholdninger er i det væsentligste baseret på faktiske afholdte omkostninger på lån tilknyttet de pågældende projekter.

Låneomkostninger kapitaliseres med en rentesats på 6,5%.

10 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat (inkl. skatterefusion fra moderselskab)	0	0	0	0
Ændring i udskudt skat	-42.092	11.749	-12.712	0
Ændring af skat vedrørende tidligere år	<u>26</u>	<u>-304</u>	<u>26</u>	<u>-304</u>
I alt - indkomst (+), omkostning (-)	<u>-42.066</u>	<u>11.445</u>	<u>-12.686</u>	<u>-304</u>
Selskabsskatteprocent	25	25	25	25
<i>Afvigelse fra den officielle skatteprocent:</i>				
Ophør af indregning af skattemæssige underskud	-50	0	-38	0
Ikke fradragsberettigede udg. mv.	3	-23	0	-25
Ikke-skattepligtige avancer mv.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Effektiv skatteprocent	<u>-22</u>	<u>2</u>	<u>-13</u>	<u>0</u>

NOTER
Beløb i TDKK

Koncern

2011 **2010**

11 Resultat pr. aktie

Årets resultat, koncern	-236.804	-738.897
Minoritetsinteressers andel af koncernresultatet	-1.141	311
Schaumann Properties A/S-aktionærernes andel af årets resultat	-237.945	-738.586
Gennemsnitligt antal aktier	115.717.147	115.717.147
Gennemsnitligt antal egne aktier	8.399.006	9.452.599
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	107.318.141	106.264.548
Udestående aktietegningsoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	0	0
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	107.318.141	106.264.548
Resultat pr. aktie (EPS) i kr.	-2,22	-6,95
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) i kr.	-2,22	-6,95

12 Goodwill

Kostpris primo	170.971	170.971
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>170.971</u>	<u>170.971</u>
Nedskrivninger primo	-170.971	-97.671
Årets nedskrivninger	0	-73.300
Nedskrivninger ultimo	<u>-170.971</u>	<u>-170.971</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

En nedskrivningstest i 2010 har medført, at goodwill blev nedskrevet med 73 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill er herefter 0 kr.

NOTER

Beløb i TDKK

Koncern
2011 2010

12 Goodwill

Der er i regnskabsåret foretaget følgende nedskrivninger af goodwill:

Vedr. køb af Schaumann Development A/S	0	73.300
--	---	--------

Den primære årsag til nedskrivningen er den finansielle krise og de deraf følgende vanskelige vilkår inden for ejendomsudvikling.

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
13 Investeringsejendomme				
Kostpris primo	878.141	103.509	0	0
Valutakursregulering	0	112	0	0
Årets tilgang, ny erhvervelser	0	0	0	0
Årets tilgang, forbedringer	0	3.872	0	0
Reklassificeret fra projektbeholdninger	0	770.648	0	0
Afgang	-878.141	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>878.141</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	-33.442	-14.738	0	0
Årets urealiserede værdireguleringer	0	-18.704	0	0
Værdireguleringer, afgang	33.442	0	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>-33.442</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>844.699</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	28.615	10.781	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og realiserede avancer	-29.840	-18.704	0	0
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-1.892	-8.108	0	0
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	0	-263	0	0
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	<u>-3.117</u>	<u>-16.294</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

NOTER

Beløb i DKK

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
14 Andre anlæg, driftsmidler og inventar				
Kostpris primo	38.525	37.775	3.867	3.867
Valutakursregulering	0	1	0	0
Tilgang	0	749	0	0
Afgang	-1.949	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>36.576</u>	<u>38.525</u>	<u>3.867</u>	<u>3.867</u>
Af- og nedskrivninger primo	-35.100	-32.240	-3.302	-2.048
Af- og nedskrivninger for året	-1.328	-2.860	-513	-1.254
Afskrivninger på afhændede aktiver	-14	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-36.442</u>	<u>-35.100</u>	<u>-3.815</u>	<u>-3.302</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>134</u>	<u>3.425</u>	<u>52</u>	<u>565</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>

15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	599.116	596.664
Tilgang	0	2.452
Afgang	-6.250	0
Kostpris ultimo	<u>592.866</u>	<u>599.116</u>
Nedskrivninger primo	-502.805	-445.998
Nedskrivninger for året	-94.140	-56.807
Afgang af nedskrivninger	5.291	
Nedskrivninger ultimo	<u>-591.654</u>	<u>-502.805</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.212</u>	<u>96.311</u>

Årets nedskrivning på kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører primært kapitalandelene i Schaumann Development A/S. Der henvises til note 12 samt ledelsesberetningen for nærmere beskrivelse heraf.

De tilknyttede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nom. kapital i DKK (100%)
<i>Direkte ejede:</i>			
Schaumann Development A/S	København	100%	115.500.000
Schaumann Investment A/S	København	100%	500.000
NB Ejendomshandel ApS	København	100%	100.000
SCP Management ApS	København	100%	100.000
SP Berlin Projekt Holding ApS	København	100%	80.000
AAB Projekt Holding ApS	København	100%	80.000
SI 6 ApS	København	100%	125.000

NOTER

Beløb i DKK

15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nom. kapital i DKK (100%)
<i>Indirekte ejede:</i>			
Amagerbrogade 62, 2002 ApS u/konkurs	København	100%	125.000
K/S Datavej 2-22, Birkerød	København	100%	125.000
EKS ApS	København	100%	125.000
K/S Frodes Plads, Ølstykke u/konkurs	København	100%	130.000
K/S Bakkegårds Allé I, Borup	København	100%	130.000
Komplementarselskabet Schaumann			
Boligudvikling ApS	København	100%	125.000
K/S Kongevejen 25, Birkerød	København	100%	130.000
K/S Stationsvej, Birkerød	København	100%	130.000
Wegenersminde Ejendomsinvest A/S	København	100%	500.000
K/S Schaumann Projekter	København	100%	130.000
Kvægtorvets Erhvervslokaler K/S	København	100%	130.000
K/S Københavnsvej, Hillerød	København	100%	125.000
K/S Irlandsvej 93, Amager	København	100%	125.000
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj	København	100%	125.000
MBP 1 GmbH	Tyskland	100%	186.360
MBP 3 GmbH	Tyskland	100%	186.360
MBP Potsdamer Platz Management GmbH	Tyskland	100%	186.360
Schaumann Development Oy	Finland	100%	59.605
Schaumann Development Höllviken AB	Sverige	100%	68.040
Schaumann Investment Oy	Finland	100%	59.605
Schaumann Management AB	Sverige	100%	68.040
Schaumann Zernsdorf GmbH	Tyskland	100%	186.360
Schaumann Tyskland Holding GmbH	Tyskland	100%	186.360
Schaumann Tyskland 3C GmbH	Tyskland	100%	186.360
Schaumann Tyskland Real Estate 1 GmbH & KG	Tyskland	100%	3.725
Hafenplatz Objekt GmbH	Tyskland	100%	186.360
ZD Projects in Zernsdorf UG	Tyskland	100%	3.725
Kompl.selsk. Scandic Berlin Potsdamer Platz ApS	København	100%	125.000
K/S Huginsvej 2, Ringsted	København	100%	130.000
K/S Kong Haralds Park	København	100%	130.000
Kong Haralds Park I ApS	København	100%	80.000

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
16 Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder				
Kostpris primo	32.501	40.934	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	-8.433	0	0
Kostpris ultimo	<u>32.501</u>	<u>32.501</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	-204.472	-81.235	0	0
Andel af årets resultat	17.872	-123.237	0	0
Afgang af nedskrivninger	67.830	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	<u>-118.770</u>	<u>-204.472</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>-86.269</u>	<u>-171.971</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder måles til indre værdi i koncernregnskabet efter de nærmere herom gældende retningslinier. Dagsværdien af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder vurderes ikke at afvige væsentligt fra den efter indre værdis metode opgjorte regnskabsmæssige værdi, da hovedaktiverne i de væsentligste joint ventures og associerede virksomheder måles til dagsværdi.

Joint ventures og associerede virksomheder er følgende:

Virksomhed, hjemsted	Ejerandel	Omsætning	Årets res.	Aktiver	Forpligtelser	Koncernens andel	
						Egenkapital	Resultat
Schaumann Retail Finland 1 ApS, København	26,0%	72.366	125.738	707.221	913.449	-53.619	-32.692
SD 2002 ApS, København	50,0%	0	-2	118	7	55	-4
K/S Holbæk Byhuse, København	45,0%	0	-8.104	25.092	127.555	-46.108	-3.647
Komplementarselskabet Holbæk Byhuse ApS, København	45,0%	0	11	199	19	81	5
Promenade Residence GmbH, Berlin	40,0%	-	-	-	-	0	0
Resultat vedr. afgangsførte ass. virksomheder						0	0
I alt						<u>-99.591</u>	<u>-36.338</u>

Indre værdi af kapitalandelen i Schaumann Retail Finland 1 ApS udgør -53,6 mio. kr. Den negative indre værdi er kun delvis indregnet, idet Schaumann Properties-koncernen kun hæfter for en begrænset del af gælden i den associerede virksomhed.

NOTER

Beløb i TDKK

	Moderselskab	
	2011	2010
17 Aktiekapital		
Aktiekapital:		
Aktiekapital primo	115.717	115.717
Nedsættelse til dækning af tab	-114.560	0
Aktiekapital ultimo	<u>1.157</u>	<u>115.717</u>

Aktiekapitalen er opdelt i 115.717.147 aktier á kr. 0,01. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Samtlige aktier er fuldt indbetalt.

Pr. 01.07.2005 var aktiekapitalen 5.144 tkr. I regnskabsåret 2007 blev aktiekapitalen forhøjet med 109.592 tkr. og i 2009 med 981 tkr. På den ordinære generalforsamling den 28. april 2011, besluttedes det at nedsætte aktiekapitalen med 114.560 tkr. til dækning af tab. Nedsættelsen skete ved, at hver aktie blev nedsat fra kr. een til kr. 0,01. Bortset fra ovennævnte har der ikke været bevægelser på aktiekapitalen i de seneste 5 år.

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
18 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	-35.582	-37.000	-12.712	-14.602
Regulering udskudt skat primo	42.066	0	12.712	1.890
Udskudt skat af årets resultat	0	-11.749	0	0
Afgang, reklassifikation m.v.	-6.484	13.167	0	0
Udskudt skat ultimo	<u>0</u>	<u>-35.582</u>	<u>0</u>	<u>-12.712</u>
Udskudt skat vedrører:				
Forskelsværdier vedr. fast ejendom	0	0	0	0
Underskud fra tidligere år	0	-35.582	0	-12.712
	<u>0</u>	<u>-35.582</u>	<u>0</u>	<u>-12.712</u>
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	0	35.582	0	12.712
Udskudt skat (forpligtelser)	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>-35.582</u>	<u>0</u>	<u>-12.712</u>

Der påhviler ikke væsentlige skatteforpligtelser på kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Regulering af udskudt skat vedrører alene resultatopgørelsens poster samt tilbageførsel af tidligere indregnede skatteaktiver vedrørende skattemæssige underskud.

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Skatteværdi af fremførbare skattemæssige underskud	160.455	89.830	15.420	16.205
Heraf indregnet	0	-35.582	0	-12.712
Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet	<u>160.455</u>	<u>54.248</u>	<u>15.420</u>	<u>3.493</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, jf. note 1.

NOTER

Beløb i TDKK

19 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger på 33 mio. kr., som primært består af midler på deponeringskonti, er disponeret til sikkerhed for finansielle kreditorer.

20 Gæld til realkredit- og kreditinstitutter (koncern)

<i>Lån i følgende valutaer:</i>	<i>Udløb</i>	<i>Fast/ variabel rente</i>	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi	
			<i>31.12. 2011</i>	<i>31.12. 2010</i>	<i>31.12. 2011</i>	<i>31.12. 2010</i>
DKK	Under 1 år	Variabel	6-11%	6-11%	962.076	1.047.499
EUR	Under 1 år	Variabel	7-8%	7-8%	124.290	798.734
Nominal restgæld i alt					1.086.366	1.846.233

Gælden fremgår af koncernbalancen på følgende måde:

Gæld til realkreditinstitutter, langfristet	0	0
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	0	0
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	1.086.366	1.846.233
I alt	<u>1.086.366</u>	<u>1.846.233</u>

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

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderelskab	
	2011	2010	2011	2010
21 Hensatte forpligtelser				
Hensatte forpligtelser primo	13.144	37.834	0	0
Anvendt i året	-7.878	-24.690	0	0
Hensat i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser ultimo	<u>5.266</u>	<u>13.144</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Hensatte forpligtelser vedrører garantiforpligtelser, som f.eks. forpligtelser til at udbedre fejl ved 1 års og 5 års gennemgang af solgte projektbeholdninger, samt forpligtelser til imødegåelse af voldgifts- og retssager samt leje Garantier.

	Koncern		Moderelskab	
	2011	2010	2011	2010
22 Reguleringer i pengestrømsopgørelsen				
Årets af- og nedskrivninger	160.211	215.397	513	1.254
Årets dagsværdireguleringer af- og realiserede tab på investerings- ejendomme	29.840	18.704	0	0
Finansielle indtægter tilbageføres	-72.820	-131.101	-46.237	-46.509
Finansielle omkostninger tilbageføres	<u>101.013</u>	<u>575.179</u>	<u>137.810</u>	<u>492.503</u>
Reguleringer	<u>218.244</u>	<u>678.179</u>	<u>92.086</u>	<u>447.248</u>

23 Ændringer i driftskapital i pengestrømsopgørelsen

Nettoændring i projektbeholdninger	27.686	-62.010	0	0
Ændring i tilgodehavender	-19.796	98.543	7.247	78.796
Ændring af igangværende arbejder i fremmed regning	-15.392	0	0	0
Ændring i hensatte forpligtelser	-7.878	-24.960	0	0
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	30	-2.656	-4.206	147.846
Ændring i leverandørgæld m.v.	-80.922	-72.849	3.496	27.479
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>-759.867</u>	<u>-1.173.478</u>	<u>-14.060</u>	<u>-464.922</u>
Ændringer i driftskapital	<u>-856.139</u>	<u>-1.237.410</u>	<u>-7.523</u>	<u>-210.801</u>

24 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer*Beierholm:*

Lovpligtig revision af årsregnskabet	513	928	160	250
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	5	0	0
Skatterådgivning	15	26	15	9
Andre ydelser	<u>101</u>	<u>191</u>	<u>101</u>	<u>91</u>
	<u>629</u>	<u>1.150</u>	<u>276</u>	<u>350</u>

NOTER

Beløb i TDKK

25 Finansielle risici og finansielle instrumenter, koncernen

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2010
Kategorier af finansielle instrumenter				
<i>Udlån og tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>				
Tilgodehavender fra salg	92.562	1.608	92.562	1.608
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	72.893	0	72.893
Andre tilgodehavender	8.198	79.356	8.198	79.356
Likvide beholdninger	33.129	51.131	33.129	51.131
<i>Finansielle aktiver (dagsværdi via egenkapitalen):</i>				
Andre værdipapirer og kapitalandele (disponible for salg)	2.065	53.812	2.065	53.812
<i>Kortfristede finansielle forpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til kreditinstitutter	1.086.366	1.846.233	1.086.366	1.846.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.761	66.944	17.761	66.944
Gæld til tilknyttede virksomheder	104	74	104	74
Anden gæld	93.658	125.397	93.658	125.397

Politik for styring af finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for markedsrisici i form af renterisici, kreditrisici samt likviditetsrisici. Der holdes tæt kontakt til koncernens finansielle kreditorer. Det tilstræbes så vidt muligt ved hjemtagelse af nye lån, at lånene får lang løbetid, og at lånene ikke indeholder loan-to-value klausuler. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens omtale herom i afsnittet "Risici forbundet med likviditet, finansiering og udlån" s. 18.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

Udover danske kroner er koncernen næsten udelukkende disponeret i euro pr. 31. december 2011. Koncernens valutarisici vurderes derfor som begrænsede som følge af fastkurspolitikken.

NOTER

Beløb i TDKK

25 Finansielle risici og finansielle instrumenter, koncernen**Renterisici**

Koncernen har som følge af sin kapitalintensive virksomhed i væsentligt omfang rentebærende finansielle forpligtelser og er som følge heraf udsat for renterisici. Koncernens rentebærende gæld pr. 31. december 2011 er udelukkende kortfristet samt variabelt forrentet, hvilket som hovedregel betyder, at renten følger CIBOR 3 mdr. eller EURIBOR 3 mdr. Derudover har koncernen deponeringer på bankkonti til variabel forrentning.

En generel stigning i renten på ét procentpoint vil alt andet lige påvirke resultat før skat negativt med 8-12 mio. DKK. Den samlede effekt på egenkapital ekskl. skatteeffekt vil tilsvarende være -8-12 mio. DKK.

Likviditetsrisici

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor:

2011	<i>Under 1 år</i>	<i>1-5 år</i>	<i>Efter 5 år</i>	<i>I alt</i>
<i>Ikke-afledte finansielle forpligtelser:</i>				
Kreditinstitutter	1.086.366	0	0	1.086.366
Gæld til tilknyttede virksomheder	104	0	0	104
Leverandørgæld	17.761	0	0	17.761
Anden gæld	93.675	0	0	93.675
	<u>1.197.906</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.197.906</u>
2010				
<i>Ikke-afledte finansielle forpligtelser:</i>				
Kreditinstitutter	1.846.233	0	0	1.846.233
Tilknyttede virksomheder	74	0	0	74
Leverandørgæld	66.944	0	0	66.944
Anden gæld	132.326	0	0	132.326
	<u>2.045.577</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.045.577</u>

Koncernens samlede rentebærende gæld forfalder til betaling inden for et år fra balancedagen, og koncernen er derfor udsat for væsentlige likviditetsrisici. Der henvises til note 1 og til ledelsesberetningens omtale i afsnittet "Risici forbundet med likviditet, finansiering og udlån".

Forfaldsanalysen er baseret på alle diskonterede pengestrømme inklusive estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret på baggrund af de markedsforhold, der eksisterer på balancedagen.

NOTER

Beløb i TDKK

25 Finansielle risici og finansielle instrumenter, koncernen**Kreditrisici**

Koncernens kreditrisici er relateret til tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, andre tilgodehavender samt indestående i pengeinstitutter.

Tilgodehavender

Der er ikke foretaget nedskrivninger på nedenstående tilgodehavender.

	31.12. 2011	31.12. 2010
Aldersfordeling af tilgodehavender fra salg:		
Ikke forfaldent til betaling	92.562	1.608
Aldersfordeling af andre tilgodehavender:		
Ikke forfaldent til betaling	8.198	79.356
	<u>100.760</u>	<u>80.964</u>

Likvide midler

Likvide beholdninger	<u>33.129</u>	<u>51.131</u>
----------------------	---------------	---------------

Der vurderes ikke at være væsentlige kreditrisici forbundet med likvide midler, idet der dog består en risiko for at et pengeinstitut kan gå konkurs..

Misligholdelse af låneaftaler

Koncernen har undladt at betale renter eller har på anden måde ikke overholdt samtlige skriftlige lånevilkår på en del af sin gæld til kreditinstitutter pr. 31. december 2011, som ses nedenfor. Det samlede rentebeløb påløbet i 2011, som ikke er betalt rettidigt, udgør ca. 10 mio. kr.

	31.12. 2011	31.12. 2010
Ikke-misligholdt gæld til kreditinstitutter	505.063	886.233
Misligholdt gæld til kreditinstitutter	581.303	960.000
	<u>1.086.366</u>	<u>1.846.233</u>

Misligholdelsen er fortsat gældende på tidspunktet for årsrapportens godkendelse.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens beskrivelse heraf i afsnittene "Likviditet og finansiering" og "Risici forbundet med likviditet, finansiering og udlån" samt til note 1.

NOTER

Beløb i TDKK

25 Finansielle risici og finansielle instrumenter, koncernen**Kapitalstyring**

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen samt behovet for nytegning af aktier, optagelse af gæld mv. Egenkapitalen er negativ pr. 31.12.2011. Det er målsætningen, at soliditeten skal andrage mindst 25%, samt at egenkapitalforrentningen skal overstige 20% p.a.

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier*Børsnoterede obligationer og aktier*

Beholdninger af børsnoterede virksomhedsobligationer og børsnoterede aktier værdiansættes til noterede priser og priskvoteringer. Ikke noterede eller sjældent noterede virksomhedsobligationer værdiansættes efter anvisninger fra udsteder, som baseres på dennes skøn over udsteders sandsynlige betalingsevne og diskontering af obligationens forventede afkast med en rente på 20%.

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.

Koncernens beholdning af obligationer, måles til dagsværdi i balancen. Obligationerne er ved udgangen af 2010 værdiansat til børskurs (niveau 1). Obligationerne er imidlertid ikke handlet i 2011, og obligationernes flere år gamle børskurs var i lyset af misligholdelsen af obligationerne åbenbart ukorrekt ved udgangen af 2011. Obligationerne er derfor ved udgangen af 2011 ansat til en af udsteder skønnet værdi (niveau 3).

	31.12. 2011		31.12. 2010	
	Niveau 1	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 3
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.065	53.812	

NOTER

Beløb i TDKK

26 Finansielle risici og finansielle instrumenter, moderselskabet

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	31.12. 2011	31.12. 2010	31.12. 2011	31.12. 2010
Kategorier af finansielle instrumenter				
<i>Tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	16.072	6	16.072
Andre tilgodehavender	25	173	25	173
Likvide beholdninger	384	5.400	384	5.400
<i>Finansielle aktiver (dagsværdi via egenkapitalen):</i>				
Andre værdipapirer og kapitalandele (disponible for salg)	60	150	60	150
<i>Kortfristede finansielle forpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til kreditinstitutter	31.539	45.599	31.539	45.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser	405	977	405	977
Gæld til tilknyttede virksomheder	146.387	150.593	146.387	150.593
Anden gæld	32.249	29.221	32.249	29.221

Politik for styring af finansielle risici

Der henvises til note 25 for en beskrivelse af politik for styring af finansielle risici.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

Udover danske kroner er koncernen næsten udelukkende eksponeret i euro pr. 31. december 2011. Koncernens valutarisici vurderes derfor som begrænsede som følge af fastkurspolitikken.

Renterisici

Moderselskabets rentebærende gæld pr. 31. december 2011 er udelukkende kortfristet samt variabelt forrentet, hvilket som hovedregel betyder, at renten følger CIBOR 3 mdr. eller EURIBOR 3 mdr. Derudover har moderselskabet bankindeståender placeret på anfordringsvilkår til variabel forrentning.

Likviditetsrisici

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor:

2011	<i>Under 1 år</i>	<i>1-5 år</i>	<i>Efter 5 år</i>	<i>I alt</i>
<i>Ikke-afledte finansielle forpligtelser:</i>				
Kreditinstitutter	31.539	0	0	31.539
Leverandørgæld	405	0	0	405
Tilknyttede virksomheder	146.387	0	0	146.387
Anden gæld	32.249	0	0	32.249
	<u>210.580</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>210.580</u>

NOTER

Beløb i TDKK

26 Finansielle risici og finansielle instrumenter, moderselskabet

2010	<i>Under 1 år</i>	<i>1-5 år</i>	<i>Efter 5 år</i>	<i>I alt</i>
<i>Ikke-afledte finansielle forpligtelser:</i>				
Kreditinstitutter	45.599	0	0	45.599
Leverandørgæld	977	0	0	977
Tilknyttede virksomheder	150.593	0	0	150.593
Anden gæld	29.221	0	0	29.221
	<u>226.390</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>226.390</u>

Der henvises til note 25 samt ledelsesberetningen for en beskrivelse af likviditetsrisici.

Kreditrisici

Moderselskabets kreditrisici er ubetydelig, da selskabet ikke har finansielle aktiver af nogen betydende værdi.

Der henvises endvidere til note 25 samt ledelsesberetningen.

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier

Der henvises til beskrivelsen af Metoder og forudsætninger for koncernen ovenfor (note 25).

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Der henvises til beskrivelsen af Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen for koncernen ovenfor (note 25), der også gælder for moderselskabet. Moderselskabets andre værdipapirer fordeler sig således på vurderingssikkerhedsniveauerne:

	31.12.2011		31.12.2010	
	Niveau 1	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 3
Andre værdipapirer og kapitalandele		60	150	
	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010

27 Offentlige tilskud

Tilskud fra offentlige myndigheder til udviklingsprojekter	0	25.796	0	0
--	---	--------	---	---

Tilskud fra offentlige myndigheder i Tyskland til fremme af erhvervsudviklingen i det tidligere Østtyskland er modregnet i kostprisen for projektbeholdninger i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis. Tilskuddet er ydet til projekter, som er afhændet i regnskabsåret 2011.

NOTER

Beløb i TDKK

28 Nærtstående parter

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

- Bestyrelsen og direktionen.
- Moderselskabet Schaumann Holding ApS som pr. 31.12.2011 ejede 72% af Schaumann Properties A/S.

Schaumann Properties-koncernen indgår i koncernregnskabet for Schaumann Holding ApS, København Ø.

Der henvises endvidere til note 6 vedrørende vederlag til ledelsen i Schaumann Properties A/S.

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

	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Transaktioner med ledelsen:				
Køb af tjenesteydelser hos virksomheder herunder advokatfirmaer, hvor bestyrelsens medlemmer eller nærmeste familie er kapitalejere	3.317	3.354	833	1.896
Fakturering af tjenesteydelser til virksomheder (Nordic Property Vision A/S m.fl.) ejet af medlemmer af direktørens nære familie	3.845	0	1.450	0
Betalt husleje til Nordic Property Vision A/S	628	0	628	0
Gæld til selskaber forbundet med direktørens nære familie	30.021	0	30.021	0
Salg af fast ejendom til medlemmer af bestyrelsen, salgssummer	90.697	0	0	0
Transaktioner med associerede virksomheder:				
Administrationshonorar	0	4.601	0	0
Renteindtægter	4.281	2.696	16	0
Tilgodehavender	83.265	101.441	5	0
Hensat til tab på tilgodehavender, ultimo	83.242	28.548	0	0
Transaktioner med moderselskabet:				
Renteindtægter	23.806	29.468	23.806	21.796
Renteomkostninger	14.690	16.580	14.690	16.580
Årets hensættelser til tab på ovenstående	9.116	6.693	8.967	5.216
Tilgodehavender	481.581	442.019	443.689	441.621
Gæld	154.305	145.573	154.428	145.573
Hensat til tab på engagementet, ultimo	327.276	295.998	289.256	295.998

NOTER

Beløb i TDKK

29 Aktiebaseret aflønning

Selskabets bestyrelse besluttede i 2007 at tildele retter til tegning af nye aktier i selskabet til hhv direktionen og til en bred kreds af øvrige medarbejdere. Tildelingerne blev effektueret i 2007 og 2008.

Tegningsretterne kan alene udnyttes ved erhvervelse af nye aktier, der kan således ikke ske kontant differenceafregning eller lignende til medarbejderne.

Det antal aktier (i stk) der kan tegnes i h.t. de til medarbejderne tildelte aktietegningsretter kan specificeres således:

	Direktion	Øvrige medarbej- dere
Tildelt i 2007	572.520	0
Udestående ultimo 2007	572.520	0
Tildelt i 2008	0	137.289
Fortabt i 2008	-572.520	-42.874
Udnyttet i 2008	0	0
Udløbet i 2008	0	0
Udestående ultimo 2008	0	94.415
Fortabt i 2009	0	0
Udnyttet i 2009	0	0
Udløbet i 2009	0	0
Udestående ultimo 2009	0	94.415
Fortabt i 2010	0	0
Udnyttet i 2010	0	0
Udløbet i 2010	0	0
Udestående ultimo 2010	0	94.415
Fortabt i 2011	0	0
Udnyttet i 2011	0	0
Udløbet i 2011	0	0
Udestående ultimo 2011	0	94.415
Udnyttelseskurs i DKK pr aktie		12,3
Seneste udnyttelsestidspunkt		maj 2012
Regnskabsmæssig omkostning ved aktieprogrammerne (dagsværdi af tegningsretterne på retserhvervelses-tidspunktet fordelt over optjeningsperioden) i tkr:		
i 2008	2.570	280
i 2009	0	0
i 2010	0	0
i 2011	0	0

NOTER

Beløb i TDKK

30 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Pantsætninger***Moderselskabet:*

Til sikkerhed for gæld i frasolgte associerede selskaber er der stillet pant i 565.189 stk. egne aktier.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld medtaget i koncernregnskabet på 1.086 mio. kr. er der givet pant i projektbeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, igangværende arbejder for fremmed regning og likvide beholdninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 477 mio. kr.

Kautitioner*Moderselskabet:*

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til kreditinstitutter på 479 mio. kr.

Moderselskabet har afgivet kaution til fordel for selskaber forbundet med direktørens nære familie vedr. gæld i disse på 28 mio. kr. til kreditinstitutter. Kautionen er i sin tid afgivet som led i en transaktion, som tilførte moderselskabet 28 mio. kr. i likviditet.

Koncernen:

Virksomheder i koncernen har afgivet kautitioner på 201 mio. kr. til fordel for associerede selskaber vedr. gæld i de associerede selskaber på samlet 257 mio. kr.

Garantiforpligtelser

Koncernen har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejder. Eventuelle garantiarbejder vil i vidt omfang kunne henføres til underentreprenører.

Øvrige eventualforpligtelser

Koncernen er part i enkelte retstvister. Afslutningen af disse tvister forventes ikke at medføre betydende udgifter for koncernen. Der henvises endvidere til ledelsesberetningens beskrivelse heraf, jf. side 18.

Operationel leasing

Koncernen har indgået sædvanlige leje- og operationelle leasingaftaler. De fremtidige leasingydelse udgør:

Inden for det første år efter regnskabsåret	530
Mellem et og fem år efter regnskabsåret	0
	<u>530</u>
Leje- og leasingydelse betalt i året	<u>736</u>

31 Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til ledelsesberetningens omtale heraf i afsnittet "Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning, jf. side 15.

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for modervirksomheden Schaumann Properties A/S og koncernen for 2011 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til børsnoterede selskaber.

Årsrapporten aflægges i tusinde danske kroner.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, afledte finansielle instrumenter og finansielle aktiver klassificeret som disponible for salg, der måles til dagsværdi.

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 2011 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2011 eller senere. De væsentligste nye standarder og fortolkningsbidrag med betydning for Schaumann Properties A/S er:

- Ændringer til IAS 24 "Oplysninger om nærtstående parter"
- Ændringer til IFRIC 14 "Forudbetalinger af et minimumskrav til afdækning"
- IFRIC 19 "Opfyldelse af finansielle forpligtelser med egenkapitalinstrumenter"
- Ændringer til regnskabsstandarder offentliggjort i maj 2010.

Implementeringen af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2011 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 eller ikke er godkendt af EU, 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 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 har betydelig indflydelse, men ikke kontrol, 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 nyhvervede,

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

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.

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

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den enkelte virksomheds funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs. Valutakursforskelle, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og valutakursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurs og balanceposterne til balancedagens valutakurs. Som transaktionsdagens kurs anvendes en gennemsnitskurs for de enkelte måneder i det omfang, det ikke giver et væsentligt anderledes billede.

Valutakursforskelle, der opstår ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens kurser og ved omregning af resultatopgørelser fra transaktionsdagens kurser til balancedagens kurser, samt valutakursforskelle opstået i forbindelse med posteringer direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, indregnes i anden totalindkomst under egenkapitalen som en særskilt reserve.

Valutakursreguleringer af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, som anses for tillæg/fradrag i nettoinvesteringen, indregnes i koncernregnskabet i anden totalindkomst, mens de i moderselskabets årsregnskab indregnes i resultatet.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Direkte henførbare omkostninger, der er forbundet med købet eller udstedelsen af det enkelte finansielle instrument (transaktionsomkostninger) tillægges dagsværdien ved første indregning, medmindre det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse efterfølgende måles til dagsværdi med indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af markedsdata modtaget fra selskabets bankforbindelser.

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien 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 transaktioner, indregnes i anden totalindkomst, hvis der er tale om effektiv sikring. Den ineffektive del indregnes straks i resultatet. Når de sikrede transaktioner gennemføres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende transaktioner, såfremt der er tale om sikring af aktiver eller forpligtelser, og ellers indregnes de akkumulerede ændringer i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes i koncernregnskabet i anden totalindkomst, hvis der er tale om effektiv sikring. Den ineffektive del indregnes straks i resultatet. Ved afhændelse af den pågældende udenlandske virksomhed overføres de akkumulerede værdiændringer til resultatet.

Afledte finansielle instrumenter, der ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses for handelsbeholdninger og måles til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatet under finansielle poster.

Aktiebaseret aflønning

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor medarbejderne alene kan vælge at udnytte aktieoptioner ved køb af aktier, måles til dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen over perioden, hvor medarbejderne opnår den endelige ret til optionerne. Modposten hertil indregnes direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter samt salgssummer fra solgte projektbeholdninger. Indtægter indregnes, når levering og risikoovergangen til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes i de perioder, de vedrører. Nettoomsætning opgøres eksklusive moms, afgifter o.l., der opkræves på vegne af tredjemand, og rabatter.

Salgssummer fra solgte projektbeholdninger indregnes, når byggeriet er afsluttet og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt, jf. salgsmetoden i henhold til IAS 18.

Honorarindtægter oppebåret ved udvikling, udlejning og byggestyring for eksterne kunder indtægtsføres løbende i takt med at ydelserne leveres til kunden.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der affholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder kostpriser for solgte projektbeholdninger samt driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Under produktionsomkostninger indgår eventuelle nedskrivninger af projektbeholdninger.

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

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, lokaleomkostninger m.v.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftsomkostninger. Endvidere indgår realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder i koncernregnskabet

I koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af joint ventures og associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I koncernens anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner, der er indregnet i anden totalindkomst i joint venture eller den associerede virksomhed.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder samt joint ventures og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, gældsforpligtelser og værdipapirer samt amortisering af finansielle forpligtelser samt godtgørelser under acontoskatteordningen.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringssats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede fremtidige betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet. Dette vil typisk sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab. I koncernregnskabet gælder dette dog ikke for kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures, der måles efter indre værdis metode, jf. nedenfor.

Låneomkostninger, der direkte kan henføres til projektbeholdninger tillægges kostprisen på de omfattede aktiver indtil det tidspunkt, hvor projektet er færdigt og kan benyttes til det planlagte formål. Såfremt der ikke er optaget et lån direkte til finansiering af det enkelte projekt beregnes låneomkostninger på grundlag af en gennemsnitlig rente for koncernens lån, bortset fra lån, der er optaget til anskaffelse af specifikke aktiver.

Øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, som de vedrører.

BALANCEN

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 eller i

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Moderselskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber og er administrationselskab for sambeskatningen. 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.

Goodwill

Erhvervet goodwill fra overtagelse af aktiviteter eller virksomheder måles til kostpris med fradrag af nedskrivning for værdiforringelse. Goodwill afskrives ikke, men testes minimum én gang årligt for værdiforringelse, jf. nedenfor.

Nedskrivning af goodwill indregnes på en separat linie i resultatopgørelsen. Nedskrivning af goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftsomkostninger. 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.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, 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 indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. 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 joint ventures og associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i joint ventures og 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 og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Joint ventures og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. Tilgodehavender og andre langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering i den associerede virksomhed/joint venture, nedskrives med en eventuel resterende negativ værdi. Såfremt koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder samt joint ventures og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder samt joint ventures 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 aktiver

De regnskabsmæssige værdier af materielle aktiver og immaterielle aktiver med bestemmelige brugstider samt kapitalandele i dattervirksomheder samt joint ventures og associerede virksomheder gennemgås på balancedagen for at fastsætte, om der er indikationer på værdiforringelse. Hvis dette er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf.

For immaterielle aktiver med ubestemmelige brugstider og goodwill opgøres genindvindingsværdien årligt, uanset om der er konstateret indikationer på værdiforringelse. Hvis aktivet ikke frembringer pengestrømme uafhængigt af andre aktiver, opgøres genindvindingsværdien for den mindste pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet indgår i.

Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi, der udgør nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er knyttet til. Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv eller dets pengestrømsgenererende enhed overstiger genindvindingsværdien. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet mhp. på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning. Projektbeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Der foretages nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien. Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, låneomkostninger, der kan henføres til projekt-/ombygningsperioden samt andel af indirekte projektomkostninger. Eventuelle offentlige tilskud modregnes i kostprisen. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om-/tilbygningsprojekter på projektbeholdninger, vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Indirekte projektomkostninger opgøres som en del af personaleomkostninger, projektmaterialer, lokaleomkostninger samt vedligeholdelse og afskrivninger, der er foranlediget af projektudviklingen, og som forholdsmæssigt kan henføres til den udnyttede projektudviklingskapacitet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos associerede virksomheder samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender er kategoriseret som udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

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

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under kortfristede aktiver omfatter børsnoterede obligationer og egenkapitalandele i virksomheder, der ikke er dattervirksomheder, associerede virksomheder eller joint ventures. Andre værdipapirer og kapitalandele indgår i kategorien finansielle aktiver disponible for salg. Finansielle aktiver disponible for salg er finansielle aktiver, der ikke er afledte finansielle instrumenter, og som enten er klassificeret som disponible for salg eller som ikke kan klassificeres som hverken udlån eller tilgodehavender, finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, eller finansielle aktiver, der beholdes til udløb.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdagen tillagt direkte henførbare omkostninger ved købet. Efterfølgende måles aktiverne til dagsværdi på balancedagen, og ændringer i dagsværdien indregnes i anden totalindkomst, bortset fra nedskrivninger grundet værdiforringelse og valutakursreguleringer af obligationer i fremmed valuta, som indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Når aktiverne sælges eller afvikles, indregnes de i anden totalindkomst indregnede akkumulerede dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres svarende til børskursen for børsnoterede værdipapirer og til en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af markedsinformationer samt anerkendte værdiansættelsesmetoder for øvrige værdipapirer.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som bestyrelsen stiller forslag om, og som derfor forventes udbetalt for året, oplyses under egenkapitalopgørelsen.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer aktiekapitalen og forøger overført resultat.

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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatteregler eller skattesatser indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Heri indgår bl.a. hensatte beløb til mangeludbedring på afleverede udviklingsprojekter.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfald efter et år er klassificeret som langfristede forpligtelser og måles til nutidsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Andre finansielle gældsforpligtelser, som gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser 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 før skat 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 materielle og andre langfristede aktiver samt pengestrømme i forbindelse med køb og salg af virksomheder. Køb og salg af andre værdipapirer, der ikke er likvider indgår ligeledes i investeringsaktivitet.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse af lån og afdrag på lån samt udbetaling af udbytte.

Pengestrømme i anden valuta end den funktionelle valuta indregnes i pengestrømsopgørelsen ved at anvende periodiske gennemsnitskurser, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

SEGMENTOPLYSNINGER

NOTER

32 Anvendt regnskabspraksis

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 projektbeholdninger, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, 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 prisfastsættes til de vurderede markedsværdier.