

Københavns Fondsbørs  
Nikolaj Plads 6  
København K.

Hellerup den 31. august 2006

**Fondsbørsmeddelelse nr. 13 / 2006.**

**Delårsrapport for perioden 01.07.2005 til 30.06.2006**

Bestyrelsen i Schaumann Properties A/S har i dag behandlet delårsrapporten for perioden 01.07. 2005 til 30.06.2006, som følger hermed.

Evt. spørgsmål bedes rettet til administrerende direktør Jens Schaumann eller bestyrelsesformand Hans Chr. Steglich-Petersen på telefon 70 21 01 13.

Med venlig hilsen  
Schaumann Properties A/S

Bestyrelsen

# Schaumann Properties A/S

CVR-nr. 24 20 80 36

## Delårsrapport for perioden 01.07. 2005 til 30.06. 2006

- Schaumann Properties A/S realiserede i perioden 01.07. 2005 - 30.06. 2006 et underskud på 11,4 mio. kr., hvilket er som forventet.
- Nærværende delårsrapport vedrører en 12 måneders periode, idet indeværende regnskabsår er forlænget til 18 måneder, således som det besluttedes på den seneste generalforsamling.
- Et betinget køb af 521 boliger på Østerfælled i København Ø ventes gennemført i september måned, og de samme boliger ventes videresolgt til et associeret selskab inden regnskabsårets udgang.
- Der forventes et overskud i størrelsesordenen 40 mio. kr. før skat for hele regnskabsåret.

### Udvalgte hoved- og nøgletal

Beløb i t.DKK

	<b>01.07.2005 - 30.06.2006</b>	<b>01.07.2004 - 30.06.2005</b>
Nettoomsætning	1.826	0
Resultat før finansielle poster	-3.713	0
Resultat af ikke fortsættende aktivitet	-6.483	-3.513
Resultat før skat	-11.442	-3.513
Overskudsgrad	-203%	-
	<b>30.06.2006</b>	<b>30.06.2005</b>
Egenkapital	9.482	5.924
Balancesum	154.969	16.807
Soliditet	6%	35%
Indre værdi pr aktie i DKK	1,8	4,2
Børskurs i DKK	15,1	4,1
<b><i>Egenkapitalens udvikling</i></b>	<b>01.07.2005 - 30.06.2006</b>	<b>01.07.2004 - 30.06.2005</b>
Egenkapital primo	5.924	9.414
Indbetalt ny aktiekapital incl. overkurs	15.000	0
Resultat for perioden	-11.442	-3.513
Salg/nedskrivning af egne aktier	0	23
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.482</b>	<b>5.924</b>

## **Ledelsens kommentarer til udviklingen i den forløbne periode**

### *Rekonstruktion og identitetsskifte*

Selskabet ændrede på sin ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 navn fra Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab til Schaumann Properties A/S, ligesom selskabet fik det nye formål at udvikle og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabets tidligere forbildaktiviteter blev solgt pr 31.12. 2005 til en ikke forbundet trediepart.

Den på generalforsamlingen i januar vedtagede kapitaludvidelse på 3,75 mio. aktier til 4 kr. pr aktie, som alle tegnedes af Schaumann Holding A/S, blev den 24. marts 2006 fuldt indbetalt med 15,0 mio. kr., og dette, sammen med den d. 26. januar gennemførte nedskrivning af de gamle aktier, bibragte Schaumann Holding A/S en ejerandel på 82 % af såvel kapital som stemmer i Schaumann Properties A/S.

Udover den ovennævnte kapitaludvidelse på 3,75 mio. aktier, har selskabet udstedt en aktietegningsret til Schaumann Holding A/S, hvorefter Schaumann Holding A/S i en periode på endnu 2 år kan tegne 40 mio. nye aktier i selskabet til 4 kr. / aktie, og disse nye aktier kan indbetales ved enten kontantindskud eller apportindskud.

### *Østerfælled-sagen*

Som offentliggjort den 22. maj d.å. har Schaumann Properties A/S indgået en betinget aftale om køb af 521 lejligheder beliggende ved Østerfælled Torv på Østerbro i København. Disse lejligheder er indkøbt for godt 1,4 mia. kr., og det vil i september måned blive afklaret om den betingede handel gennemføres, hvilket imidlertid forventes. Da der til købsaftalen stadig er knyttet forskellige uafklarede betingelser er lejlighederne ikke regnskabsmæssigt aktiverede.

Det forventes, at lejlighederne på Østerfælled straks ved køkets gennemførelse sælges videre til et associeret selskab, der ejes 49% af Schaumann Properties A/S via Schaumann Investment A/S, og dette associerede selskab forventes dels at finansiere sit køb af lejlighederne med udstedelse af højtforrentede ejendomsobligationer dels at foretage en udstykning af ejendommene, således at hver bolig bliver een ejerlejlighed, som f.eks. med fordel vil kunne sælges ved lejerens fraflytning.

Overdragelsen af lejlighederne til et associeret selskab har den fordel, at Østerfælled-sagen derved ikke belaster koncernens balance. Det forventes, at slutfinansieringen kan opnås uden hæftelse for Schaumann Properties-koncernen.

### *Køb af Schaumann Investment A/S*

Med regnskabsmæssig virkning fra 2. april 2006 har selskabet købt 94% af aktierne i Schaumann Investment A/S, som er moderselskab i en koncern, som også omfatter et antal datterselskaber i Tyskland og Sverige. Schaumann Investment A/S har pt. 5 ansatte, som alle beskæftiger sig med at foretage investeringer i ejendomsporteføljer i både Danmark og udland. Sælger var Schaumann Holding A/S, og prisen for aktierne var 486 tkr..

Schaumann Investment A/S ejer en boligejendomsportefølje i Dortmund i Tyskland. Porteføljen på 484 boliger er indkøbt til godt kr. 100 mio. med et startafkast på 7%. Der sigtes på at købe supplerende ejendomsporteføljer i Tyskland, og når der er opnået en passende porteføljestørrelse at slutfinansiere købene bl.a. med udstedelse af relativt højtforrentede ejendomsobligationer.

#### *Ny adresse*

Selskabet er den 1. juli d.å. flyttet fra sin tidligere adresse på Østerbrogade, København Ø til mere rummelige lokaler på Strandvejen 58 i Hellerup.

#### *Kommentarer til regnskabet*

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 blev det også vedtaget at omlægge selskabet regnskabsår til kalenderåret med en 18 måneders omlægningsperiode fra 01.07. 2005 til 31.12. 2006. Denne delårsrapport vedrører 12 måneders perioden 01.07.2005 til 30.06.2006.

Selskabet har i perioden 01.07. 2005 - 30.06. 2006 haft et underskud på 11,4 mio. kr., og egenkapitalen er pr 30.06. 2006 på 9,5 mio. kr. hvilket kan sammenholdes med koncernens balancesum er på 155 mio. kr.

Af periodens underskud på 11,4 mio. kr. vedrører 6,5 mio. kr. fodboldaktiviteterne, der blev solgt pr. 31.12.2005. Det resterende underskud på 5,0 mio. kr. vedrører perioden 01.01.2006 til 30.06.2006, og må således henføres til selskabets og det nyerehvervede datterselskab Schaumann Investment A/S' ejendomsrelaterede virksomhed, herunder forskellige omkostninger til ejendoms købsforhandlinger og forundersøgelser, som kun i et vist omfang har resulteret i gennemførte køb.

Det ejendomsrelaterede underskud er opstået efter en omsætning for koncernen på 1,8 mio.kr., som primært udgøres af lejeindtægter fra den tyske ejendomsportefølje. Produktionsomkostningerne på 2,5 mio. kr. vedrører afholdte omkostninger i forbindelse med ikke gennemførte køb af ejendomsporteføljer samt driftsomkostninger på ovennævnte tyske ejendomsportefølje.

Der er ikke afsat skat af periodens resultat p.g.a. selskabets fremførbare skattemæssige underskud, som ikke er optaget til nogen værdi.

Det kan oplyses, at det materielle anlægsaktiv, der fremgår af balancen, på 123 mio. kr. udgøres af de ovennævnte 484 boliger i Dortmund, Tyskland.

#### *Fremtidsudsigter*

Det forventes, at videresalget af Østerfælled-komplekset til et associeret selskab, vil give Schaumann Properties A/S en avance på godt 60 mio. kr., som realiseres i indeværende regnskabsår.

På baggrund af det realiserede underskud i den forgange del af regnskabsåret og den forventede avance på Østerfælled-komplekset forventer selskabet et overskud for hele regnskabsåret i størrelsesordenen 40 mio. kr. før skat.

På grund af selskabets fremførbare skattemæssige tab, forventes overskuddet ligeledes at blive 40 mio. kr. efter skat. Der vil dog i forbindelse med årsrapportens udarbejdelse blive taget stilling til, om der er basis for at aktivere skatteværdien af det resterende skattemæssige underskud, hvilket kan få en yderligere resultatmæssig konsekvens.

Selskabets hovedaktionær Schaumann Holding A/S driver ejendomsudviklingsvirksomhed gennem datterselskabet Schaumann Development A/S.

Der arbejdes fortsat som omtalt i Scaumann Properties A/S børsprospekt af 24. marts 2006 med planer om, at Schaumann Properties A/S overtager en majoritetspost i Schaumann Development A/S med betaling ved udstedelse af nye aktier til Schaumann Holding A/S. Det er uafklaret, om en sådan transaktion kan gennemføres allerede i indeværende regnskabsår, ligesom en sådan transaktion vil kræve en generalforsamlings beslutning.

Det er selskabets opfattelse, at der vil kunne opnås interessante synergier (samvirkegevinster) ved at drive ejendomsinvesterings- og ejendomsudviklingsaktiviteter i samme virksomhed.

Det bør fremhæves, at Schaumann Holding A/S, som ovenfor nævnt, har ret til tegning af 40 mio. nye aktier i Schaumann Properties A/S til 4 kr. / aktie i en periode på endnu 2 år, hvilket skal ses i sammenhæng med, at det nuværende antal aktier udstedt af Schaumann Properties A/S kun er godt 5 mio. stk. Schaumann Holding A/S' aktietegningsret tænkes udnyttet i forbindelse med Schaumann Properties A/S' eventuelle overtagelse af Schaumann Development A/S.

### **Regnskabspraksis**

Resultat og balanceposter frem til den 31.12. 2005, som alle vedrører de fodboldaktiviteter, der pr 31.12. 2005 blev overdraget til AB A/S, er på de to næste sider vist på separate linier i såvel resultatopgørelse som balance, med benævnelsen "ikke fortsættende aktiviteter". Derudover er der anvendt samme regnskabspraksis som ved udarbejdelse af den seneste årsrapport.

**Koncerntal**  
Beløb i tDKK

Schaumann Properties A/S

<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>01.07.2005 - 30.06.2006</b> 12 mdr.	<b>01.07.2004 - 30.06.2005</b> 12 mdr.
Nettoomsætning	1.826	0
Produktionsomkostninger	-2.500	0
Administrationsomkostninger	-3.039	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.713</b>	<b>0</b>
Finansielle indtægter	54	0
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-280	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.216	0
<b>Resultat af fortsættende aktivitet før skat og minoritetsinteresser</b>	<b>-5.155</b>	<b>0</b>
Ikke fortsættende aktivitet	-6.483	-3.513
Skat	0	0
Minoritetsinteresser	196	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-11.442</b>	<b>-3.513</b>

**Koncerntal**  
Beløb i tDKK

Schaumann Properties A/S

<b>BALANCE</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>30.06.2005</b>
<b>AKTIVER</b>		
Materielle anlægsaktiver	122.580	0
Materielle anlæg vedr. ikke fortsættende aktivitet	0	11.840
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>122.580</b>	<b>11.840</b>
Diverse tilgodehavender	185	0
Likvide beholdninger	32.204	0
Omsætningsaktiver vedr. ikke fortsættende aktivitet	0	4.967
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>32.389</b>	<b>4.967</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>154.969</b>	<b>16.807</b>
<b>PASSIVER</b>		
Aktiekapital	5.144	9.759
Overkurs ved emission	11.250	0
Reserver	-6.912	-3.835
<b>Moderselskabets andel af egenkapitalen</b>	<b>9.482</b>	<b>5.924</b>
Negativ goodwill	209	0
Minoritetsinteresser	-152	0
<b>Koncernens egenkapital</b>	<b>9.539</b>	<b>5.924</b>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	123.077	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.411	0
Anden gæld	4.942	0
Gældsforpligtelser vedr. ikke fortsættende aktivitet	0	10.883
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>145.430</b>	<b>10.883</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>154.969</b>	<b>16.807</b>