

**PROSPEKT**  
**for**  
**SCHAUMANN PROPERTIES A/S'**  
**udvidelse af aktiekapitalen**  
**ved nytegning af 3.750.000 nye aktier**  
**til DKK 4 pr. aktie**  
**og vedrørende selskabets identitetsskifte.**

København, den 24. marts 2006

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
BAGGRUND	4
DEFINITIONER	4
RESUME	4
<b>AKTIEREGISTRERINGSBREVET</b>	<b>7</b>
1. ANSVARLIGE	7
2. REVISORER	10
3. UDVALGTE REGNSKABSOPLYSNINGER	10
4. RISIKOFAKTORER	11
5. OPLYSNINGER OM UDSTEDER	12
5.1 UDSTEDERS HISTORIE OG UDVIKLING	13
5.2 INVESTERINGER	15
6. FORRETNINGSOVERSIGT	16
7. ORGANISATIONSSTRUKTUR	18
8. EJENDOMME, ANLÆG OG Udstyr	19
9. GENNEMGANG AF DRIFT OG REGNSKABER	20
10. KAPITALRESSOURCER	20
11. FORSKNING OG UDVIKLING, PATENTER OG LICENSER	22
12. TRENDOPPLYSNINGER	22
13. RESULTATFORVENTNINGER ELLER –PROGNOSER	23
14. BESTYRELSE OG DIREKTION	23
15. AFLØNNING OG GODER	30
16. BESTYRELSENS ARBEJDSPRAKSIS	30
17. PERSONALE	30
18. STØRRE AKTIONÆRER	31
19. TRANSAKTIONER MED TILKNYTTETE PARTER	32
20. OPLYSNINGER OM SELSKABETS AKTIVER OG PASSIVER, FINANSIELLE STILLING OG RESULTATER	32
20.1. HISTORISKE REGNSKABSOPLYSNINGER	32
20.2. PROFORMA REGNSKABSOPLYSNINGER	32
20.3. REGNSKABER	39
20.4. REVISION AF HISTORISKE ÅRSREGNSKABSOPLYSNINGER	39
20.5. DE SENESTE REGNSKABSOPLYSNINGERS ALDER	39
20.6. MIDLERTIDIGE REGNSKABSOPLYSNINGER	39
20.7. UDBYTTEPOLITIK	39
20.8. RETS- OG VOLDGIFTSSAGER	39
20.9. VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I Udsteders FINANSIELLE ELLER HANDELSMÆSSIGE STILLING SIDEN SENESTE REGNSKABSPERIODE	40
21. YDERLIGERE OPLYSNINGER	40
22. VÆSENTLIGE KONTRAKTER	43
23. OPLYSNINGER FRA TREDJEMAND, EKSPERTUDTALELSER OG INTRESSEERKLÆRINGER	44
24. DOKUMENTATIONSMATERIALE	44
25. OPLYSNINGER OM KAPITALBESIDDELSER	45

<b>VÆRDIPAPIRNOTEN</b>	46
Ansvarlige	46
Risikofaktorer	46
Nøgleoplysninger	47
Oplysninger om aktierne der optages til notering	48
Vilkår og betingelser for tilbuddet	49
Aftaler om optagelse til omsætning og handel	50
Værdipapirhædere, der ønsker at sælge	50
Udgifter ved emissionen	50
Udvanding	50
Yderligere oplysninger	51
<b>BILAG</b>	
Bilag A: Schaumann Properties A/S' vedtægter	52

## BAGGRUND

Nærværende prospekt er udarbejdet i anledning af, at Schaumann Properties A/S (tidligere Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab) på en ekstraordinær generalforsamling den 26. januar 2006 har vedtaget en rettet aktieemission ved udstedelse af 3,75 mio. nye aktier til Schaumann Holding A/S. Schaumann Holding A/S kan tegne de nye aktier til DKK 4 / aktie, som skal indbetales kontant.

Endvidere er nærværende prospekt udarbejdet for at beskrive de ændringer i Schaumann Properties A/S' aktiviteter, ejerforhold, kapitalforhold, ledelse og navn, som godkendtes på den ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006.

## DEFINITIONER

Aktier eller Aktierne:	Aktier udstedt af Schaumann Properties A/S.
Aktiekapitalforhøjelsen eller Kapitalforhøjelsen:	Den i nærværende prospekt behandlede aktiekapitalforhøjelse på 3,75 mio. nye aktier, som Schaumann Holding A/S kan tegne til DKK 4 / aktie frem til og med den 24. marts 2006.
Schaumann Development A/S:	Et selskab med CVR nr. 26 74 47 41, som indtil den 28. februar 2006 hed Schaumann A/S.
Udsteder:	Schaumann Properties A/S (tidligere Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab)

## RESUMÉ

*Dette resumé bør læses som en indledning til prospektet.*

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

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

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

Udsteder har indtil 31.12. 2005 drevet professionel fodboldvirksomhed under navnet Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab. Udsteder har i alle årene fra Udsteders børsnotering i 1998/99 til 2004/05 haft regnskabsmæssige underskud. Straks inden en ekstraordinær generalforsamling i Udsteder den 26. januar 2006 blev Udsteders hidtidige fodboldaktivitet solgt med regnskabsmæssig virkning pr. 31.12. 2005.

Udsteder har derefter ingen aktivitet og en egenkapital, der er negativ med DKK 0,6 mio.

Ved en aftale, som blev endelig på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006, erhvervede Schaumann Holding A/S en væsentlig aktiepost i Udsteder.

Som led i - og som betingelser for aftalen om Schaumann Holding A/S' køb af aktier i Udsteder vedtog den nævnte ekstraordinære generalforsamling, at

- ændre Udsteders navn til Schaumann Properties A/S
- udskifte Udsteders bestyrelse
- udskifte Udsteders revisorer
- ændre Udsteders formål
- tillade andre end foreningen Akademisk Boldklub at eje A-aktier i Udsteder
- ophæve forskellen mellem A- og B-aktier
- nedsætte Udsteders aktiekapital fra 9,76 mio. DKK til 1,39 mio. DKK ved nedsættelse af aktiernes stykstørrelse fra DKK 7 til DKK én
- forhøje Udsteders aktiekapital jf. nedenstående.

Udsteder vil fremover jf. sit nye vedtægtsmæssige formål beskæftige sig med aktiviteter vedr. fast ejendom, dels handel med og udvikling af fast ejendom i Danmark og evt. andre europæiske lande, dels langsigtet investering i fast ejendom i europæiske lande.

Mulighederne for at Udsteder kan overtage et eller flere eksisterende selskaber, der i forvejen opererer inden for disse forretningsområder, undersøges p.t. Det gælder bl.a. selskaberne Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S, der begge har Schaumann Holding A/S som majoritetsaktionær. Såfremt et af - eller begge disse selskaber overtages af Udsteder, forventes det, at der skal udarbejdes et separat prospekt herom.

På Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006, blev det vedtaget at udstede 3,75 mio. nye aktier til Schaumann Holding A/S til DKK 4 / aktie. Denne kapitalforhøjelse er igangværende og er sammen med Udsteders identitetsskifte årsagen til nærværende prospekt. Schaumann Holding A/S ejer p.t. 32 % af såvel kapital som stemmer i Udsteder, og når Schaumann Holding A/S har tegnet den igangværende aktiekapitalforhøjelse, vil ejerandelen stige til 82 %. Årsagen til at Schaumann Holding A/S opstillede generalforsamlingens vedtagelse af denne kapitalforhøjelse som betingelse for at købe aktier i Udsteder er, at Schaumann Holding A/S ønskede en absolut bestemmende indflydelse i Udsteder og ligeledes ønskede at opnå en stor andel af Udsteders fremtidige økonomiske resultater.

Udsteders egenkapital vil efter Kapitalforhøjelsen stige til DKK 14,4 mio. svarende til DKK 2,8 / aktie.

Udsteder har endvidere på nævnte ekstraordinære generalforsamling udstedt yderligere en aktietegningsret til Schaumann Holding A/S. Denne giver Schaumann Holding A/S ret til at tegne yderligere 40 mio. nye aktier i Udsteder til DKK 4 / aktie frem til den 26.07 2008. Denne aktietegningsrets (eller aktietegningsoptions) betydelige omfang kan illustreres ved til sammenligning at nævne, at der efter gennemførelsen af den igangværende Aktiekapitalforhøjelse ikke vil være mere end 5,1 mio. aktier i Udsteder.

Der er betydelige risici forbundet med investering i Udsteders aktier.

Risiciene vedrører dels Udsteders udvikling. F.s.v.a. de planlagte aktiviteter ejendomsudvikling og ejendomsinvestering er risiciene, bl.a. er følgende:

*Vedr. ejendomsudvikling*

Politiske risici vedr. planlovmæssige forhold.

Markedsrisici vedr. udlejnings- og salgspriser.

Debitorrisici vedr. lejere og købere.  
Risici vedr. niveauet for byggeomkostninger.  
Risici vedr. ventetid på komplicerede udstykninger.  
Risici vedr. opnåelse af finansiering.  
Risici vedr. renteudsving.

*Vedr. ejendomsinvestering*

Tomgangs- og genudlejningsrisici.  
Usikkerhed om fremtidige værdier og salgspriser for investeringsejendommene.  
Risiko for stigninger i finansieringsomkostningerne.

Risiciene vedrørende Udsteders værdipapirer er særlige derved, at værdien af samtlige de aktier i Udsteder, som ejes af andre end Schaumann Holding A/S, er ca. DKK 19 mio. (opgjort med børskursen pr 21.03. 2006), hvilket udgør en ret beskeden frit cirkulerende aktiemængde, hvorfor kursdannelsen på Udsteders aktier på børsen er meget letpåvirkelig af selv beskedne købs- og salgsordrer.

Anvendelsen af Schaumann Holding A/S' option på at tegne 40 mio. nye aktier til DKK 4 pr. aktie vil medføre en udvanding af de eksisterende aktionærers andel af Udsteder. Andre aktionærer end Schaumann Holding A/S vil efter gennemførelsen af den i nærværende prospekt beskrevne kapitalforhøjelse eje 18 % af Udsteder. Schaumann Holding A/S vil ved anvendelse af aktietegningsoptionen på de 40 mio. nye aktier reducere andre aktionærers andel af Udsteder yderligere til 2 %. Den kurs, som Schaumann Holding A/S kan tegne de nævnte 40 mio. nye aktier til, er som nævnt DKK 4 / aktie, hvilket sammenlignet med den aktuelle børskurs på Udsteders aktier (som den 21.03. 2006 var DKK 20,5 / aktie) er meget lavt. Der består således en risiko for, at udnyttelse af aktietegningsoptionen i sig selv vil påvirke værdien af de eksisterende aktionærers investering negativt.

Udsteders indre værdi er ca. 2,8 DKK / aktie. Indre værdi pr aktie kan dog også i tilfælde af indregning af fuld skattemæssig værdi af Udsteders skattemæssig underskud opgøres til 6,3 DKK, og indre værdi pr aktie opgjort på denne måde vil blive påvirket negativt af en udnyttelse af Schaumann Holding A/S' aktietegningsoption, idet indre værdi herved vil falde ned til i nærheden af 4 DKK / aktie.

## **AKTIEREGISTRERINGSBREVET**

### **1. ANSVARLIGE**

Vi erklærer herved, at oplysningerne i prospektet os bekendt er rigtige, og at prospektet os bekendt ikke er behæftet med udeladelser, der vil kunne forvanske det billede, som prospektet skal give, herunder at alle relevante oplysninger i bestyrelsesprotokoller, revisionsprotokoller og andre interne dokumenter er medtaget i prospektet.

København den 24. marts 2006.

Bestyrelsen i Schaumann Properties A/S

Hans Christian Steglich-Petersen  
bestyrelsesformand

Leif Djurhuus  
næstformand

Jens Erik Høst

Jens Schaumann

## ***Prospekterklæring afgivet af selskabets revisor***

Til aktionærene i Schaumann Properties A/S

### ***Prospektet***

Vi har gennemgået oplysninger af regnskabsmæssig karakter indeholdt i prospektet for Schaumann Properties A/S (udsteder), dateret 24. marts 2006. De regnskabsmæssige oplysninger gengives fra årsrapporterne for regnskabsårene 2002/03, 2003/04 og 2004/05.

Selskabets ledelse har ansvaret for Prospektet og for indholdet og præsentationen af oplysninger heri. Vores ansvar er på grundlag af vores arbejde at udtrykke en konklusion om, hvorvidt udvalgte oplysningerne af regnskabsmæssig karakter er korrekt gengivet fra årsrapporterne 2002/03, 2003/04 og 2004/05.

Endvidere har vi afgivet erklæring til den af ledelsen aflagte proformabalance pr. 31. december for Schaumann Properties A/S, som vi har forsynet med særskilt revisorerklæring. Der henvises til efterstående revisorerklæring.

### ***Udført arbejde***

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Som led i vores arbejde har vi kontrolleret Prospektets oplysninger af regnskabsmæssig karakter, og har påset, at disse er korrekt gengivet fra årsrapporterne 2002/03, 2003/04 og 2004/05.

De af ledelsen aflagte årsrapporter for 2002/03, 2003/04 og 2004/05 er revideret af anerkendte statsautoriserede revisorer, der har forsynet årsrapporterne med supplerende oplysninger. Vi har ikke foretaget revision af forannævnte årsrapporter og kan følgelig ikke udtale os herom.

Selskabets ledelse har anmodet os om at vurdere betydningen af at aflægge årsrapporten 2002/03, 2003/04 og 2004/05 i overensstemmelse med Internationale regnskabsstandarder (IFRS). Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporterne for forannævnte regnskabsår ikke vil afvige ved anvendelse af IFRS sammenholdt med de faktiske aflagte årsrapporter for så vidt angående resultatopgørelse, balance og pengestrømsopgørelse. Vi er enige i ledelsens opfattelse heraf.

Vi har ikke foretaget andre opgaver i forbindelse med prospektets udarbejdelse og udtaler os derfor ikke om prospektet i øvrigt.

Det er vor opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

### ***Konklusion***

I henhold til Københavns Fondsbørs A/S's regler skal vi herved bekræfte, at alle væsentlige forhold vedrørende Schaumann Properties A/S, som er os bekendt, og som efter vores opfattelse kan påvirke vurderingen af selskabets aktiver og passiver, økonomiske stilling og resultat, som angivet i årsrapporterne for regnskabsårene 2002/03, 2003/04 og 2004/05 og proformabalancen pr. 31. december 2005, er indeholdt i prospektet.

København, den 24. marts 2006

### **Mortensen & Beierholm**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Thomas Nislev  
Statsautoriseret revisor

## 2. REVISORER

Der er i nærværende prospekt gengivet uddrag af reviderede historiske regnskabsoplysninger for Udsteder for regnskabsårene 2002/2003, 2003/2004 og 2004/2005.

For regnskabsårene 2002/2003 og 2003/2004 er årsrapporterne reviderede af statsautoriseret revisor Torben Ploug og statsautoriseret revisor Thomas Thorup Møllgaard begge fra PKF Revisorsamvirket, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab samt af statsautoriseret revisor David Holm fra Deloitte & Touche, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

For regnskabsåret 2004/2005 er årsrapporten revideret af statsautoriseret revisor Torben Ploug og statsautoriseret revisor Thomas Thorup Møllgaard begge fra PKF Revisorsamvirket, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab samt af statsautoriseret revisor Per Erik Johannessen fra Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

På Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 blev Udsteders tidligere revisorer skiftet ud med Thomas Nislev, Mortensen & Beierholm Statsautoriseret Revisionsaktieselskab. Anledningen til revisorskiftet var, at Schaumann Holding A/S som ny hovedaktionær ønskede dette skifte, idet Mortensen & Beierholm i en række år har været revisorer for Schaumann Holding A/S.

## 3. UDVALGTE REGNSKABSOPLYSNINGER

Herunder ses udvalgte regnskabsmæssige hovedtal og nøgletal for Udsteder. Regnskabsoplysningerne omfatter tiden, hvor Udsteders virksomhed bestod af fodboldaktiviteter. Disse aktiviteter er solgt pr. 31.12. 2005. Der er endnu ingen afsluttede regnskabsperioder, hvori Udsteder har drevet virksomhed inden for sit nuværende forretningsområde.

Beløb i tDKK

<b>Regnskabs- Periode</b>	<b>01.07. 2005 -31.12. 2005</b>	<b>01.07. 2004 -31.12. 2004</b>	<b>2004/05</b>	<b>2003/04</b>	<b>2002/03</b>
Nettoomsætning	6.116	3.250	10.173	28.153	24.583
Resultat af primær drift	-6.260	-3.308	-3.209	-969	-14.594
Resultat før skat	-6.483	-3.460	-3.513	-430	-15.941
Årets resultat	-6.483	-3.460	-3.513	-430	-15.941
Aktiver i alt, ultimo	0	16.807	16.807	26.422	22.886
Aktiekapital, ultimo	9.759	9.759	9.759	9.759	27.884
Egenkapital ultimo	-559	5.924	5.924	9.414	9.344
Resultat pr aktie	-4,6	-2,5	-2,5	-0,3	-12,6
Udbytte pr aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Indre værdi pr aktie	-0,4	4,3	4,1	6,8	7,4
Overskudsgrad	-102,4 %	-101,8 %	-31,5 %	-3,4 %	-59,4 %
Soliditet	Negativ	41,8 %	34,1 %	35,6 %	40,8 %

Regnskabsoplysningerne for perioderne 01.07. 2005 – 31.12. 2005 og 01.07. 2004 – 31.12. 2004 er ureviderede.

#### 4. RISIKOFAKTORER

Udsteder skal fremadrettet efter sit formål beskæftige sig med handel - og udvikling af fast ejendom samt investering i fast ejendom.

Der består en risiko for at Udsteder ikke får etableret aktiviteter som forventet. Selvom Udsteder ikke etablerer sådanne aktiviteter, vil der alene til Udsteders løbende administration og børsnotering påløbe udgifter i størrelsesordenen DKK 1,4 mio. / år. Disse udgifter sammensætter sig af et administrationshonorar til Schaumann Development A/S (som er nærmere beskrevet i afsnit 22) på DKK 600.000 + moms, bestyrelseshonorarer anslået til i alt ca. DKK 400.000 samt udgifter vedr. børsnotering, værdipapircentral, aktiebog og revision m.v. på i størrelsesordenen DKK 250.000 / år. Der vil uden øvrige aktiviteter ikke være indtægter til at dække disse udgifter, og Udsteder vil i så fald ikke være interessant i en investeringsmæssig sammenhæng.

Såfremt Udsteder ikke får etableret aktivitet som forventet, d.v.s. inden for 4 – 8 måneder, kan der rejses spørgsmål om, hvor længe Udsteder kan opretholde sin børsnotering. Selskabets egenkapital forventes efter Kapitalforhøjelsen at andrage DKK 14,4 mio. Med det ovennævnte årlige udgiftsniveau, som inkluderer de årlige udgifter til børsnoteringen, vil Udsteder efter 10 år ikke have midler til at opretholde noteringen.

Såfremt der skulle opstå krav mod Udsteder, som ikke er kendt i dag, som vedrører perioden, hvor Udsteder drev fodboldaktiviteter, kan disse krav være af en sådan karakter, at der ikke er sket debitorskifte til det selskab (AB A/S), der har overtaget de tidligere fodboldaktiviteter. Udsteder vil i så fald have et regreskrav mod AB A/S, men såfremt AB A/S ikke måtte kunne honorere sådanne forpligtelser, vil der være risiko for tab for Udsteder. Den frem til den 26. januar 2006 siddende bestyrelse i Udsteder har erklæret, at der den bekendt ikke findes krav mod eller fordringer på Udsteder, som kreditor ikke har accepteret overført til AB A/S.

Udsteder bekendt er der ingen sager i vente vedrørende forpligtelser, der ikke er debitorskiftede til AB A/S, fra tiden, hvor Udsteder drev fodboldaktiviteter.

##### *Handel med - og udvikling af fast ejendom.*

Dette forretningsområde er generelt kendetegnet ved stort kapitalbehov.

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

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

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

Der vil typisk skulle gennemføres enten ombygning eller evt. nybyggeri på en fast ejendom, før en alternativ anvendelse kan muliggøres. Der vil således skulle indgås aftale med rådgivere, f.eks. arkitekter, ingeniører, og totalentreprenører m.v. for at få bygget det ønskede. Der er betydelig usikkerhed frem til faste aftaler er indgået om, hvilke beløb sådanne arbejder vil koste. Byggemarkedet er i øjeblikket præget af stor aktivitet,

og der kan være vanskeligheder med at få byggearbejder udført til rimelige priser og i den krævede kvalitet inden for rimelig tid.

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

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

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

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

#### *Investering i fast ejendom.*

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

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

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

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

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

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

## **5. OPLYSNINGER OM UDSTEDER**

## 5.1 UDSTEDERS HISTORIE OG UDVIKLING

Navn og adresse:  
Schaumann Properties A/S  
Østerbrogade 135, 2  
2100 København Ø  
Tlf. 70 21 01 13

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

Udsteder har ingen binavne

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

Udsteders hjemsted er Københavns Kommune.

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

Udsteder er stiftet den 01.08. 1975.

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

### *Historie*

Udsteder blev under navnet Akademisk Boldklubs Fodboldaktieselskab børsnoteret i regnskabsåret 1998/99 i forbindelse med en kapitalforhøjelse. Udsteders aktiviteter bestod dengang og frem til 31.12. 2005 i at drive professionel fodboldvirksomhed. Udsteders egenkapital androg ved udgangen af regnskabsåret 1998/99 DKK 94 mio.

I hvert eneste af de følgende regnskabsår har Udsteder givet underskud bl.a. p.g.a. utilstrækkelige sportslige resultater. Udsteders aktivitetsomfang er løbende reduceret og omkostningsstrukturen tilpasset, bl.a. ved sænkning af spillerlønninger og indgåelse af lejerreduktionsaftaler med udlejer af Udsteders daværende administrationslokaler og stadion. Udsteder opnåede i 2003/04 en frivillig akkord, hvorefter gæld på DKK 1,8 mio. blev eftergivet, hvilket var en betingelse for bevilling af nye lån til Udsteder.

Udsteders fodboldhold rykkede ned fra dansk fodbolds bedste division (superligaen) i regnskabsåret 2004/05.

I takt med det reducerede forretningsomfang fandt Udsteders ledelse det i stigende omfang uforholdsmæssigt belastende at opretholde fodboldaktiviteterne som børsnoterede med de direkte og afledte udgifter, der følger heraf.

Udsteder udviklede derfor en plan for at overføre fodboldaktiviteterne til et nyt ikke børsnoteret selskab, samtidig med at en køber til det børsnoterede selskab blev eftersøgt.

Udsteder fik på denne baggrund i efteråret 2005 kontakt med Schaumann Holding A/S.

Schaumann Holding A/S ejes af Jens Schaumann, og driver bl.a. via sit datterselskab Schaumann Development A/S ejendomsudviklingsvirksomhed. Schaumann Development A/S har i sin 3 årige levetid

solgt ca. 1.000 boliger på projektstadiet. Boligerne opføres efterfølgende. Endvidere har Schaumann Development A/S udviklet, og arbejder på at udvikle, butiksejendomme i hhv. hovedstadsområdet og Växjö i Sverige. Endvidere arbejdes med udvikling af kontorprojekter i hovedstadsområdet.

Schaumann Investment A/S er et andet datterselskab tilhørende Schaumann Holding A/S. Dette selskab er relativt nyetableret, men der arbejdes heri målrettet mod erhvervelse af et antal større ejendomsporteføljer på min. DKK 1 mia. / stk., som skal indgå i en anlægsbeholdning og muligvis delfinansieres med højt forrentede obligationer og med beskeden egenkapitalandel.

Schaumann Holding A/S har over en periode haft kontakt til forskellige børsnoterede selskaber, med tanke på om det under Schaumann Holding A/S' kontrol kunne være muligt at etablere ejendomsudviklings- og ejendomsinvesteringsaktiviteter i et sådant børsnoteret selskab og evt. at overdrage Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S til det børsnoterede selskab, og derved skabe en samlet børsnoteret ejendoms-koncern.

Formålet med at etablere en ejendoms-koncern i børsnoteret regi er at understøtte en sådan koncerns muligheder for kapitaludvidelser, fusioner, opkøb af nye aktiviteter mod betaling med egne aktier.

På ovennævnte baggrund indgik Schaumann Holding A/S og en række aktionærer i Udsteder en betinget overdragelsesaftale den 12. december 2005, hvorefter Schaumann Holding A/S erhvervede 132.200 A-aktier (samtlige A-aktier) i Udsteder til DKK 6 pr. aktie og 315.517 B-aktier i Udsteder til DKK 4 pr. aktie. Disse aktier repræsenterede 32% af kapitalen og 63% af stemmerne i Udsteder.

Betingelserne for overdragelsen var følgende:

at ejeren af samtlige A-aktier (Foreningen Akademisk Boldklub) på sin generalforsamling skulle godkende overdragelsen,

at Udsteders fodboldaktiviteter skulle overdrages til et nyt selskab,

at Udsteders generalforsamling skulle vedtage en vedtægtsændring, således at Udsteders A-aktier kan ejes af andre end Foreningen Akademisk Boldklub,

at Schaumann Holding A/S skulle have afsluttet en tilfredsstillende due diligence inden 30.12. 2005,

at en generalforsamling i Udsteder skulle beslutte en nedsættelse af Udsteders aktiers stykstørrelse fra DKK 7 til DKK én.

at en generalforsamling i Udsteder skulle vedtage en mod Schaumann Holding A/S rettet aktieemission med ret til tegning af 3,75 mio. nye aktier til DKK 4 pr. aktie, samt at generalforsamlingen i Udsteder yderligere skulle vedtage en mod Schaumann Holding A/S rettet aktieemission med ret, som løber i 2,5 år, til tegning af 40 mio. nye aktier til DKK 4 pr. aktie.

Betingelserne blev opfyldt, og overdragelsen blev endelig under den ekstraordinære generalforsamling i Udsteder den 26. januar 2006.

Opdelingen i A- og B-aktier blev på den ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 ophævet. De af Schaumann Holding A/S erhvervede 445.717 aktier udgør 32 % af det samlede antal tegnede og fuldt indbetalte aktier i Udsteder og dermed også 32 % af stemmerne i Udsteder. Det samlede antal tegnede og fuldt indbetalte aktier i Udsteder andrager 1.394.200 stk.

På den ekstraordinære generalforsamling i Udsteder den 26. januar 2006 blev det vedtaget at forhøje Udsteders aktiekapital med 3.750.000 nye aktier. Samtlige aktier udstedes til Schaumann Holding A/S uden

fortegningsret for øvrige aktionærer, og tegningskursen er DKK 4 pr. aktie. Schaumann Holding A/S forventes at tegne disse aktier, men har frist til den 24. marts 2006 til at foretage tegningen. Når tegningen er gennemført vil Schaumann Holding A/S eje min. 4.195.717 aktier i Udsteder ud af et samlet antal aktier på 5.144.000. Schaumann Holding A/S vil dermed eje 82 % af såvel aktierne som stemmerne i Udsteder. Nærværende prospekt omhandler denne kapitalforhøjelse.

På den ekstraordinære generalforsamling i Udsteder den 26. januar 2006 blev det også godkendt at forhøje Udsteders aktiekapital med yderligere 40.000.000 nye aktier i forbindelse med udstedelse af en tegningsoption. Samtlige disse nye aktier kan alene tegnes af Schaumann Holding A/S uden fortægningsret for øvrige aktionærer, og tegningskursen er DKK 4 pr. aktie. Schaumann Holding A/S kan vente til den 26. juli 2008 med at tegne disse aktier. Såfremt tegningsoptionen udnyttes fuldt ud, og såfremt Schaumann Holding A/S ikke sælger aktier i tiden frem til udnyttelse af tegningsoptionen sker, og såfremt kapitalforholdene til den tid i øvrigt er uændrede, vil Schaumann Holding A/S i denne tænkte situation eje 44.195.717 aktier i Udsteder ud af et samlet antal aktier på 45.144.000. Schaumann Holding A/S vil i så fald eje 98 % af såvel aktierne som stemmerne i Udsteder.

Udsteders vedtægtsmæssige formål er på den ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 ændret til direkte eller gennem besiddelse af ejerandele i Selskaber at købe, sælge, investere i, besidde, udleje, udvikle, formidle, finansiere og administrere fast ejendom eller værdipapirer eller hermed beslægtet virksomhed.

## 5.2 INVESTERINGER

Udsteders investeringer i h. t. de seneste 3 årsrapporter samt delårsrapporten for perioden 01.07. 2005 – 31.12. 2006 har udgjort følgende (beløb i tDKK):

	01.07. 2005- 31.12. 2006 (6 måneder)	01.07.2004 - 30.06.2005	01.07. 2003 - 30.06. 2004	01.07. 2002 - 30.06. 2003
Investering i kontraktrettigheder	0	0	350	850
Investering i lejede lokaler	0	0	178	89
<b>Samlede investeringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>528</b>	<b>939</b>

De ovennævnte investeringer vedrører udelukkende de fodboldaktiviteter, som Udsteder afhændede med virkning pr. 31.12. 2005.

### *Fremtidige investeringsplaner:*

Hensigten er, at Udsteder hurtigst muligt igangsætter aktiviteter i overensstemmelse med Udsteders nye formål. Der vil blive tale om projekter med nybyggeri af boliger eller ombygning af eksisterende erhvervsbygninger til boliger eller erhvervelse af butiks-, kontor-, hotel- eller ferieboligprojekter. Det forventes endvidere, at Udsteder vil foretage langsigtede investeringer i bestående fast ejendom.

Der er p.t. ikke truffet bestemmelse om, hvilke specifikke ejendomsprojekter der vil blive erhvervet. Udsteders bestyrelse er valgt på en generalforsamling så sent som den 26. januar 2006, og der var indtil da en betydelig usikkerhed forbundet med udfaldet af generalforsamlingens beslutninger denne dag. Der har således ikke før den 26. januar 2006 være mulighed for at lade Udsteder påbegynde overvejelser om køb af

nye projekter, hvorfor det ikke er lykkedes at aftale køb af sådanne endnu. Det er således på nuværende tidspunkt ikke muligt at give specifik information om nye aktiviteter/projekter.

Det er Udsteder bekendt, at det er Schaumann Holding A/S' ønske, at Udsteder så hurtigt, som det er praktisk muligt, erhverver 100 % af - eller aktiemajoritetsposter i Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S. Schaumann Holding A/S ejer i dag 87 % af Schaumann Development A/S og 94 % af Schaumann Investment A/S. Schaumann Development A/S beskæftiger p.t. 20 medarbejdere. Schaumann Investment A/S beskæftiger p.t. 2 medarbejdere. Betalingen for disse selskaber tænkes at ske ved udstedelse af nye Schaumann Properties-aktier til Schaumann Holding A/S, i hvilken forbindelse den til Schaumann Holding A/S udstedte ret til at tegne op til 40 mio. nye aktier til DKK 4 pr. aktie tænkes udnyttet.

Der er ingen aftaler eller klare forpligtelser vedr. overdragelse af disse virksomheder, og minoritetsaktionærerne i Schaumann Development A/S's indstilling, som har stor praktisk betydning, ligesom skattemæssige og selskabsretlige spørgsmål undersøges for at få fastlagt et grundlag, der kan forelægges en generalforsamling i Udsteder.

I forbindelse med eventuel gennemførelse af køb af Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S vil der p.g.a. de forventelige kapitalændringer skulle udarbejdes yderligere et prospekt (udover nærværende).

Det spiller i forbindelse med Udsteders investeringsplaner en rolle, at Udsteder (som nærmere beskrevet i afsnit 20.2) har et fremførbart skattemæssigt underskud på 91,2 mio. kr. Af dette underskud er 26,7 mio. kr. så gammelt, at det forældes ved udgangen af Udsteders indeværende regnskabsår (31.12. 2006). Udsteder regner det ikke for sandsynligt, at denne underskudsdel vil kunne nyttiggøres. Den resterende del af underskuddet på 64,5 mio. kr. vil Udsteder søge at udnytte. Dette kan kun ske ved at indtjene overskud direkte i Udsteder. Skattepligtige overskud i andre aktieselskaber eller anpartsselskaber, som Udsteder måtte erhverve, vil ikke via sambeskatning eller lignende kunne udlignes af Udsteders skattemæssige underskud. Til udnyttelse af det fremførbare skattemæssige underskud vil Udsteder derfor selv direkte erhverve en eller flere aktiviteter i form af fast ejendom, dog evt. via ikke selvstændigt skattepligtige selskaber såsom I/Ser eller K/Ser, som forventes at kunne indtjene et skattemæssigt overskud, der kan udlignes af det fremførbare underskud.

## **6. FORRETNINGSOVERSIGT**

Udsteders vedtægtsmæssige formål (jf. afsnit 21) er at drive virksomhed med udvikling af fast ejendom og investering i fast ejendom.

Udsteder har endnu ikke erhvervet eller påtaget sig en klar forpligtelse til at erhverve konkrete projekter, ejendomme eller virksomheder.

### *Ejendomsudvikling*

Det forventes, at Udsteder vil indlede aktiviteter inden for ejendomsudvikling i primært Danmark, men evt. også i andre europæiske lande. Ejendomsudviklingsaktiviteterne forventes etableret inden for bolig-, butiks-, kontor-, hotel- eller ferieboligområdet.

Ejendomsudviklingsaktivitet opfattes af Udsteder som bestående i over en kortere horisont (fra få måneder til 5 år) at forandre anvendelse eller fysisk forhold for faste ejendomme, der indkøbes til egen beholdning, med det sigte at afhænde ejendommene efter endt udvikling. Værditilvæksten på forandring af anvendelse eller forandring af fysiske forhold for fast ejendom kan realiseres, hvis de pågældende forandringer medfører, at en fast ejendom bedre imødekommer betalingsdygtige brugeres behov end ejendommens tidligere anvendelse eller tidligere fysiske form. Eksempler på ejendomsudvikling kan være at lade nyopførte boliger,

kontorer, butikker eller hoteller på egne ubebyggede grunde eller at købe grunde med eksisterende bygninger, der nedrives til fordel for nybyggeri eller ombygges til ny anvendelse (f.eks. opkøb af lager eller industriejendomme med god beliggenhed, der ændres til butik). Der kan endvidere være tale om bevarelse af de eksisterende fysiske rammer, men hvor anvendelsen ændres til mere værdiskabende formål, hvilket f.eks. kan fremskyndes ved ydelse af godtgørelser til eksisterende lejere for at få disse til at forlade lejemaal til fordel for mere betalingsdygtige brugere (der kan til illustration nævnes udskiftning af butiksljere, hvor f. eks. økonomisk skrantende små selvstændige specialbutikker med utilstrækkelige stordriftsfordele på indkøbssiden med fordel kan erstattes med ekspansive multinationale butikskæder).

Hensigten er så hurtigt som det under behørig hensyntagen til det forretningsmæssigt forsvarlige er muligt, at etablere aktivitet inden for ejendomsudviklingsområdet. Aktiviteter inden for ejendomsudviklingsområdet forventes etableret eller erhvervet, inden der er gået 4 – 8 måneder.

### *Ejendomsinvestering*

Det forventes, at Udsteder vil foretage langsigtede investeringer i fast ejendom i Sverige, Tyskland, Danmark eller andre europæiske lande.

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

Hensigten er at foretage de første langsigtede investeringer i fast ejendom så hurtigt, som det med behørig hensyntagen til det forretningsmæssigt forsvarlige er muligt. De første langsigtede investeringer forventes foretaget inden der er gået 4 - 8 måneder. Det præcise tidspunkt vil afhænge af hvilke interessante investeringsobjekter som Udsteders ledelse lokaliserer, og hvornår dette sker.

Der kan forekomme mellemformer mellem ejendomsudviklingsprojekter og ejendomsinvesteringer.

### *Aktiviteternes finansiering*

Aktiviteterne forventes finansieret med egenkapital og lånekapital. Der består for ejendomsinvesteringsområdet typisk gode muligheder for opnåelse af fordelagtig realkreditfinansiering, og restfinansieringen vil typisk bankfinansieres.

Som supplement til lånefinansiering og som styrkelse af mulighederne for opnåelse af lånefinansiering, tænkes også egenkapitalfinansiering optaget af Udsteder, som bl.a. beskrevet i afsnit 5.1 og 5.2 og i afsnit 10 i underafsnittet ”Forventede kapitalkilder og spredning af aktierne i Udsteder”.

Egenkapitalfinansiering ventes optaget på én eller flere af følgende måder:

- Ved udstedelse af nye aktier mod kontant indbetaling, som tegnes af andre end Schaumann Holding A/S,
- Ved udstedelse af nye aktier til Schaumann Holding A/S i forbindelse med Schaumann Holding A/S' overdragelse af selskaberne Schaumann Development A/S og / eller Schaumann Investment A/S til Udsteder. I denne forbindelse vil Schaumann Holding A/S' ret til tegning af 40 mio. nye aktier til DKK 4 / aktie blive udnyttet. Det skal fremhæves, at konsekvensen for aktionærerne heraf kan være en udvanding af aktionærernes værdier, idet børskursen på Udsteder aktier aktuelt er væsentligt højere end DKK 4 / aktie.
- Ved udstedelse af nye aktier til tredjemand mod indskud af værdier i form af fast ejendom eller i form af virksomheder, der virker inden for ejendomsudvikling eller ejendomsinvestering eller hermed beslægtet virksomhed.

#### *Konkurrencesituationen på Udsteders markeder*

Konkurrencesituationen på ejendomsudviklingsområdet er kendetegnet ved, at der opererer et stort antal aktører af vekslende størrelse på markedet. Der er hård konkurrence om køb af ejendomme, der er egnede til udvikling, og dette ses bl.a. af væsentlige stigninger i priserne på byggeretter i hovedstadsområdet inden for de seneste 3 år. Når en udviklingsejendom er erhvervet, forandres konkurrencebilledet radikalt, idet konkurrencen fra de øvrige ejendomsudviklere stort set mister sin betydning, bortset fra den efterspørgsel efter byggekapalet, som konkurrenterne bibringer. Den indkøbte ejendoms beliggenhed er herefter afgørende for hvilke forandringer af ejendommen, som kan være rentable.

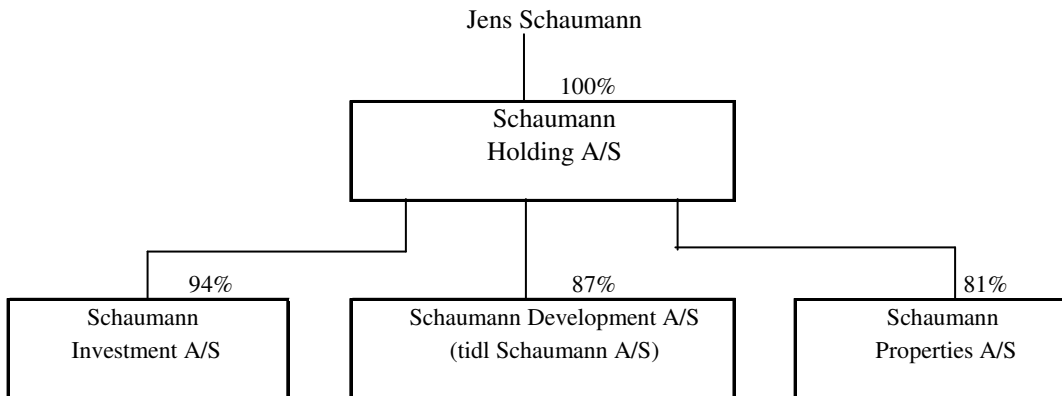
På ejendomsinvesteringsmarkederne er der overordentlig stor efterspørgsel på interessante ejendomme og porteføljer heraf af en vis størrelse i såvel Danmark som Sverige og Tyskland. Markederne er p.t. præget af tilstedeværelsen af et stort antal investorer og af store mængder af kapital, der søges investeret i områderne, og af relativt let tilgængelige kreditmuligheder. Det er for tiden vanskeligt at købe objekter af god kvalitet, som giver et afkast, der er så højt, at det gør køb særlig interessant.

## **7. ORGANISATIONSSTRUKTUR**

32 % af Udsteder ejes af Schaumann Holding A/S. Udsteder indgår ikke i nogen formel koncern før gennemførelsen af den aktiekapitalforhøjelse, som beskrives i nærværende prospekt.

Såfremt den i nærværende prospekt beskrevne aktiekapitalforhøjelse gennemføres, vil strukturen af i den koncern, som Udsteder vil indgå i, se ud som følger:

Procentandelene viser andel af såvel stemmer som aktiekapital



Som det ses af ovenstående diagram, ejes 100 % af Schaumann Holding A/S af Jens Schaumann.

Schaumann Holding A/S er stiftet den 27.09. 1976 og har haft aktivitet siden stiftelsen.

Schaumann Investment A/S ejes f.s.v.a. 94 % af såvel aktier som stemmer af Schaumann Holding A/S og f.s.v.a. 3 % af såvel aktier som stemmer af Kurt Kahla ApS, der ejes 100 % af Kurt Kahla, og f.s.v.a. de sidste 3 % af såvel aktier som stemmer af Halberg Capital ApS, der ejes 100 % af Anders Halberg. Kurt Kahla og Anders Halberg er medarbejdere i Schaumann Investment A/S.

Schaumann Investment A/S er stiftet den 30.10. 2003 og har haft aktivitet siden 01.01. 2005.

Schaumann Development A/S ejes f.s.v.a. 87 % af såvel aktier som stemmer af Schaumann Holding A/S og f.s.v.a. 10 % af såvel aktier som stemmer af FFN Holding ApS, der ejes 100 % af Flemming F. Nielsen, og f.s.v.a. de sidste 3 % af såvel aktier som stemmer af Zelotes ApS, der via et selskab ejes 100 % af Klaus Landstrøm. Flemming F. Nielsen og Klaus Landstrøm er medarbejdere i Schaumann Development A/S.

Schaumann Development A/S er stiftet den 15.08. 2002 og har haft aktivitet siden stiftelsen.

Det formodes, at der inden for kredsen af aktionærer i hvert af de nævnte selskaber, vil være interessesammenfald.

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

Schaumann Properties A/S ejer ikke datterselskaber eller kapitalandele i andre selskaber.

## 8. EJENDOMME, ANLÆG OG UDSTYR

Udsteder besidder ikke faste anlægsaktiver eller lejede lokaler, idet de til fodboldaktiviteterne lejede lokaler blev afhændet pr. 31.12. 2005.

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

Udsteder har indgået den i afsnit 22 beskrevne administrationsaftale med Schaumann Development A/S, og som led i denne stiller Schaumann Development A/S lokaler til rådighed for Udsteders aktiviteter og bestyrelsesmøder m.v. uden særligt vederlag. Udsteder har ikke indgået lejeaftaler.

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

## **9. GENNEMGANG AF DRIFT OG REGNSKABER**

### *Finansiell tilstand og driftsresultater*

Udsteder har i hvert af de 5 regnskabsår 1999/00 til og med 2004/05 samt i 6 månedersperioden 01.07. 2005-31.12. 2005 givet underskud. I disse 5½ år har Udsteder drevet fodboldvirksomhed og hermed forbundne sponsor og pr. aktiviteter, som eneste væsentlige aktivitet. De sportslige resultater har ikke i disse år muliggjort positiv drift af Udsteder.

Egenkapitalen er faldet fra DKK 94 mio. pr. 30.06.1999 til DKK -0,6 mio. pr. 31.12.2005.

Udsteders nettoomsætning er faldet fra 47 mio. kr. i 1999/00 til 10 mio. kr. i 2004/05.

I takt med de ringe driftsresultater og Udsteders forringede egenkapital, har Udsteder skåret spillerlønninger ned og fået bevilget lejenedsættelser for stadionleje i flere omgange. Udsteder fik i regnskabsåret 2003/04 via en frivillig ordning eftergivet gæld på DKK 1,8 mio. Udsteders omkostninger til børsnotering og de omkostninger, der afledes heraf, var i stigende grad kommet til at fremstå som relativt store og ude af proportioner med det beskedne driftsoverskud, der efter endt tilpasning af Udsteders aktiviteter inden for fodboldområdet var mulighed for at opnå.

Udsteder afhændede derfor, jf. den nærmere beskrivelse i afsnit 5.1, med virkning pr 31.12. 2005 sine fodboldaktiviteter. Udsteders ordinære drift i seneste regnskabsperiode 01.07. 2005 – 31.12. 2005 udgjordes af et underskud på DKK 1,3 mio. og dertil kom en nedskrivning af Udsteders lejede lokaler med DKK 5,2 mio. ved salg af alle aktiviteterne.

Herefter er Udsteder uden aktivitet, men har ændret formål som beskrevet i afsnit 21 og 5.1. Pr 31.12. 2005 andrager Udsteders aktiver DKK 0, og Udsteders egenkapital er negativ med DKK 0,6 mio. svarende til den negative salgssum for fodboldaktiviteterne.

## **10. KAPITALRESSOURCER**

Der er ingen aktuelle kreditfaciliteter hos kreditinstitutter eller realkreditinstitutter til rådighed for Udsteder.

### *Lånebehov*

Når Udsteder foretager investeringer inden for sit kommende forretningsområde, ejendomsudvikling og investering i fast ejendom, vil ingen investeringsforpligtelser blive pådraget, uden forudgående eller samtidig sikkerhed for at den fornødne finansiering er til stede.

Udsteder er aktuelt i færd med at forbedre sin egenkapital, ved tegning af nye aktier, med ca. DKK 15 mio. til en samlet egenkapital på ca. DKK 14,5 mio. i alt. En egenkapital på DKK 14,5 mio. er i forhold til det finansieringsbehov, der må imødeses for Udsteders kommende aktiviteter, relativt beskedent. Det vurderes, at Udsteder på basis er en egenkapital på DKK 14,5 mio., afhængigt af hvilken type ejendom der indkøbes, kan opnå lånefinansiering til ejendoms køb på DKK 15 - 70 mio. Ved lån derudover må det imødeses, at kaution fra aktionærkredsen (i praksis alene Schaumann Holding A/S) vil være påkrævet. Schaumann Holding A/S vurderes, ved præsentation af et interessant projekt, evt. at være indstillet på sådan kautionssafgivelse i begrænset omfang.

Såfremt Udsteder ved erhvervelse af nye aktiviteter betaler med udstedelse af nye aktier, vil Udsteders egenkapital derved forbedres. I så fald vil Udsteders lånemuligheder naturligvis også forbedres i.f.t. det ovenfor beskrevne niveau.

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

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

#### *Forventede kapitalkilder og spredning af aktierne i Udsteder*

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

Schaumann Holding A/S vil efter gennemførelsen af Kapitalforhøjelsen, og såfremt Schaumann Holding A/S fuldt udnytter sin ret til at tegne 40 mio. nye aktier i Udsteder til DKK 4 pr aktie, få en ejerandel af Udsteder på 98 % af såvel kapital som stemmer (alt jf. afsnit 5.1 og 18).

Når en overtagelse af en væsentlig aktivitet er på plads, er det (udover aktieemissioner ved apportindskud) en mulighed, der aktuelt arbejdes med, at udstede nye aktier til markedskurs mod kontant indbetaling. En sådan kontantemission ønskes enten rettet mod et antal eksterne større investorer eller gennemført med fortegningsret for eksisterende aktionærer, hvor Schaumann Holding A/S i så fald påtænker ikke at udnytte sin fortegningsret, men hvor en kreds af større eksterne investorer i stedet giver en tegningsgaranti eller et forhåndstilsagn om tegning af de nye aktier, som de eksisterende aktionærer ikke måtte tegne selv. Sigtet hermed er at styrke Udsteders kapitalgrundlag.

Det vil gennem udstedelse af nye aktier blive søgt tilsikret, at min. 25 % af Udsteders aktier vil blive ejet af andre end Schaumann Holding A/S inden for 12 til 18 måneder. Der tænkes i denne forbindelse på at udstede nye aktier enten i form af en kontant emission til markedskurs på den ovenfor beskrevne måde (d.v.s. via en kontant emission, der tegnes af andre end Schaumann Holding A/S) eller i form af en aktieemission, der indbetales ved apportindskud, rettet mod andre parter end Schaumann Holding A/S. Den 25 % andel af Udsteder, som andre parter end Schaumann Holding A/S vil skulle eje, skal opgøres med indregning af de 40 mio. nye aktier, som Schaumann Holding A/S kan tegne til DKK 4 / aktie. Gennemførelsen af spredning af aktierne på én af de nævnte måder forudsætter, at markedsvilkårene muliggør disse transaktioner på fornuftige vilkår.

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

For så vidt angår antallet af aktionærer, er der allerede i dag god spredning af Udsteders aktier, idet Udsteder p.t. har ca. 3.600 navnenoterede aktionærer. Der løber frem til 21. marts 2006 et pligtmæssigt købstilbud afgivet af Schaumann Holding A/S om køb af samtlige aktier i Udsteder til DKK 4 / aktie. Ingen eller meget få aktionærer forventes at tage imod dette tilbud.

Der er en væsentlig forskel for aktionærerne mellem om Udsteder udsteder nye aktier mod apportindskud til Schaumann Holding A/S eller til tredjemand.

Såfremt udstedelse af nye aktier sker til Schaumann Holding A/S, mod at Schaumann Holding A/S som apportindskud indskyder ét eller flere af sine datterselskaber til Udsteder, vil Schaumann Holding A/S i denne forbindelse helt eller delvis udnytte sin aktietegningsoption, hvorefter Schaumann Holding A/S kan

erhverve de første 40 mio. nye aktier i Udsteder til DKK 4 / aktie. Tegningskursen på DKK 4 / aktie er i øjeblikket betydeligt lavere end børskursen på Udsteders aktier.

Såfremt Udsteder måtte blive enig med en tredjemand om overtagelse af dennes aktiviteter mod betaling med nye aktier, ville denne tredjemand ikke have ret til tegning af nye aktier til DKK 4 / aktie, idet udmålingen af det antal aktier, som tredjemand skulle modtage som betaling for sine aktiviteter, formentlig vil ske med den på det pågældende tidspunkt gældende børskurs på Udsteders aktier.

Det vil med andre ord sige, at som kursforholdene er i øjeblikket (pr. 21.03. 2006 med en børskurs på DKK 20,5 pr aktie), vil Udsteder, hvis Udsteder f.eks. køber aktiviteter til en værdi af 100 mio. DKK af hhv. Schaumann Holding A/S og af en tredjemand, skulle betale med væsentligt flere nye aktier til Schaumann Holding A/S end til tredjemand. Schaumann Holding A/S vil ved udnyttelse af sin aktietegningsoption således modtage 25,0 mio. nye aktier i Udsteder, svarende til nom. 25,0 mio. DKK aktier, hvorimod tredjemand kun vil modtage 4,9 mio. nye aktier i Udsteder, svarende til nom. 4,9 mio. DKK aktier.

## **11. FORSKNING OG UDVIKLING, PATENTER OG LICENSER**

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

Udsteder besidder ikke licenser eller lignende.

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

## **12. TRENDOPLYSNINGER**

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

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

For ejendomsudviklingsområdet er der på boligdelen aktuelt stor aktivitet specielt i hovedstadsområdet, hvor byggeaktiviteten nu er på sit højeste niveau siden 70'erne. Der konstateres fortsat god efterspørgsel efter nye boliger, udbuddet og antallet af ejendomsudviklere, som udbyder nye boligprojekter, er imidlertid også steget markant.

Efterspørgslen efter kontorlokaler har i hovedstadsområdet i ca. 10 år været ganske svag, men der ses inden for det seneste halve år at være sket et væsentligt fald i den tidligere markante tomgang, som vækker håb om, at der snart kan blive basis for at bygge nye kontorlokaler. Butiksmarkedet har gennem flere år været relativt stabilt med god efterspørgsel efter butiklokaler af en pæn enhedsstørrelse, hvilket forventes at fortsætte.

Byggepriserne i Danmark og hovedstadsområdet i særdeleshed er steget og er evt. stigende, hvilket har sin baggrund i efterspørgsel, primært på boligområdet, som er vokset større end byggekapaleten.

Investeringsjendomme på gode beliggenheder i Danmark handles nu på historisk lave afkast (d.v.s. til historiske høje priser i forhold til ejendommenes afkast). Tilsvarende er priserne på investeringsjendomme i Sverige og Tyskland steget, idet f.eks. større boligudlejningsejendomsporteføljer på perifere beliggenheder i Sverige vurderes at være steget i pris inden for ca. 2 år fra et niveau svarende til startafkast på lidt under 8 % til nu godt 6 %.

Baggrunden for prisstigningerne er pengeligelighed blandt investorerne og let adgang til kredit. Prisen på kredit i form af renten er endvidere i et flerårigt perspektiv faldet, idet dog den seneste udvikling, som nævnt ovenfor er en stigning i renteniveauet. Der er kommet flere investorer på markedet heriblandt internationalt arbejdende ejendomsselskaber og investeringsfonde. I hovedstadsområdet bemærkes tilsynekomsten af islandske investorer.

De ovenstående oplysninger om renteutviklingen er baserede på følgende statistikker fra Danmarks Nationalbank: Pengemarkedsrenter ultimo månedligt 1989 til februar 2006; Effektiv rente på udvalgte obligationer, ultimo månedligt 1987 til februar 2006 og 10 årige statsobligationsrenter i udvalgte lande, ultimo månedligt 1987 til februar 2006, som de fremgår af Nationalbankens hjemmeside med adressen ”www.nationalbanken.dk”.

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

### **13. RESULTATFORVENTNINGER ELLER - PROGNOSE**

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

### **14. BESTYRELSE OG DIREKTION**

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

#### **Hans Christian Steglich-Petersen, formand**

Attemosevej 162  
2840 Holte

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

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

Hans Christian Steglich-Petersen indgår i dag ikke i andre selskabsledelser end i Udsteder.

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:

Oskar Jensen Ejendomsudvikling A/S  
Oskar Jensen Ejendomme ApS  
Ejendomsselskabet Æbelø ApS  
Schaumann Holding A/S  
Schaumann Development A/S  
Växjö Holding ApS  
K/S Handelsplats I 11, Växjö  
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj  
K/S Roskilde Projekt I  
K/S Kildeskattehuset  
Schaumann Investment A/S  
K/S Købmagergade 24, København

Tidligere direktionsposter inden for de seneste 5 år:

Oskar Jensen Ejendomme ApS  
M. Goldschmidt Holding A/S  
Atlas Ejendomme A/S,  
Atlas Service ApS (opløst ved fusion)

### **Leif Djurhuus, næstformand**

Forretningsadresse:

Plesner  
Amerikavej 37  
2100 København Ø.

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

Leif Djurhuus er medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:

Schaumann Holding A/S  
Schaumann Boligudvikling K/S  
ApS KBIL nr. 1109  
Schaumann Development A/S  
Schaumann Properties A/S  
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S  
Hoteladministrationselskabet af 16.12.1988 A/S  
Egeskov & Lindquist A/S  
Festo A/S

Leif Djurhuus er medlem af direktionen i følgende selskab:

Hoteladministrationselskabet af 15.12.1988 A/S

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:

Centro Cultural Asbaek Gallery A/S  
A/S PSE 10 nr. 1958

### **Jens Erik Høst**

Forretningsadresse:

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

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

Jens Erik Høsts er medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:

A/S PSE. nr. 5069  
A/S PSE 38 nr. 1836  
Investeringsforeningen Carnegie Worldwide  
Mayfair Marine ApS  
Investeringsforeningen Carnegie Worldwide Emerging Growth  
Schaumann Boligudvikling K/S  
Copenhagen Investor A/S

Accumulator Holding A/S  
BSA 10671 A/S  
Investeringsforeningen Carnegie Østeuropa  
Investeringsselskabet Tue af 1. april 2000 A/S

Jens Erik Høst er medlem af direktionen i følgende selskaber:

A/S PSE nr. 5069  
A/S PSE 38 nr. 1836  
Porteføljeselskab A/S  
Accumulator Holding A/S  
BSA 10671 A/S  
Mayfair Marine ApS  
Pagajo ApS  
Small Cap Danmark A/S  
Investeringsselskabet Tue af 1. april 2000 A/S

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:

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

Tidlige direktionsposter inden for de seneste 5 år:

BSX 10670 A/S (opløst ved fusion)

### **Jens Schaumann**

Forretningsadresse:  
Schaumann Development A/S  
Østerbrogade 135, 2.  
2100 København Ø.

Jens Schaumann har i de sidste 3 år været direktør i ejendomsudviklingselskabet Schaumann Development A/S. Desforinden arbejdede Jens Schaumann i 8 år som henholdsvis direktør og projektchef i det børsnoterede ejendomshandels- og udviklingselskab Keops A/S og dets datterselskab Keops InvestorPartner A/S.

Jens Schaumann er medlem af bestyrelsen for Schaumann Properties A/S siden 26. januar 2006.

Jens Schaumann er i øvrigt medlem af bestyrelsen i følgende selskaber:

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

K/S Bagerstræde 5, København  
K/S Københavnsvej 81 m.fl., Roskilde  
K/S Irlandsvej 93, Amager  
K/S Datavej 2-22, Birkerød  
Schaumann Boligudvikling K/S  
Schaumann Properties A/S  
Wegnersminde Ejendomsinvest A/S  
Schaumann Development A/S  
Schaumann Private Equity A/S  
K/S Københavnsvej, Hillerød  
K/S Hundige Centervej, Hundige  
K/S Sydhavnsgade 28, København  
Växjö Holding ApS  
K/S Amagerbrogade 62, København  
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj  
K/S Handelsplads I 11, Växjö  
K/S Roskilde Projekt I  
Strynøgade 5 K/S  
K/S Industrivænget 2, Hillerød  
K/S Bakkehuse, Frederikssund  
K/S Hundige  
K/S Frodes Plads, Ølstykke  
K/S Kongevejen 25, Birkerød  
K/S Schaumann Projekter  
K/S Bakkegårds Allé I, Borup  
K/S Kong Haralds Park  
K/S Frejasvej 40, Hillerød  
SB Ejendomme, 1998 ApS  
SB Ejendomme K/S  
Hundige Center II ApS  
Komplementarselskabet SB ApS  
K/S Valhøjvej 9, Valby  
K/S Kildeskattehuset  
Schaumann Investment A/S  
K/S Købmagergade 24, København  
K/S Hollandske Mølle, Helsingør

Jens Schaumann er medlem af direktionen i følgende selskaber:

MSSS Invest ApS  
Bagerstræde 5-7, 2002 ApS  
Hundige Centervej, 2002 ApS  
Schaumann Holding A/S  
Schaumann Properties A/S  
Komplementarselskabet Schaumann Boligudvikling ApS  
Borgmester Christiansens Gade 55, 2002 ApS  
Østerbrogade 110, 2002 ApS  
Amagerbrogade 62, 2002 ApS  
Københavnsvej 26, 2001 ApS  
Ejendomsselskabet Københavnsvej 14-16 ApS

Tidligere bestyrelsesposter inden for de seneste 5 år:

K/S Bispensgade/Kongensgade

K/S Sejroegade 14, København  
K/S Løngangsstræde 27, København  
K/S Købmagergade 15, København  
K/S ôrebro & Haninge, Sverige  
K/S Bishops Stortford, England  
K/S Sct. Clemens Torv 15, Århus  
K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte  
K/S Esbjerg Anelystparken  
K/S Østergade 42, København  
K/S Hannemans Alle, København  
K/S Amagertorv 2, København  
K/S High Row, Darlington  
K/S Østergade 4, Sønderborg  
K/S Egtved Allé 3, Kolding, lejl. 1 og 5  
K/S Mosevej 1, Risskov  
Keops Development A/S  
K/S Nørrebrogade 51, København  
K/S Mølledammen  
Ejendomskommanditselskabet Finsensvej 84  
Keops A/S  
K/S Købmagergade 19, København  
K/S Falkoner Alle 90, Frederiksberg  
K/S Bredgade 78, København  
K/S Vallensbækvej 18, Brøndby  
K/S Tuborgvej 50, Hellerup  
K/S Industriparken III, Ballerup  
K/S City Motion, Silkeborg  
Keops Kollegierne ApS  
Ejendomsaktieselskabet Sdr. Ringvej 35, Glostrup  
Investorpartner A/S Forvaltningsselskab  
K/S Tilst, Randers, Esbjerg  
K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk  
K/S Rungsted Bytorv  
IP-Invest A/S  
Investorleasing A/S  
K/S Nygårdsvej 5, København  
K/S Stjernegade 15, Helsingør  
K/S Øresundsgården 2  
K/S ROs Torv  
K/S Østergade 13, København  
K/S Vestergade 24-26, Herning  
Hovedstadens Finansieringsinstitut A/S  
K/S Nørrebrogade 32, København  
K/S Købmagergade 26, København  
K/S Gl. Køge Landevej 78, Valby  
K/S Torvestrædet 9, Skovlunde  
K/S Magasingården  
K/S Chelmsford, England  
K/S Silkeborg Torvecenter  
Handels- og Investeringselskabet Hegedal A/S  
K/S Markententerivägen 1, Växjö  
K/S Kærmindevej 6/Tunnelvej, Glostrup

Tidligere direktionsposter inden for de seneste 5 år:

Ejendomsaktieselskabet Sdr. Ringvej 35, Glostrup

Ejendomsselskabet Halmtorvet 20-22 ApS

Keops Bolig ApS

Kanonbådsskur nr. 5 ApS

Ejendomsselskabet Vallensbækvej 18 ApS

Skomagergade 32, 1999 ApS

Falkoner Allé 90, 1998 ApS

Ejendomsselskabet Sydhavns Plads 12 ApS

Sejrøgade 14, 2000 ApS

Løngangsstræde 27, 1999 ApS

Bredgade 78, 1999 ApS

Stjernegade 15, 2000 ApS

Fyllebrovägen, 2001 ApS

Søborg Hovedgade 25-29, 2000 ApS

Frederiksberggade 23, 2000 ApS

Komplementarselskabet Vallensbækvej 18, 2000 ApS

Esbjerg, Anelystparken, 2000 ApS

Alekärrsgatan 8 og 12, 2002 ApS

Østergade 42, 2001 ApS

Hannemans Alle, 2001 ApS

Sundsvall, 2001 ApS

Amagertorv 2, 2002 ApS

Egtvej Allé 3, Kolding, lejl. 1 og 5, 2001 ApS

High Row, Darlington, 2003 ApS

Østergade 4, 2001 ApS

Mølledammen, 2004 ApS

Mosevej 1, Risskov, 2002 ApS

Nørrebrogade 51, 2001 ApS

Ejendomsanpartsselskabet Finsensvej 84

Ejendomsobligationsselskabet ApS

Købmagergade 19, 1998 ApS

IP 079 ApS

Keops Development A/S

Ørebro & Haninge, 2002 ApS

Øresundsgården 2, 2002 ApS

Østergade 13, 2000 ApS

Dokhuset, Holbæk, 2004 ApS

Vestergade 24-26, 2000 ApS

Granden ApS

Sorgenfri Torv, 1998 ApS

Keops Investorpartner A/S

Rungsted Bytorv, 1998 ApS

JNJ Ståldesign ApS

Hobrovej 446 C, 1998 ApS

Vahr ApS

Nygårdsvej 5, 1999 ApS

OSSV ApS

Roskilde Citycenter ApS

City Motion, 2001 ApS

Købmagergade 26, 2000 ApS

Gl. Køge Landevej 78, 2000 ApS

Nørrebrogade 32, 2001 ApS  
Chelmsford, 2001 ApS  
Torvestrædet 9, 2001 ApS  
Hillerødport, 2004 ApS  
Silkeborg Torvecenter, 2001 ApS  
Marketenterivägen, 2004 ApS

Direktion:

**Jens Schaumann**  
(do.)

Ingen af ovennævnte personer

- er omfattet af domfældelser for svigagtige lovovertrædelser eller
- taget under konkursbehandling eller lignende eller
- har været eller er under anklage af offentlige myndigheder
- endsige frakendt retten til at fungere som medlem af bestyrelser eller direktioner eller
- har været medlemmer af bestyrelser eller direktioner i selskaber, som er taget under konkurs l

inden for de seneste 5 år.

To bestyrelsesmedlemmer (Jens Schaumann og Leif Djurhuus) indgår tillige i bestyrelsen for Schaumann Holding A/S, som ejer 32% af såvel aktier som stemmer i Udsteder. Ved udnyttelse af sin tegningsret til den i nærværende prospekt beskrevne aktieudstedelse, vil Schaumann Holding A/S' ejerandel stige til 82% af såvel aktier som stemmer i Udsteder. I forbindelse med eventuelle fremtidige overdragelser af koncernselskaber mellem Schaumann Holding A/S og Udsteder vil der kunne opstå en interessekonflikt om, hvilken pris sådanne overdragelser skal gennemføres til.

Overdragessummen ved overdragelse af et selskab mellem af samme part kontrollerede selskaber, f.eks. som nævnt fra Schaumann Holding A/S til Udsteder, vil skulle ske til handelsværdien, således som denne ville være fastsat ved overdragelse mellem uafhængige parter, og denne markedsværdi vil i øvrigt, såfremt betalingen sker med nye aktier i Udsteder, skulle verificeres af en uafhængig vurderingsmand jf. ALS § 33 og §§ 6 a og b.

Samtlige bestyrelsesmedlemmer er valgt den 26. januar 2006, og medlemmerne er valgt efter Schaumann Holding A/S' ønske, og valg af disse medlemmer var i praksis en betingelse for Schaumann Holding A/S' køb af en aktiepost i Udsteder, jf. afsnit 5.1. Schaumann Holding A/S var ikke aktionær eller stemmeberettiget på generalforsamlingen den 26. januar 2006, og medlemmerne blev valgt enstemmigt og med alle stemmer.

#### *Ledelsens kompetence til at lede et børsnoteret selskab*

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

## **15. AFLØNNING OG GODER**

De i afsnit 14 angivne personer har i det seneste hele finansår ikke oppebåret nogen form for aflønning eller vederlag fra Udsteder. Det skyldes, at personerne alle er tiltrådt den 26. januar 2006 eller senere.

Udsteder har ikke henlagt eller opsparet til pensioner, fratrædelser eller lignende.

Bestyrelsens fremtidige honorar er endnu ikke besluttet, men forventes at udgøre ca. 400.000 DKK pr år. Direktionen modtager ikke løn fra Udsteder. Udsteder betaler for direktionens ydelser via det administrationshonorar til Schaumann Development A/S, der er fastsat i den administrationsaftale med Schauman Development A/S, der er beskrevet i afsnit 22.

Bestyrelsen har overvejet hvorvidt, det forhold, at Udsteders direktion modtager løn fra et andet selskab, kan indebære en interessekonflikt for direktionen. Bestyrelsen har fundet, at der ikke i den konkrete situation består et problem i form af en eventuel interessekonflikt.

## **16. BESTYRELSENS ARBEJDSPRAKSIS**

Samtlige bestyrelsesmedlemmer er nyvalgt på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006. Medlemmerne er valgt for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Formand, næstformand og direktør er valgt af bestyrelsen den 31. januar 2006 uden tidsbegrænsninger.

Der er p.t. ingen tjenestekontrakter med vederlag mellem Udsteder og ledelsen.

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

Udsteders bestyrelse forventer i det væsentligste at følge Nørby udvalgets rapporters anbefalinger om god selskabsledelse, men mangler endnu at tage specifik stilling til samtlige anbefalinger.

### *Rapporteringssystemer og interne styringssystemer*

Udsteder har via den i afsnit 22 beskrevne administrationsaftale sikret sig, at Udsteders bogføring bliver ajourført dagligt. Administrationsaftalen omfatter endvidere udarbejdelse af kvartals-regnskaber, ligesom der på et hvilket som helst tidspunkt med få minutters leveringstid kan rekvireres fuldstændige eller summariske udskrifter af Udsteders bogføring.

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

Udsteder har endvidere interne regler for offentliggørelse af oplysninger til Københavns Fondsbørs A/S. Denne regelsamling rummer detaljerede checklister over begivenheder og dokumenter, der skal offentliggøres ved fremsendelse af meddelelser til Københavns Fondsbørs A/S.

## **17. PERSONALE**

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

Regnskabsår	2004/05	2003/04	2002/03
Gns. antal ansatte	21	36	40

De ovennævnte medarbejdere var alle ansat til Udsteders tidligere fodboldaktiviteter. Fodboldaktiviteterne blev inkl. alle medarbejderforpligtelser frasolgt pr. 31.12. 2005.

P.t. er der udover Udsteders direktør ingen ansatte i Udsteder.

Bestyrelsesmedlem og direktør Jens Schaumann ejer 100% af Schaumann Holding A/S. Schaumann Holding A/S ejer 32% af såvel aktierne som stemmerne i Udsteder, og forventes efter gennemførelsen af den i nærværende prospekt beskrevne kapitalforhøjelse at ville eje 82 % af såvel aktierne som stemmerne i Udsteder.

Ingen andre af de i afsnit 14 nævnte personer ejer aktier i Udsteder.

## 18. STØRRE AKTIONÆRER

Schaumann Holding A/S (CVR nr. 56 46 35 18) ejer 32 % af såvel stemmer som kapital i Udsteder.

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

Såfremt Schaumann Holding A/S udnytter sin ret til at tegne de aktier, som tegnes i henhold til dette prospekt, vil Schaumann Holding A/S' andel af såvel stemmer som kapital stige til 82 % forudsat, at Schaumann Holding A/S ikke afhænder nogen aktier.

På Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 blev det endvidere godkendt at forhøje Udsteders aktiekapital med yderligere 40.000.000 nye aktier. Samtlige disse nye aktier kan alene tegnes af Schaumann Holding A/S uden fortegningsret for øvrige aktionærer, og tegningskursen er DKK 4 / aktie. Schaumann Holding A/S kan afvente frem til den 26. juli 2008 med at tegne disse aktier, og kapitalforhøjelsen kan tegnes helt eller delvist. De nye aktier kan indbetales kontant eller med apportindskud. Såfremt tegningsoptionen udnyttes fuldt ud, og såfremt Schaumann Holding A/S ikke sælger aktier i tiden frem til udnyttelse af tegningsoptionen sker, og såfremt kapitalforholdene til den tid i øvrigt er uændrede, vil Schaumann Holding A/S eje 98 % af såvel aktierne som stemmerne i Udsteder.

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

- 3 af Udsteders bestyrelsesmedlemmer (Hans Chr. Steglich-Petersen og Jens Erik Høst og Leif Djurhuus) er økonomisk velfunderede personer, hvis daglige ernæring og livsførelse ikke er baseret på aflønning fra Schaumann Holding A/S eller Udsteder.
- Bestyrelsens forretningsorden § 11 foreskriver, at et bestyrelsesmedlem ikke må deltage i behandlingen af spørgsmål om aftale mellem Udsteder og tredjemand eller søgsmål mod tredjemand, hvis bestyrelsesmedlemmet deri har en væsentlig interesse, der kan være stridende mod Udsteders. Bestyrelsen skal godkende aftaler mellem Udsteder og et bestyrelsesmedlem og aftaler mellem Udsteder og tredjemand, hvor et bestyrelsesmedlem måtte have en særlig interesse.

Der er herudover indgået en administrationsaftale, som fastlægger hvilket vederlag Schaumann Development A/S (som er et datterselskab under Schaumann Holding A/S) skal oppebære for varetagelse af administrationen af Udsteder. Aftalen er beskrevet i afsnit 22.

## **19. TRANSAKTIONER MED TILKNYTTETE PARTNERE**

Udsteder har pr 31.12. 2005 solgt sine fodboldaktiviteter til et nystiftet Selskab AB A/S. Aktionærkredsen i AB A/S er sammenfaldende med de aktionærer, der tilsammen indtil den 26. januar 2006 besad en bestemmende indflydelse i Udsteder, og som den 26. januar 2006 solgte sine aktier i Udsteder til Schaumann Holding A/S. Udsteder solgte sine fodboldaktiviteter for en negativ pris på DKK 0,6 mio., og aktiverne i den overdragne virksomhed androg ifølge overdragelsesaftalen DKK 11,8 mio. Af de overdragne aktiver udgjorde værdi af indretning af lejede lokaler DKK 6 mio.

Schaumann Holding A/S har understøttet Udsteder likviditetsmæssigt ved betaling af Udsteders løbende driftsudgifter siden 26. januar 2006. Der er opstået en mindre mellemregning herved.

Der har herudover ikke bestyrelsen bekendt været væsentlige transaktioner med tilknyttede partnere.

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

### **20.1 HISTORISKE REGNSKABSOPLYSNINGER**

Udsteders seneste årsrapporter, hvoraf den seneste vedrører regnskabsåret frem til 30.06. 2005, viser resultater af Udsteders fodboldaktiviteter, som blev frasolgt pr. 31.12. 2005. De historiske årsrapporter giver ingen information om indtjeningssevnen for Udsteders fremtidige ejendomsudviklings- og ejendomsinvesteringsaktiviteter.

Det er derfor besluttet ikke at gengive Udsteders historiske årsrapporter.

Årsrapporterne for de seneste 3 år kan rekvireres hos Udsteder, jf. afsnit 24.

### **20.2 PROFORMA REGNSKABSOPLYSNINGER**

Idet Selskabets balancesum og egenkapital påvirkes væsentligt (med mere end 25%) af den i nærværende prospekt beskrevne forhøjelse af aktiekapitalen, er det nedenfor vist, hvorledes balancen for Selskabet påvirkes ved opstilling af en proforma balance. Proformabalancen tager sit udgangspunkt i Udsteders reviderede faktiske balance pr. 31.12. 2005.

Nedenstående proforma balance beskriver virkningerne af:

- Nedsættelsen af Selskabets aktiekapital fra DKK 9.759.400 til DKK 1.394.200 (en nedsættelse der medførte, at aktiernes stykstørrelse faldt fra nom DKK 7 pr aktie til nom. DKK én pr. aktie), som blev vedtaget på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006. Nedsættelsen af Udsteders aktiekapital skete til dækning af underskud.
- Forhøjelsen af Udsteders aktiekapital fra DKK 1.394.200 til 5.144.200, som blev vedtaget på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006, og som alene kan tegnes af Schaumann Holding A/S, hvilket kan ske frem til den 24. marts 2006. Denne aktiekapitalforhøjelse behandles i nærværende prospekt.

Proforma oplysningerne er udelukkende fremlagt med vejledende formål.

Proforma balancen nedenfor viser, hvorledes balancen pr 31.12. 2005 ville have set ud, såfremt den ved nærværende prospekt beskrevne kapitalforhøjelse samt den d. 26. januar 2006 vedtagne kapitalnedsættelse havde været gennemført pr. 31.12. 2005.

**Schaumann Properties A/S,**  
beløb i tDKK

Balance pr 31.12. 2005	Noter vedr ikke justerede tal	Historiske ikke justerede tal	Proforma justeringer		Proforma Balance
			vedr. kapital- nedsættelsen	vedr. kapital- forhøjelsen	
<b>AKTIVER</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>			<b>0</b>
Udskudt skatteaktiv	1	0			0
Likvide beholdninger		0		15.000	15.000
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>		<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>PASSIVER</b>					
Aktiekapital	2	9.759	-8.365	3.750	5.144
Reserver	3	-10.318	8.365	11.250	9.297
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-559</b>	<b>0</b>	<b>15.000</b>	<b>14.441</b>
Langfristede gældsforpligtelser		0			0
Kortfristede gældsforpligtelser		559			559
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>559</b>			<b>559</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
Pantsætning og sikkerheds- stillelser	4				
Eventualposter	5				
Nærtstående parter	6				
Antal aktier, i antal stk		1.394.200		3.750.000	5.144.200
Egenkapital pr aktie i DKK		-0,4			2,8

## Noter, beløb i tDKK

1. Schaumann Properties A/S har pr. 31.12. 2005 et fremførbart skattemæssigt underskud på DKK 91,2 mio., hvoraf DKK 26,7 mio. forældes ved udgangen af indeværende regnskabsår, der løber til 31.12. 2006. Det fremførbare underskud uden tidsmæssige begrænsninger andrager således 64,5 mio. DKK, hvoraf skatteværdien andrager 28% svarende til DKK 18,1 mio. Det er ledelsens opfattelse, at forudsætningerne for regnskabsmæssigt at indregne det udskudte skatteaktiv med en regnskabsmæssig værdi ikke er til stede. Det skyldes, at Udsteder ikke på nuværende tidspunkt kan fremlægge valide budgetter for indtjening på etablerede aktiviteter, som viser, at det skattemæssige underskud vil kunne udnyttes. Såfremt det skattemæssige underskud var blevet aktiveret med DKK 18,1 mio., ville selskabets egenkapital proforma pr 31.12. 2005 med indregning af effekten af Kapitalforhøjelsen på 3,75 mio. nye aktier havde andraget DKK 32,5 mio. svarende til DKK 6,3 / aktie.

## 2. **Aktiekapital** **31.12. 2005**

Aktiekapital 9.759

Aktiekapitalen består af 1.394.200 aktier á kr. 7.  
Kapitalen er opdelt i 132.200 A-aktier og 1.262.00 B-aktier.

Der er i de senere år foretaget følgende kapitalforhøjelse og -nedsættelser:

I 1998/99 blev der foretaget en aktieemission på tkr. 33.000, hvor aktiekapitalen blev forhøjet fra tkr. 36.710 til tkr. 69.710. Derudover blev aktiekapitalen i 2002/03 og 2003/04 nedsat med henholdsvis tkr. 41.826 og tkr. 18.125 til dækning af underskud.

## 3. **Overført resultat (tab)** **31.12. 2005**

Overført resultat (tab), ultimo -10.318

## 4. **Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Udsteder har ikke stillet pant eller sikkerheder.

## 5. **Eventualposter**

Udsteder har ikke kendte eventualforpligtelser eller eventualaktiver.

**Noter**, beløb i tDKK

## **6. Nærtstående parter**

*Følgende anses for nærtstående parter med bestemmende indflydelse:*

Schaumann Holding A/S, København, som ejer 32 % af Udsteders aktier, og som er tillagt ret til tegning af yderligere aktier, der kan øge aktiebesiddelsen i Udsteder til 98%.

Jens Schaumann, c/o: Schaumann Development A/S, Østerbrogade 135, 2., 2100 København Ø, der udgør Udsteders direktion, og som ejer 100 % af Schaumann Holding A/S.

*Transaktioner med nærtstående parter:*

Schaumann Development A/S, der er datterselskab under Schaumann Holding A/S, har indgået aftale med Udsteder om at varetage Udsteders administration. Schaumann Development A/S oppebærer et honorar herfor på DKK 600.000 pr år. Honorar tillægges moms.

Schaumann Holding A/S har efter statusdagen udlagt beløb til dækning af Udsteders løbende driftsudgifter.

Proforma regnskabsoplysningerne omhandler i sagens natur en hypotetisk situation og afspejler derfor ikke Udsteders reelle finansielle stilling.

Kilderne til proforma reguleringerne er oplysningerne i indkaldelsen til Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 samt referatet af samme generalforsamling.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Balancen pr 31.12 2005 og proformaoplysningerne for Schaumann Properties A/S er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en D-virksomhed, danske regnskabsvejledninger samt de krav, som Københavns Fondsbørs i øvrigt stiller til regnskabsaflæggelsen. Da selskabet ikke har datterselskaber, og derfor ikke er en koncern, er der endnu ikke taget stilling til overgangen til anvendelsen af de internationale regnskabsstandarder, IFRS.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Et eventuelt skatteaktiv indregnes kun i det omfang det med tilstrækkelig sandsynlighed forventes realiseret.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og tilknyttede virksomheder samt lån og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### **Nøgletal**

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005".

## ***Erklæring om revision af historiske-ikke justerede tal samt erklæring vedrørende proformabalancen pr. 31. december 2005.***

Til aktionærene i Schaumann Properties A/S

Vi har undersøgt den af ledelsen udarbejdede proformabalance for Schaumann Properties A/S pr. 31. december 2005, udvisende:

- Historiske ikke-justerede tal
- Proformaregnskabsoplysninger i form af proformajusteringer vedrørende kapitalnedsættelse og efterfølgende kapitalforhøjelse samt proformabalance pr. 31. december 2005

Selskabets ledelse har ansvaret for proformabalancen herunder de forudsætninger, som proformaregnskabsoplysningerne er baseret på. Vort ansvar er på grundlag af vort arbejde at afgive en konklusion om historiske-ikke justerede tal samt proformabalance pr. 31. december 2005.

### ***Det udførte arbejde***

Vi har udført vore arbejder i overensstemmelse med danske revisionsstandarder om revision og fremadrettet finansiell information. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører vort arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at balancen med historiske ikke-justerede tal ikke indeholder væsentlig fejlinformation og med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at proforma regnskabsoplysningerne er blevet indsamlet på forsvarlig vis på det beskrevne grundlag, og at dette grundlag er i overensstemmelse med udsteders regnskabspraksis.

Vor revision af balancen med historiske-ikke justerede tal har omfattet stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af balancen med historiske-ikke justerede tal.

Vor gennemgang af proformaregnskabsoplysningerne har omfattet en vurdering af, om de af ledelsen opstillede forudsætninger er dokumenterede, velbegrundede og fuldstændige. Vi har endvidere efterprøvet, om proformaregnskabsoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med de opstillede forudsætninger, ligesom vi har efterprøvet den indre talmæssige sammenhæng.

Det er vor opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

### ***Konklusion***

På grundlag af vor revision er det vor opfattelse, at balancen med historiske-ikke justerede tal giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2005.

På grundlag af vor gennemgang af det bevis, der underbygger forudsætningerne for proforma regnskabsoplysningerne, er vi ikke blevet opmærksomme på forhold, der afkræfter, at forudsætningerne er dokumenterede, velbegrundede og fuldstændige, og at disse forudsætninger giver et rimeligt grundlag for proforma regnskabsoplysningerne. Desuden er vi ikke blevet opmærksomme på forhold, der afkræfter den indre talmæssige sammenhæng. Det er endvidere vor konklusion, at proforma regnskabsoplysningerne er blevet indsamlet på forsvarlig vis på det beskrevne grundlag, og at dette grundlag er i overensstemmelse med udsteders regnskabspraksis.

København, den 24. marts 2006

**Mortensen & Beierholm**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Thomas Nislev

Statsautoriseret revisor

### **20.3 REGNSKABER**

Udsteder har ikke haft datterselskaber, og der er derfor ikke udarbejdet koncernregnskaber.

### **20.4 REVISION AF HISTORISKE ÅRSREGNSKABSOPLYSNINGER**

Balancen pr 31.12 2005 er revideret af Udsteders revisor jf. påtegningen i afsnit 20.2.

### **20.5 DE SENESTE REGNSKABSOPLYSNINGERS ALDER**

De seneste reviderede regnskabstal er balancen pr 31.12. 2005, som er gengivet i afsnit 20.2, og disse oplysninger er dermed under 15 måneder gammel.

### **20.6 MIDLERTIDIGE REGNSKABSOPLYSNINGER**

Udsteder har siden seneste reviderede årsrapport udarbejdet en halvårsrapport for perioden 01.07. 2005 – 31.12. 2005. Rapporten viser resultatet af Udsteders nu afviklede fodboldaktiviteter, og rummer dermed ikke, for så vidt angår resultatopgørelsen, informationer af betydning for Udsteders kommende aktiviteter. Den i halvårsrapporten indeholdte balance er gengivet i afsnit 20.2.

Halvårsrapporten er derfor ikke gengivet i nærværende prospekt, men rapporten kan rekvireres hos Udsteder jf. afsnit 24.

### **20.7 UDBYTTEPOLITIK**

Det er Udsteders politik indtil videre at henlægge Udsteders overskud til konsolidering og investeringer i nye aktiviteter. Der forventes ikke udbyttebetalinger de første 2 år.

På længere sigt er det bestyrelsens intention, når Udsteders forhold under hensyntagen til likviditet og investeringsbehov tilsiger det, at udlodde en betydende andel af indtjeningen som udbytte.

Der er ikke for de seneste 3 år betalt udbytte p.g.a. de negative driftsresultater, som er opnået for disse år.

### **20.8 RETS- OG VOLDGIFTSSAGER**

Udsteder er ikke involveret i rets- eller voldgiftssager.

Såfremt der skulle opstå krav mod Udsteder, som ikke er kendt i dag, som vedrører perioden, hvor Udsteder drev fodboldaktiviteter, kan disse krav være af en sådan karakter, at der ikke er sket debitorskifte til det selskab (AB A/S), der har overtaget de tidligere fodboldaktiviteter. Udsteder vil i så fald have et regreskrav mod AB A/S, men såfremt AB A/S ikke måtte kunne honorere sådanne forpligtelser, vil der være risiko for tab for Udsteder. Den frem til den 26. januar 2006 siddende bestyrelse i Udsteder har erklæret, at der den bekendt ikke findes krav mod eller fordringer på Udsteder, som kreditor ikke har accepteret overført til AB A/S.

Udsteder bekendt er der ingen retssager vedr Udsteder i vente.

## **20.9 VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I UDSTEDERS FINANSIELLE ELLER HANDELSMÆSSIGE STILLING SIDEN SENESTE REGNSKABSPERIODE.**

Siden statusdagen den 31.12. 2005 for den i afsnit 20.2 gengivne balance har Udsteders stilling ikke undergået væsentlige ændringer.

## **21. YDERLIGERE OPLYSNINGER**

### Aktiekapital

Udsteders aktiekapital pr. 30.06. 2002 udgjorde DKK 69,7 mio., fordelt på 132.200 A-aktier og 1.394.200 B-aktier på hver DKK 50 / stk.

Aktiekapitalen blev 14.10. 2002 og 23.10. 2003 nedsat med hhv. DKK 41,8 mio. og DKK 18,1 mio. til dækning af tab. Kapitalnedsættelserne gennemførtes ved at stykstørrelsen pr aktie blev nedsat med hhv. DKK 30 og DKK 13.

Udsteders aktiekapital beløb sig herefter til 9,8 mio. kr. fordelt på 132.200 A-aktier og 1.394.200 B-aktier på hver DKK 7 / stk.

Opdelingen af Udsteders aktier på hhv. A-aktier og B-aktier blev ophævet på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006. Endvidere blev aktiekapitalen atter nedsat med DKK 8,4 mio. ved at stykstørrelsen per aktie blev reduceret fra DKK 7 / aktie til DKK én / aktie.

Selskabets fuldt indbetalte aktiekapital andrager i dag ved underskrivningen af nærværende prospekt (den 24.03. 2006) nom. kr. 1.394.200, svarende til 1.394.200 stk aktier som alle er ordinære aktier á DKK én / aktie. (Senere i dag forventes aktiekapitalen, jf nedenstående, forhøjet ved tegning af 3.750.000 nye aktier, og antallet af aktier vil herefter være 5.144.200 ordinære aktier á DKK én (svarende til en aktiekapital på nom. kr. 5.144.200))

Den ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 vedtog at udstede hhv. 3,75 mio. stk. nye aktier, som kan tegnes senest 24.03. 2006, og 40 mio. stk. nye aktier, som kan tegnes senest 26.07. 2008, og som alle alene kan tegnes af Schaumann Holding A/S, og tegningen sker til DKK 4 / aktie. De 3,75 mio. nye aktier skal indbetales kontant, og de 40 mio. stk. nye aktier kan indbetales kontant eller ved apportindskud.

De vedtagne nye aktier (hhv. 3,75 mio. stk. og 40 mio. stk.), som ikke er tegnet og fuldt indbetalt, er vedtaget af generalforsamlingen (da der er tale om endelige generalforsamlingsbeslutninger, og ikke om bemyndigelser til bestyrelsen til at foretage forhøjelser, betyder det, at kapitalforhøjelserne kan gennemføres alene ved at Schaumann Holding A/S tegner og indbetaler de nye aktier, således at yderligere bestyrelsesbeslutninger eller generalforsamlingsbeslutninger ikke er påkrævede desangående ).

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

Tidspunkt	Aktieklasse, m.v.	Antal aktier, som er vedtaget af generalforsamlingen	Antal aktier, som er tegnet og fuldt indbetalt	Nominelt beløb i DKK for vedtagne aktier	Nominelt pålydende pr aktie i DKK
Saldi 30.06.02	Serie A	132.200	132.200	6.610.000	50
	Serie B	<u>1.262.000</u>	<u>1.262.000</u>	<u>63.100.000</u>	50
	I alt	<u>1.394.200</u>	<u>1.394.200</u>	<u>69.710.000</u>	50
Ændringer 24.10.02, kap.nedsættelse	Serie A			-3.966.000	-30
	Serie B			<u>-38.870.000</u>	-30
	I alt			<u>-41.826.000</u>	-30
Saldi frem til 23.10.03	Serie A	132.200	132.200	2.644.000	20
	Serie B	<u>1.262.000</u>	<u>1.262.000</u>	<u>24.240.000</u>	20
	I alt	<u>1.394.200</u>	<u>1.394.200</u>	<u>27.884.000</u>	20
Ændringer 23.10.03, kap.nedsættelse	Serie A			-1.718.600	-13
	Serie B			<u>-16.406.000</u>	-13
	I alt			<u>-18.124.600</u>	-13
Saldi frem til 26.01.06	Serie A	132.200	132.200	925.400	7
	Serie B	<u>1.262.000</u>	<u>1.262.000</u>	<u>8.834.000</u>	7
	I alt	<u>1.394.200</u>	<u>1.394.200</u>	<u>9.759.400</u>	7
Ændringer pr 26.01.06	Aktieklasserne sammenlagt			-8.365.200	-6
	Aktiekapitalen nedskrevet				
	Aktiekapitalen forhøjet med tegningsfrist 24.03. 2006	3.750.000	0	3.750.000	1
Saldi den 24.03. 2006 inden tegning af aktiekapitalforhøjelsen på 3,75 mio. nye aktier	Aktiekapitalen forhøjet med tegningsfrist 26.07.08	40.000.000	0	40.000.000	1
	Kun én aktieklasse.				
	Eksisterende aktier	1.394.200	1.394.200	1.394.200	1
Aktier der kan tegnes frem til og med 24.03. 06:		3.750.000	0	3.750.000	1
	Aktier der kan tegnes frem til og med 26.07.08 :	<u>40.000.000</u>	<u>0</u>	<u>40.000.000</u>	1
	I alt	<u>45.144.200</u>	<u>1.394.200</u>	<u>45.144.200</u>	1

Udsteder har ingen beholdning af egne aktier.

Udsteder har ingen bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier.

### Selskabsvedtægter

#### *Formål*

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

Udsteders vedtægtsmæssige formål er bestemt i vedtægternes § 3. Vedtægterne indgår i dette prospekt som bilag A.

## *Ledelse*

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestyrelsen kan meddele prokura, enkel eller kollektiv.

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

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

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

## *Aktieklasser*

Udsteder har kun én aktieklasse.

## *Betingelser for ændringer af aktionærernes rettigheder*

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

## *Indkaldelse til ekstraordinære og ordinære generalforsamlinger og adgangsbestemmelser*

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

1. fremsendelse af e-mail til de aktionærer, som har fremsat begæring herom,

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

Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

*Anmeldelse af kapitalandele*

Udsteders vedtægter rummer en bestemmelse om at alle aktier skal noteres på navn.

*Evt. skærpede krav til vedtagelse af kapitalændringer*

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

## **22. VÆSENTLIGE KONTRAKTER**

Der er imellem Udsteder og Schaumann Development A/S indgået en administrationsaftale, hvorefter Schaumann Development A/S har forpligtet sig til at udføre de for Schaumann Properties A/S' administration, bogføring, rapportering og drift nødvendige opgaver. Schaumann Development A/S stiller som led heri de fornødne lokaler til brug for Udsteders mødeaktiviteter til rådighed uden særskilt vederlag.

Schaumann Development A/S skal i henhold til aftalen varetage følgende opgaver, men indholdet af administrationsaftalen er ikke begrænset hertil:

- Bogføring og regnskabsudarbejdelse for Udsteder. Bogføringen skal være ajour dagligt. Regnskaber skal udarbejdes kvartalsvis (hvert andet kvartalsregnskab er kun til internt brug, idet Udsteder kun vil offentliggøre delårsrapporter halvårligt).
- Levering af nødvendige regnskabsmateriale til Udsteders revisor.
- Aflønning af Udsteders direktion.
- Varetagelse af Udsteders kontakt til myndigheder, bankforbindelser og Københavns Fondsbørs A/S.
- Ekspedition af betaling af Udsteders regninger.
- Assistance og rådgivning vedr. forundersøgelser af investeringer.
- Arrangering af generalforsamlinger.
- Sekretærassistance for bestyrelse og direktion.
- Telefonbetjening af Udsteders aktionærer, kunder og forretningsforbindelser.
- At stille lokaler til rådighed for Udsteders bestyrelsesmøder og Udsteders direktions møder.

Schaumann Development A/S oppebærer herfor et honorar, der er fastsat til DKK 600.000 pr år, hvortil kommer tillæg af moms.

Schaumann Properties A/S' bestyrelse og direktion sørger selv for at opsøge - og træffe beslutning om Schaumann Properties A/S' investeringer, og har beslutningskompetencen for Udsteder i enhver henseende.

Ved væsentlig ændring i omfanget af administrationsopgaven skal honoraret genforhandles, idet honoraret er fastsat på grundlag af udsteders nuværende aktivitetsomfang.

Ejendomsadministrations- og ejendomsudviklingsopgaver tilbydes også varetaget af Schaumann Development A/S, men der vil fra sag til sag skulle aftales særskilt honorar for sådanne opgaver.

Aftalen kan af begge parter opsiges med 4 måneders varsel.

I det tilfælde at Udsteder ikke kan opnå lån på basis af sin egenkapital, må det imødeses, at kaution fra aktionærkredsen (i praksis alene Schaumann Holding A/S) vil være påkrævet. Schaumann Holding A/S vurderes ved præsentation af et interessant projekt, evt. at være indstillet på sådan kautionsafgivelse i begrænset omfang, jf. afsnit 10.

## **23. OPLYSNINGER FRA TREDJEMAND, EKSPERTUDTALELSER OG INTERESSE-ERKLÆRINGER**

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

## **24. DOKUMENTATIONSMATERIALE**

Udsteders vedtægter og seneste 3 års regnskaber kan rekvireres hos Udsteder, men vedtægterne er i øvrigt gengivet i nærværende prospekt som bilag A.

Udsteders delårsrapport for perioden 01.07. 2005 til 31.12 2005 kan rekvireres hos Udsteder ved brev eller telefonisk henvendelse til den adresse eller det telefonnummer, som er angivet i afsnit 5.1.

Bestyrelsens redegørelse i henhold til ASL § 29, stk. 2 nr. 2 og ”Erklæring fra uafhængige revisorer om bestyrelsens beretning” i henhold til ASL § 29, stk. 2 nr. 3, hvilke var fremlagt inden Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006, hvor den i nærværende prospekt behandlede

kapitalforhøjelse blev vedtaget, kan rekvireres hos Udsteder ved brev eller telefonisk henvendelse på den adresse eller det telefonnummer, som er angivet i afsnit 5.1.

”Erklæring fra uafhængig revisor om underskuddets størrelse ved kapitalnedsættelse”, som er afgivet 2. februar 2006, i forbindelse med gennemførelsen af den kapitalnedsættelse, som blev vedtaget på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006, kan rekvireres hos Udsteder ved brev eller telefonisk henvendelse på den adresse eller det telefonnummer, som er angivet i afsnit 5.1.

## **25. OPLYSNINGER OM KAPITALBESIDDELSER**

Udsteder besidder ikke kapitalandele i andre virksomheder

## **VÆRDIPAPIRNOTEN** **(oplysninger om aktierne der udstedes)**

### **Ansvarlige**

Der henvises til afsnit 1 i Aktieregistreringsdokumentet.

### **Risikofaktorer**

Der er betragtelig risiko forbundet med køb af Udsteders aktier.

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

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

Det skal endvidere anføres, at det samlede antal aktier i Udsteder, efter gennemførelsen af den i nærværende prospekt beskrevne aktieemission, vil andrage 5.144.000 stk., som ved en børskurs på DKK 20,5 / aktie (svarende til børskursen på Udsteders aktier den 21.03. 2006) har en værdi på i alt 105 mio. kr. Heraf vil 82 % ejes af én enkelt aktionær (Schaumann Holding A/S), hvilket betyder at den i øvrigt cirkulerende aktiemængde har en værdi på godt 19 mio. kr., d.v.s. at værdien af den frit cirkulerende aktiemængde er for et børsnoteret selskab meget beskedne. Kursen på Udsteders aktier vil således være let påvirkelig af købs- og salgsordre på relativt beskedne beløb.

Anvendelsen af Schaumann Holding A/S' option på at tegne 40 mio. nye aktier til DKK 4 pr. aktie vil medføre en udvanding af de eksisterende aktionærers andel af Udsteder. Andre aktionærer i Udsteder ejer i øjeblikket 68 % af Udsteder, og efter gennemførelsen af den i nærværende prospekt beskrevne kapitalforhøjelse vil andre aktionærer end Schaumann Holding A/S eje 18 % af Udsteder. Schaumann Holding A/S vil ved anvendelse af tegningsoptionen på de 40 mio. nye aktier reducere andre aktionærers andel af Udsteder til 2 %. Schaumann Holding A/S' ret til tegning af de nævnte 40 mio. nye aktier gælder endvidere til en kurs (DKK 4 / aktie), som sammenlignet med den aktuelle børskurs (som den 21.03. 2006 er DKK 20,5 / aktie) er meget lav. Der består således en risiko for, at udnyttelse af tegningsoptionen i sig selv vil påvirke de eksisterende aktionærers investering negativt. Der består også den mulighed, at markedsdeltagerne, som har budt kursen på Udsteders aktier op i det aktuelle niveau, har fastsat kursen med viden om den eksisterende aktietegningsoption på 40 mio. nye aktier, som gentagne gange er offentliggjort via fondsbørsmeddelelser af Udsteder, således at kursfastsættelsen for aktierne har taget højde for aktietegningsoptionens udvandingseffekt, således at aktionærernes investering ikke påvirkes kursmæssigt af en udnyttelse af aktietegningsoptionen.

Udsteders indre værdi pr aktie er jf. Aktieregistreringsdokumentets afsnit 20.2 ca. 2,8 DKK / aktie efter gennemførelsen af Kapitalforhøjelsen, og indre værdi pr aktie vil derfor blive styrket af en udnyttelse af aktietegningsoptionen, idet indre værdi herved vil nærme sig 4 DKK / aktie. Modsat vil indre værdi også jf. aktieregistreringsdokumentets afsnit 20.2 i tilfælde af indregning af fuld skattemæssig værdi af Udsteders skattemæssig underskud kunne opgøres til 6,3 DKK pr aktie, og indre værdi opgjort på denne måde vil blive reduceret af en udnyttelse af aktietegningsoptionen, hvorved indre værdi vil nærme sig 4 DKK / aktie.

### *Værdien af aktietegningsoptionen på 40 mio. nye aktier*

Værdien af Schaumann Holding A/S' aktietegningsoption på 40 mio. nye aktier, der kan tegnes til 4 DKK / aktie, vil sædvanligvis skulle opgøres efter Black-Scholes-formlen, som bl.a. indregner effekter at en

aktieoptions løbetid (tidsfaktoren), en rente og aktiens volatilitet. Grundet den meget tynde handel, som aktiens kurs i øjeblikket fastsættes på grundlag af, og dermed også det tynde grundlag, som aktiens volatilitet skulle beregnes på grundlag af, finder Udsteder ikke, at Black-Scholes-formlen i den konkrete situation kan give et pålideligt estimat for aktietegningsoptions værdi.

Baseret på forskellen mellem den aktuelle børskurs (20,5 DKK / aktie pr. den 21.03. 2006) og tegningskursen på 4 DKK / aktie, kan aktietegningsoptionens værdi noget mere pålideligt værdiansættes til: Antallet af aktier, der kan tegnes (40 mio. stk), multipliceret med forskellen mellem børskursen / og tegningskursen (forskellen er 16,5 DKK / aktie). Værdien af aktietegningsoptionen opgjort således andrager 660 mio. DKK.

## **Nøgleoplysninger**

### *Erklæring om arbejdskapitalen*

Udsteder erklærer, at vi vurderer, at arbejdskapitalen, efter gennemførelse af den igangværende aktiekapitalforhøjelse, som behandles i dette prospekt, vil være tilstrækkelig til at dække udsteders nuværende behov.

Arbejdskapitalen er inden den aktieemission, der behandles af nærværende prospekt, ikke tilstede, idet aktiverne pr. 31.12. 2005 er opgjort til kr. 0. Schaumann Holding A/S har understøttet Udsteder likviditetsmæssigt ved betaling af Udsteders løbende driftsudgifter siden 26. januar 2006.

Idet Udsteder ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende prospekt har forpligtet sig til betydende investeringer, vil det likviditetsindskud på 15 mio. kr., som Aktiekapitalforhøjelsen vil indbringe, være tilstrækkeligt indtil videre.

Som angivet i AKTIEREGISTRERINGS-DOKUMENTET afsnit 4 "RISIKOFAKTORER" vil Udsteders løbende udgifter, selvom om selskabet ikke får etableret nogen aktivitet, andrage i størrelsesordenen DKK 1,4 mio. / år. Arbejdskapitalen på op imod DKK 15 mio. vil være tilstrækkelig til at dække disse udgifter i ca. 10 år.

### *Kapitalisering og gældssituation*

Udsteder erklærer, at der pr. 01.03. 2006 ikke påhviler Udsteder gæld til realkreditinstitutter eller kreditinstitutter, og at udsteders samlede gældsforpligtelser ikke overstiger DKK 1 mio.

### *Fysiske og juridiske personers interesse i udstedelsen/tilbuddet*

Schaumann Holding A/S har en interesse i udstedelsen, idet denne er et led i at Schaumann Holding A/S opnår en kapitalandel i Udsteder på over 80% af aktierne, hvilket man har ønsket. Da Udsteder ved Schaumann Holding A/S' overtagelse havde en egenkapital på et negativt beløb, er der formentlig ingen interessekonflikter mellem Schaumann Holding A/S og øvrige aktionærer vedr. aktiekapitalforhøjelsen.

### *Årsagen til udbydelsen og anvendelsen af provenuet*

Årsagen til udbuddet er

- at Udsteders egenkapital pr 31.12. 2005 er negativ, hvorfor Udsteder har et øjeblikkeligt behov for likviditet for at kunne betale sine løbende administrationsudgifter, herunder omkostninger til Udsteders børsnotering.

- at Schaumann Holding A/S i forbindelse med sit køb af aktier i Udsteder ønskede en absolut bestemmende indflydelse i Udsteder og ligeledes ønskede at opnå en stor andel af Udsteders fremtidige økonomiske resultater. Ved købet af eksisterende aktier kunne Schaumann Holding A/S kun til den aftalte pris / aktie få sikkerhed for at erhverve 32% af Udsteders aktiekapital. Ved den i nærværende prospekt behandlede mod Schaumann Holding A/S rettede aktieemission, som var en betingelse for Schaumann Holding A/S' aktiekøb, opnår Schaumann Holding A/S en samlet ejerandel på 82 % af Udsteders aktiekapital og stemmer.

Nettoprovenuet ved aktieemissionen på anslået 14,7 mio. kr. skal anvendes til betaling af Udsteders løbende driftsudgifter. Herudover skal provenuet tjene som likvidt beredskab til udbetaling på køb af nye aktiviteter, herunder projekt- og investeringsejendomme.

Udsteder har ikke bekendtgjorte overtagelser af andre virksomheder på vej, som vil kræve likvid købesum, ligesom Udsteder ikke har aktuel gæld at afvikle.

### **Oplysninger om aktierne der optages til notering**

Udsteder har efter sin ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 kun én aktieklasser benævnt aktier.

Hver aktie er på én DKK.

Aktiernes fondskode / ISIN (International Security Identification Number) er DKK0010250075.

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

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

Der er ikke udstedt fysiske aktier, men aktierne er udstedt elektronisk gennem Værdipapircentralen med Danske Bank, Corporate Actions, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K. som aktieudstedende institut.

Noteringssted er aktionærernes eget kontoførende institut.

Den ved emissionen anvendte valuta er DKK.

De nye aktier bærer samme udbytteret som eksisterende aktier, d.v.s. at de nye aktier er berettigede til udbytte for indeværende regnskabsår (01.07. 2005 – 31.12. 2006), som måtte blive vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2007.

Aktionærernes ret til udbytte forældes fem år efter forfaldsdagen, hvorefter udbytte tilfalder Udsteder.

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

Der gælder ingen særlige bestemmelser om minimalt eller maksimalt udbyttebeløb.

På generalforsamlingen giver hvert aktiebeløb på kr. 1 én stemme.

De nye aktier giver fortegningsret til nye aktier efter ASL § 30. Der er dog på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006 tillagt Schaumann Holding A/S en tegningsret gældende fra den 26. januar 2005 til den 26. juli 2008 til at tegne fra nominelt DKK. 1 og op til nominelt DKK. 40.000.000 nye aktier i Udsteder til DKK 4 pr. ny aktie. Denne tegningsret kan udnyttes ad en eller flere omgange ved kontant- eller apportindskud eller ved en kombination heraf. Udsteders generalforsamling har 26. januar

2006 godkendt den til tegningsretten hørende kapitalforhøjelse på op til nominelt kr. 40.000.000 nye aktier på de ovenfor angivne vilkår. De nye aktier, som kan tegnes i henhold til den Schaumann Holding A/S tillagte tegningsret på op til 40.000.000 nye aktier, skal have samme rettigheder, som er gældende for de øvrige aktier i overensstemmelse med Udsteders til enhver tid gældende vedtægter.

Der gælder ingen indskrænkninger i de nye aktiers ret til deltagelse i udbytte.

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

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

Der gælder ingen ombytningsbestemmelser for de nye aktier.

Udstedelsen af Aktierne sker i henhold til vedtagelse på Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006.

De nye aktier forventes udstedt straks efter, at de er fuldt indbetalt, d.v.s. forventeligt den 24. marts 2006.

Der gælder ingen indskrænkninger i aktiernes omsættelighed.

Der er gældende fra den 20. februar til den 21. marts 2006 kl. 16.00 af Schaumann Holding A/S afgivet et pligtmæssigt købstilbud på Udsteders aktier på DKK 4 / aktie. Resultatet af dette købstilbud vil være offentliggjort den 23. marts 2006..

Der er i henhold til danske regler ingen pligt til tilbageholdelsesskat på salg eller likvidationsprovenu af aktier. Der indeholdes ved udbetaling af udbytte til danske selskaber normalt 18,48 % i udbytteskat. Der indeholdes normalt ved udbetaling af udbytte til andre normalt 28 % i udbytteskat.

### **Vilkår og betingelser for tilbuddet**

Udsteders ekstraordinære generalforsamling, der afholdtes den 26. januar 2006, har besluttet den i nærværende prospekt beskrevne udstedelse af nye aktier.

De nye aktier udstedes på betingelse af, at de er tegnet og fuldt indbetalt senest den 24. marts 2006.

Der udstedes 3.750.000 nye aktier til DKK 4 / aktie. Den samlede værdi af udstedelsen er derfor DKK 15.000.000.

Tegningsperioden for de nye aktier løber fra den 27. januar 2006 til den 24. marts 2006. Tegning sker på tegningsliste, der udleveres af bestyrelsen.

Der er ingen mulighed for at mindske antallet af tegnede aktier, og der er ingen mulighed for videredisponering af overskydende tegningsretter.

Indbetalingen af de nye aktier skal ske kontant.

Udsteder forventer den 24. marts 2006 at afsende en meddelelse til Københavns Fondsbørs om, hvorvidt aktiekapitalforhøjelsen er gennemført.

Alene Schauman Holding A/S kan tegne de nye aktier (Schaumann Holding A/S ejes af Jens Schaumann, som er medlem af bestyrelsen og direktør for Udsteder, ligesom advokat Leif Djurhuus tillige indgår i bestyrelsen for såvel Schaumann Holding A/S og Schaumann Properties A/S).

Tegningskursen er DKK 4 / aktie.

Tegningskursen er fastsat af Udsteders ekstraordinære generalforsamling den 26. januar 2006, og tegningskursen er fastsat til den kurs, som Schaumann Holding A/S i forbindelse med samme generalforsamling erhvervede tilsvarende aktier til, ligesom tegningskursen svarer til den tilbudskurs, som alle aktionærer i Udsteder er blevet tilbudt af Schaumann Holding A/S. Børskursen på Udsteders aktier blev den 26. januar 2006 noteret til 8,51 DKK / aktie.

Udsteder står selv for emissionen.

### **Aftaler om optagelse til omsætning og handel**

Når de nye aktier er tegnet og fuldt indbetalt, hvilket forventes at være sket den 24. marts 2006, vil Udsteder foretage anmeldelse til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen af kapitalforhøjelsen. Når Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har registreret kapitalforhøjelsen, hvilket ventes at tage mellem én dag og 14 dage, vil der via Udsteders aktieudstedende institut (Danske Bank, Corporate Actions) blive ansøgt om notering af de nye aktier på Københavns Fondsbørs.

Der er ingen aftaler med mæglere om stillelse af købs- og salgskurser ved den efterfølgende handel med Udsteders aktier.

### **Værdipapirindehavere, der ønsker at sælge**

De nye aktier udstedes af Udsteder selv.

### **Udgifter ved emissionen**

Estimat over de samlede udgifter ved emissionen:

Udgift til Københavns Fondsbørs for rettede emissioner	DKK 200.000
Honorar til Udsteders revisor	DKK 40.000
Anslåede udgifter til aktiebogsfører, aktieudstedende institut og værdipapircentral m.v.	DKK 50.000
Øvrigt	<u>DKK 50.000</u>
I alt	<u>DKK 340.000</u>

Nettoindtægterne af Aktieemissionen kan herefter anslås til

Bruttoprovenue af emissionen	DKK 15.000.000
Estimerede udgifter	<u>DKK -340.000</u>
Estimeret nettoprovenue	<u>DKK 14.660.000</u>

### **Udvanding**

Den tegnede og fuldt indbetalte aktiekapital i Udsteder er i dag fordelt på 1,4 mio. aktier, hvoraf Schaumann Holding A/S besidder 32 %. Øvrige aktionærer ejer således 1,0 mio. aktier i Udsteder, svarende til 68 %. Efter udstedelsen af de i nærværende prospekt omhandlede 3,75 mio. nye aktier til Schaumann Holding A/S, vil øvrige aktionærers andel af Udsteder reduceres til 18 %.

Nedenstående skema viser, hvor stor en reduktion af andelen af Udsteder de nuværende aktier vil opleve som følge af Kapitalforhøjelsen.

	Eksisterende antal aktier (gamle)	Totalt antal aktier (nye og gamle)	Eksisterende antal aktier i % af totalt antal aktier
Før emission	1.394.200	1.394.200	100
Efter emission	1.394.200	5.144.200	27

### **Yderligere oplysninger**

Der har ikke medvirket eksterne rådgivere eller tredjemand ved udarbejdelse af nærværende værdipapirnote.

*Nedenfor er Udsteders vedtægter gengivet i den form, der bliver gældende efter Kapitalforhøjelsens gennemførelse. Den eneste ændring i Udsteders vedtægter fra før til efter Kapitalforhøjelsen består i, at aktiekapitalen i § 4 er kr. 1.394.200, før Kapitalforhøjelsen og kr. 5.144.200 efter Kapitalforhøjelsen.*

## **Schaumann Properties A/S**

### **VEDTÆGTER**

#### **I Navn, hjemsted og formål**

##### **§ 1**

Selskabets navn er Schaumann Properties A/S.

##### **§ 2**

Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

##### **§ 3**

Selskabets 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.

#### **II Kapital og aktier**

##### **§ 4**

Selskabets aktiekapital udgør kr. 5.144.200 fordelt på aktier á kr. 1 og multipla heraf.

Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

## § 5

Selskabets aktier skal lyde på navn og noteres i Selskabets aktiebog.

Aktierne er omsætningspapirer.

For at en aktie kan noteres i Selskabets aktiebog, skal der overfor Selskabet foreligge skriftlig dokumentation for overdragelsen fra den, til hvem aktien overdrages.

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

## § 6

Selskabets aktier er udstedt gennem en værdipapircentral.

Ved registrering af aktierne i en værdipapircentral udbetales udbytte med overførelse til de af aktionærerne opgivne konti i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler.

Retten til udbytte forældes fem år efter forfaldsdagen, hvorefter udbytte tilfalder selskabet.

## § 7

Aktier kan ved Selskabets foranstaltning mortificeres uden dom efter de for omsætningspapirer gældende lovregler. Omkostningerne ved mortifikation afholdes af den, der begærer mortifikation foretaget.

Er Selskabets aktier ikke blevet registreret i en værdipapircentral senest fem år efter, at disse er blevet indkaldt til registrering, skal der for så vidt angår endnu ikke registrerede aktier forholdes i overensstemmelse med Aktieselskabslovens § 23d.

### III Bemyndigelse

## § 8

Der tillægges Schaumann Holding A/S en tegningsret gældende fra den 26. januar 2006 indtil den 26. juli 2008 til at tegne fra nominelt kr. 1 og op til nominelt kr. 40.000.000 nye aktier i Selskabet.

Aktierne tegnes til kurs 4 svarende til kr. 4 pr. ny aktie af kr. 1.

Tegningsretten kan udnyttes ad en eller flere omgange ved kontant- eller apportindskud eller ved en kombination heraf. Meddelelse om udnyttelse af tegningsretten skal - sammen med oplysninger om det nominelle beløb, der ønskes tegnet - gives skriftligt til Selskabets bestyrelse. Tegningsbeløbet skal indbetales til Selskabet senest 30 dage efter udnyttelse af tegningsretten.

Aktierne er omsætningspapirer og skal lyde på navn og noteres i Selskabets aktiebog. Nye aktier skal have samme rettigheder, som er gældende for de øvrige aktier i overensstemmelse med Selskabets til enhver tid gældende vedtægter.

Der er ikke knyttet særlige rettigheder til tegningsretten og tegningsretten justeres ikke i tilfælde af kapitalforhøjelse, kapitalnedsættelse, udstedelse af konvertible gældsbreve, udstedelse af fondsaktier, udstedelse af nye tegningsretter eller opløsning, herunder fusion eller spaltning af Selskabet, forinden tegningsretten kan udnyttes.

Omkostninger ved udnyttelse af tegningsretten afholdes af Selskabet.

Selskabets generalforsamling har 26. januar 2006 godkendt den til tegningsretten hørende kapitalforhøjelse på op til nominelt kr. 40.000.000 nye aktier på de ovenfor angivne vilkår.

#### **IV Generalforsamling**

##### **§ 9**

Generalforsamling skal afholdes i Selskabets hjemstedskommune København eller i Storkøbenhavn.

Selskabets ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år inden fire måneder efter udløbet af hvert regnskabsår.

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

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

Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen.

Forslag fra aktionærerne må, for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling, være skriftligt indgivet til bestyrelsen inden to måneder efter regnskabsårets udløb.

Senest otte dage før en generalforsamling skal dagsorden og de fuldstændige forslag, som agtes forelagt på generalforsamlingen samt - for den ordinære generalforsamlings vedkommende - tillige årsrapport med revisionspåtegning, fremlægges på Selskabets kontor til eftersyn for aktionæren i de sidste otte dage før generalforsamlingens afholdelse.

## § 10

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- I. Bestyrelsens beretning om Selskabets virksomhed.
- II. Forelæggelse af årsrapport samt revisionspåtegning og beslutning om godkendelse af årsrapporten.
- III. Beslutning om anvendelse af årets overskud, herunder fastsættelse af udbyttets størrelse eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
- IV. Meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
- V. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- VI. Valg af revisorer.
- VII. Eventuelt.

## § 11

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

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

## § 12

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

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

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

### **§ 13**

På generalforsamlingen giver hvert aktiebeløb på kr. 1 én stemme.

For aktier, der er erhvervet ved overdragelse, kan stemmeretten ikke udøves på generalforsamlinger, der er indkaldt, uden at aktierne er noteret i aktiebogen eller aktionæren har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse. Den erhvervede aktiepost anses dog som repræsenteret på generalforsamlingen, selv om stemmeretten ikke kan udnyttes, dersom aktierne forud for generalforsamlingen er noteret i aktiebogen eller aktionæren har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse.

### **§ 14**

Alle beslutninger på generalforsamlingen vedtages med simpelt flertal, medmindre Aktieselskabsloven foreskriver særlige regler om repræsentation og majoritet.

I tilfælde af stemmelighed ved valg træffes beslutningen ved lodtrækning.

Afstemning på generalforsamlingen foregår ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen vedtager skriftlig afstemning, eller dirigenten finder denne ønskelig.

### **§ 15**

Forhandlingerne på generalforsamlingerne ledes af en dirigent, der udpeges af bestyrelsen.

Dirigenten, der ikke behøver at være aktionær, leder forhandlinger og afgør alle spørgsmål vedrørende behandlingsmåde og stemmeafgivning.

### **§ 16**

Over det på generalforsamlingen passerede, herunder de af generalforsamlingen truffede beslutninger, skal der i Selskabets forhandlingsprotokol optages en beretning. Denne skal underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden.

## **V Bestyrelse**

### **§ 17**

Selskabet ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-8 medlemmer, der vælges for to år ad gangen.

Genvalg kan finde sted.

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

### **§ 18**

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

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

### **§ 19**

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

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

## **§ 20**

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

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

## **§ 21**

Bestyrelsen kan meddele prokura, enkel eller kollektiv.

## **§ 22**

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

## **VI Direktion**

### **§ 23**

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

## **VII Tegningsret**

### **§ 24**

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

## **VIII Regnskab og revision**

### **§ 25**

Selskabets regnskabsår er fra den 1. januar til den 31. december. Regnskabsåret er omlagt med en omlægningsperiode løbende fra 1. juli 2005 til 31. december 2006.

## § 26

Revisionen af selskabets regnskab foretages af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor, der vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2006.

Bestyrelsen:

Leif Djurhuus

Jens Schaumann

Jens Erik Høst

Hans Chr. Steglich-Petersen