

Københavns Fondsbørs
Nikolaj Plads 6
København K.

Hellerup den 31. august 2007

Fondsbørsmeddelelse nr. 22 / 2007.

Delårsrapport for perioden 01.01.2007 til 30.06.2007

Hermed følger delårsrapport for Schaumann Properties A/S for perioden 01.01. 2007 til 30.06.2007.

Evt. spørgsmål bedes rettet til administrerende direktør Jens Schaumann på telefon 70 21 01 13.

Med venlig hilsen
Schaumann Properties A/S

Bestyrelsen

Schaumann Properties A/S

CVR-nr. 24 20 80 36

Halvårsrapport for 1. halvår 2007

- Schaumann Properties A/S realiserede i 1. halvår 2007 et overskud efter skat på 36 mio. kr. Såvel afslutning af udviklingssager som værditilvækst på investeringsejendomme har bidraget til resultatet.
- For hele året 2007 forventes et overskud før skat på 50 mio. kr., hvilket er en opjustering på 5 mio. kr.
- Det forventes, at selskabets majoritetsaktionær i efteråret ved gældskonvertering tilfører selskabet 250 mio. kr. i yderligere egenkapital.

Udvalgte hoved- og nøgletal

Beløb i 1.000 kr.

	01.01.2007 - 30.06.2007	01.01.2006 - 30.06.2006
Nettoomsætning	281.146	1.826
Resultat før finansielle poster	78.078	-3.713
Resultat før skat	34.052	-5.155
Periodens resultat	36.355	-5.155
Overskudsgrad	28%	-
	30.06.2007	30.06.2006
Aktionærernes andel af egenkapitalen	250.814	9.482
Koncern egenkapital	303.631	9.539
Balancesum	3.933.475	154.969
Soliditet	8%	6%
Indre værdi pr aktie i kr.	5,4	4,2
Børskurs i kr. pr. 30.06. 2007	14,7	4,1

Egenkapitalens udvikling

	01.01.2007 - 30.06.2007	01.01.2006 - 30.06.2006
Egenkapital, aktionærernes andel, primo	48.283	5.924
Kontant indbetalt aktiekapital incl. overkurs	160.000	15.000
Apportindskud	14.702	
Valutakursregulering vedr datterselskaber	-1.508	
Resultat for perioden	29.337	-11.442
Egenkapital, aktionærernes andel, ultimo	250.814	9.482

Ledelsens kommentarer til udviklingen i den forløbne periode

Udvikling i struktur og kapitalforhold

Det forgangne halvår har for Schaumann Properties A/S været kendetegnet af betydende tiltag vedr. koncernstruktur og kapitalforhold.

I overensstemmelse med Schaumann Properties A/S' strategi, der sigter på at udnytte synergierne mellem Schaumann Investment A/S og Schaumann Development A/S, erhvervede Schaumann Properties A/S den 10. maj i år fra Schaumann Holding A/S ca. 87% af aktierne i ejendomsudviklingsforretningen Schaumann Development A/S. Herved fik Schaumann Properties-koncernen sin nuværende form med 2 forretningsområder; dels Schaumann Investment A/S, der opererer med investering i - og formidling af investeringsejendoms-porteføljer i Nordeuropa, og dels Schaumann Development A/S, der arbejder med udvikling, herunder byggeri m.v., af fast ejendom i Danmark, Sverige, Tyskland, Finland og Norge.

De 87% af aktierne i Schaumann Development A/S erhvervedes for en pris på 543 mio. kr., der berigtigedes ved 2 gældsbreve, hvoraf det ene på 250 mio. kr. er ansvarlig lånekapital.

Carnegie afgav i forbindelse med købet en fairness option med det indhold, at købesummen ud fra en finansiell synsvinkel var fair.

Umiddelbart inden halvårets udgang erhvervede Schaumann Properties A/S yderligere 3% af Schaumann Development A/S mod betaling ved udstedelse af nye Schaumann Properties-aktier til sælger, hvilket øgede egenkapitalen i Schaumann Properties A/S med 14,7 mio. kr.

I januar og marts gennemførtes 2 kontant indbetalte aktiekapitalforhøjelser, hvorved selskabets egenkapital blev styrket med 160 mio. kr. Aktietegningen gennemførtes i henhold til en vedtægtsmæssig tegningsret, som var tillagt selskabets majoritetsaktionær Schaumann Holding A/S, og aktiekapitalen forhøjedes i denne forbindelse med i alt nom. 40 mio. kr., der tegnedes til 4 kr. / aktie.

Schaumann Investment A/S

I Schaumann Investment A/S erhvervedes ved udgangen af forrige år en portefølje af primært butiksejendomme i Finland. Porteføljen er planmæssigt blevet udvidet i løbet af det forgangne halvår med en nyopført butiksejendom ved dennes færdiggørelse i henhold til i forrige år indgået aftale.

Købet af den finske portefølje blev bl.a. finansieret ved udstedelse af børsnoterede obligationer for nom. 208 mio. kr. i januar måned i år. Udsteder af obligationerne er datterselskabet Schaumann Retail Finland 1 A/S. Kostprisen for porteføljen androg pr. 30.06. 2006 knap 800 mio. kr.

I perioden er der endvidere erhvervet nordtyske ejendomme, som er centralt beliggende primært i byerne Kiel, Lübeck og Hamborg. Det væsentligste enkeltkøb har været købet af det tidligere børsnoterede ejendomsselskab W. Jacobsen AG. Pr. 30.06. 2007 er der erhvervet en samlet nordtysk portefølje på godt 700 mio. kr. Ejendommene er blandede bolig- og erhvervsejendomme.

Det er tanken at udvikle og afhænde hovedparten af den nordtyske portefølje til eksterne investorer, som ventes at udvise interesse for denne nye og sammenhængende portefølje, som Schaumann Properties A/S endvidere vil sørge for at tilvejebringe en optimal finansiel struktur. Der er på basis af mæglervurderinger foretaget en positiv foreløbig værdiregulering af denne portefølje.

I 2006 erhvervede Schaumann Investment A/S en boligejendomsportefølje i Dortmund i Tyskland bestående af 484 boliger for godt 100 mio. kr. Der er efter 30.06. 2007 indgået aftale om salg af denne portefølje, som derfor pr statusdagen er opskrevet til anslået nettosalgsprovenue.

Via et associeret selskab (Schaumann Østerfælled A/S) deltager selskabet i ejerskabet af en boligudlejningsejendom ved Østerfælled Torv på Østerbro i København, som er udstykket i ejerlejligheder. Det associerede selskabs ejendom har en værdi på ca. 1,5 mia. kr. Som konsekvens af udviklingen på boligmarkedet er der her vedtaget en strategi om at kombinere salg og udlejning. Fokus er lige nu på udlejning, og udlejningen forløber positivt, idet lejerinteressen er god på et lejeniveau, som ligger 65% over niveauet for de gamle lejekontrakter.

Schaumann Development A/S

Aktiemajoriteten i Schaumann Development A/S blev som nævnt overtaget den 10.05. 2007. Schaumann Development A/S' overskud for perioden 10.05. 2007 - 30.06. 2007 (knap 2 måneder) indgår således i Schaumann Properties A/S' resultat for 1. halvår.

Schaumann Development A/S har i nævnte 2 måneders periode færdiggjort og afleveret butiks- og boligejendomme i henholdsvis Sverige og Ølstykke til køberne i et omfang, der har medført en avance på 6 mio. kr., idet selskabet regnskabsmæssigt jf. IFRS indregner sine avancer ved aflevering af færdigudviklede solgte ejendomme.

Schaumann Development A/S har i perioden generelt nået en positiv udvikling i stedet og udviklingen af sine igangværende erhvervsejendomsprojekter.

Selskabet arbejder bl. a. med udbygning og renovering af sin betydelige del af Hundige Storcenter. Der er i maj måned indgået aftale om salg af selskabets centerdel til DADES. Aftalen er betinget af, at centerdelen leveres færdigombygget og af, at der opnås en vis udlejningsgrad. Den forventede salgssum er på ca. 1,3 mia. kr, der forventes at komme til betaling i 2009. Udlejningen forløber planmæssigt, og de indledende anlægsarbejder, der omfatter omlægning af kommunale veje og stier i tilknytning til centeret, er igangsat.

Der besiddes udviklingsprojekter beliggende ved Potsdamer Platz i Berlin omfattende byggeret til ca. 70.000 brutto etagekvadratmeter til boliger og erhvervslokaler. Der er fremskredne forhandlinger om salg af dele af projekterne. Sådanne salg ventes i givet fald at give en betydelig avance.

De to ovennævnte projekter er alene eksempler på betydende udviklingssager i projektporteføljen.

For så vidt angår selskabets boligudviklingsprojekter i Danmark gælder generelt, at salget p.t. går relativt langsomt. Som led i tilpasning til de rådende markedsforhold har selskabet aktiveret en kombineret udlejnings- og salgsstrategi.

I lyset af udviklingen på det danske marked har selskabet endvidere øget sit fokus på det sydsvenske marked.

Organisation

Ledelsen i Schaumann Properties A/S er i perioden styrket ved Mogens Kornbos, tidligere underdirektør og COO i Københavns Lufthavne, indtrædelse i direktionen. Direktionen består herefter af Jens Schaumann og Mogens Kornbo. Jens Schaumann varetager fortrinsvis forretningsudvikling, medens Mogens Kornbo primært er ansvarlig for organisation og drift. Der er pr. 30.06. 2007 ca. 60 medarbejdere i koncernen.

Schauman Investment A/S har i perioden styrket bemanningen i afdelingskontorerne i såvel Helsinki som Frankfurt.

Kommentarer til regnskabet

Halvårets overskud før skat udgør 34 mio. kr., og periodens skat udgør en nettoindtægt på 2 mio. kr., hvorfor periodens koncernresultat udgør et overskud på 36 mio. kr.

Overskuddet for halvåret er større end forventet, hvilket overvejende kan tilskrives de foretagne positive værdireguleringer af selskabets tyske ejendomsporteføljer.

Nettoindtægten vedr skat på 2 mio. kr. skyldes, at der er indtægtsført en regulering af afsat udskudt skat vedr danske aktiviteter, som følge af reduktionen i den danske selskabsskatteprocent fra 28% til 25%.

Periodens bruttoresultat på 47 mio. kr. udgøres i det væsentligste af avancer på afleverede udviklingsprojekter samt af nettolejeindtægter.

Værdireguleringen af investeringsejendomme, der andrager i alt 64 mio. kr., udgøres af opskrivninger af ejendomme i Tyskland.

Koncernens aktivsum er fra 31.12. 2006 til 30.06. 2007 steget fra 1,0 mia. kr. til 3,9 mia. kr. Stigningen skyldes hovedsageligt købet af Schaumann Development A/S samt købet af de nordtyske ejendomme (bl a via køb af forskellige selskaber).

Goodwill-posten under aktiverne udgør i alt 246 mio. kr.

Heraf udgør 191 mio. kr. koncerngoodwill, som opstod ved køb af Schaumann Development A/S, hvilket udgør den del af købesummen, som ikke sikkert kan henføres til nettoværdien af konkrete udviklingsprojekter og øvrige regnskabsmæssige aktiver.

Resten af goodwill-posten udgøres af merværdier, der relaterer sig til køb af selskaber med ejendomme i det nordtyske.

Koncernegenkapitalen andrager 304 mio. kr., og aktivsummen summerer til 3,9 mia. kr. Soliditeten er dermed 8%.

Opmærksomheden henledes på gældsposten "ansvarligt lån" på 250 mio. kr., som er efterstillet øvrige kreditorer, samt på posten udskudt skat på 191 mio. kr., som også kan ses som en form for risikobærende kapital. Egenkapital, ansvarlig lånekapital og udskudt skat (de risikobærende passivposter) udgør tilsammen 745 mio. kr., hvilket udgør 19 % af aktivsummen. Der er således en vis sikkerhedsmargen f.s.v.a. udsving i aktivernes værdi.

Det er selskabets målsætning, at soliditeten skal hæves til et niveau på minimum 20%.

Fremtidsudsigter

Der arbejdes med planer om køb af nye investeringsejendomsporteføljer i f.eks. Tyskland og Finland, idet omfang og tidspunkter for sådanne køb vil ske under hensyntagen til koncernens soliditetsmål.

I Schaumann Development A/S vil der blive fokuseret på gennemførelse af de etablerede sager. Der er positive forventninger til værdiudviklingen for erhvervsagerne, hvorimod salget af boliger i Danmark midlertidigt går langsomt.

Resultatet for resten af 2007 afhænger af, hvorvidt der afhændes en del af byggeretterne i Berlin, hvordan værdien af koncernens finske og tyske investeringsejendomme udvikler sig, og af om en kontorejendom i Birkerød bliver afleveret til en køber i år eller først efter årsskiftet. Aktuelt forventer selskabet at kunne nå et overskud i niveauet 50 mio. kr. før skat. Dette er en opjustering af det hidtil forventede overskud, som var på ca. 45 mio. kr. før skat.

Bestyrelsesbeslutninger

Selskabets bestyrelse har indgået aftale med sin majoritetsaktionær Schaumann Holding A/S om at denne i efteråret konverterer sit ansvarlige lån til selskabet på 250 mio. kr. til egenkapital ved tegning af nye aktier markedskurs. Herved vil egenkapitalen forøges med 250 mio. kr., således at koncernegenkapitalen alt andet lige vil stige til 554 mio. kr.

Bestyrelsen har endvidere besluttet at gå videre med planer om udstedelse af medarbejderaktier og om etablering af et aktiebaseret incitamentsprogram for nøglemedarbejdere. Der vil blive givet nærmere oplysninger herom, når der foreligger en endelig beslutning.

Regnskabspraksis

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelserne i IFRS (International Financial Reporting Standards).

Koncerntal
Beløb i tDKK

Schaumann Properties A/S

RESULTATOPGØRELSE

**01.01.2007 -
30.06.2007**

**01.01.2006 -
30.06.2006**

Nettoomsætning	281.146	1.826
Produktionsomkostninger	-234.514	-2.500
Bruttoresultat	46.632	-674
Værdiregulering af investeringsejendomme	63.610	
Administrationsomkostninger	-32.164	-3.039
Resultat før finansielle poster	78.078	-3.713
Andel af resultat i associerede virksomheder	1.110	
Finansielle indtægter	24.476	54
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-11.945	-280
Andre finansielle omkostninger	-57.667	-1.216
Resultat før skat	34.052	-5.155
Skat af periodens resultat	2.303	0
Periodens resultat	36.355	-5.155

RESULTATDISPONERING

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

EGENKAPITALFORKLARING

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

Koncerntal
Beløb i tDKK

Schaumann Properties A/S

BALANCE	30.06.2007	30.06.2006	31.12. 2006
AKTIVER			
Goodwill	245.707	0	137
Immaterielle anlægsaktiver i alt	245.707	0	137
Investeringsejendomme	1.748.161	122.580	855.140
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.754	0	588
Materielle anlægsaktiver i alt	1.756.915	122.580	855.728
Kapitalandele i associerede virksomheder	73.912	0	0
Udskudt skatteaktiv	6.643	0	9.223
Finansielle anlægsaktiver i alt	80.555	0	9.223
Udviklingsejendomme	1.479.422	0	0
Andre tilgodehavender m.v.	153.997	185	12.932
Værdipapirer	17.201	0	26.686
Likvide beholdninger	199.678	32.204	53.453
Kortfristet aktiver i alt	1.850.298	32.389	93.071
AKTIVER I ALT	3.933.475	154.969	958.159
PASSIVER			
Aktiekapital	46.144	5.144	5.144
Reserver	204.670	4.338	43.139
Moderselskabets andel af egenkapitalen	250.814	9.482	48.283
Minoritetsinteresser m.v.	52.817	57	1.820
Koncernens egenkapital	303.631	9.539	50.103
Udskudt skat, m.v.	191.110	0	0
Ansvarligt lån	250.000	0	0
Udestående erhvervsobligationer	203.100	0	0
Kreditinstitutter	237.210	0	90.517
Langfristede forpligtelser	881.420	0	90.517
Kreditinstitutter	2.060.862	123.077	790.962
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	121.961	17.411	9.650
Gæld tilknyttede virksomheder	144.067	0	6.022
Anden gæld m.v.	421.534	4.942	10.905
Kortfristede forpligtelser	2.748.424	145.430	817.539
Forpligtelser i alt	3.629.844	145.430	908.056
PASSIVER I ALT	3.933.475	154.969	958.159