

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

**Årsrapport
for 2007**

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2008

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Resume	
Resume	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal - koncernen.....	7
Hoved- og nøgletal - moderselskabet	8
Ledelsesberetning	9-20
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	21-27
Resultatopgørelse - koncern	28
Balance - koncern.....	29-30
Resultatopgørelse - moderselskab	31
Balance - moderselskab.....	32
Egenkapitalopgørelse - koncern	33
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	34
Pengestrømsopgørelse - koncern.....	35
Pengestrømsopgørelse - moderselskab.....	36
Noter	37-51

RESUME

- Koncernen har i regnskabsåret 2007 realiseret et overskud før skat på 61 mio. kr., hvilket er over det forventede niveau på omkring 50 mio. kr.
- Koncernens egenkapital er på 1,1 mia. kr. og balancesummen på 4,5 mia. kr., hvilket giver koncernen en soliditet på 25%.
- Kapitalfremskaffelse er blevet dyrere, og der er betydelig usikkerhed om udviklingen i 2008, for hvilket år selskabet p.t. forventer et overskud før skat i størrelsesordenen 70 mio. kr.
- Bestyrelsen foreslår ikke udbyttebetaling for 2007, men indstiller til generalforsamlingen, at bestyrelsen i en 2 årig periode bemyndiges til at forhøje selskabets aktiekapital med yderligere nominelt 50 mio. kr. svarende til 50 mio. nye aktier, som skal kunne tegnes til markedskurs.

UDVALGTE HOVED OG NØGLETAL, KONCERN TAL

Beløb i mio. kr.

Regnskabsår	2007 12 mdr.	2005/06 18 mdr.	2004/05 12 mdr.	2003/04 12 mdr.	2002/03 12 mdr.
Nettoomsætning	434	16			
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	61	22			
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	65	33			
Resultat af ophørte aktiviteter	0	-5	-4	0	-16
Årets resultat	65	29	-4	0	-16
Schaumann Properties A/S´ aktionærers andel af årets resultat	59	27	-4	0	-16
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	7	2	0	0	0
Statusdag	31.12.2007	31.12.2006	30.06.2005	30.06.2004	30.06.2003
Aktiver i alt	4.477	958	17	26	23
Egenkapital	1.110	50	6	9	9
Soliditet	25%	5%	35%	36%	41%
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	114,7	5,1	1,4	1,4	1,4

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Schaumann Properties A/S Strandvejen 58 2900 Hellerup Telefon: 70 21 01 13 Telefax: 70 21 41 13 Hjemmeside: www.schaumanngroup.com CVR-nr.: 24 20 80 36 Stiftet: 1. august 1975 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december.
Bestyrelse	Hans Christian Steglich-Petersen, formand Leif Djurhuus, næstformand Jens Erik Høst Jens Schaumann
Direktion	Jens Schaumann
Revision	HLB Mortensen & Beierholm Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Kontaktpersoner vedr. spørgsmål om årsrapporten	Jens Schaumann og Hans Christian Steglich-Petersen

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 for Schaumann Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder (IFRS) og yderligere danske oplysningskrav til regnskabsaflæggelsen.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2007 - 31. december 2007.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. marts 2008

Direktion:

Jens Schaumann

Bestyrelse:

Hans Chr. Steglich-Petersen
formand

Leif Djurhuus

Jens Erik Høst

Jens Schaumann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne i Schaumann Properties A/S

Vi har revideret årsrapporten for Schaumann Properties A/S for regnskabsåret 1. januar 2007 – 31. december 2007, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske og internationale revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2007 - 31. december 2007 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Hellerup, den 31. marts 2008

Mortensen & Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	2007	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03
Hovedtal					
Nettoomsætning	434.263	15.860	0	0	0
Bruttoresultat	93.820	2.907	0	0	0
Resultat af primær drift	141.080	41.455	0	0	0
Resultat af finansielle poster	-80.420	-22.857	0	0	0
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	65.491	33.418	0	0	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	-4.668	-3.513	-430	-15.941
Årets resultat	65.491	28.750	-3.513	-430	-15.941
Langfristede aktiver	1.835.444	868.104	0	0	0
Kortfristede aktiver	2.641.704	90.055	16.807	26.422	22.885
Aktiver i alt	4.477.148	958.159	16.807	26.422	22.885
Aktiekapital	114.736	5.144	9.759	9.759	27.884
Egenkapital	1.110.006	50.103	5.924	9.414	9.344
Langfristede forpligtelser	1.578.322	90.517	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	1.660.833	817.539	10.883	17.008	13.541
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-798.226	830.052	2.200	-4.207	-4.414
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.045.385	-882.116	80	-528	1.965
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.485.607	105.517	-2.278	4.679	2.502
Pengestrømme i alt	641.996	53.453	2	-56	53
Nøgletal					
Bruttomargin	21,6%	18,3%	-	-	-
Overskudsgrad	32%	286%	-	-	-
Soliditet	24,8%	5,2%	35,2%	35,6%	40,8%
Egenkapitalforrentning	10,2%	99,7%	neg.	neg.	neg.
Resultat pr. aktie, fortsættende aktivitet (EPS)	0,98	9,62	-	-	-
Resultat pr. aktie udvandet, fortsættende aktivitet (EPS-D)	0,97	1,33	-	-	-
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	114,7	5,1	1,4	1,4	1,4

Nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2005".

Hoved- og nøgletal for 2007, 2005/06 og 2004/05 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Sammenligningstallene for 2002/03 - 2003/04 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, men er udarbejdet i henhold til den hidtidige regnskabspraksis baseret på bestemmelserne i årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger.

HØVED- OG NØGLETAL FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	2007	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03
Hovedtal					
Nettoomsætning	9.679	150	0	0	0
Bruttoresultat	9.679	86	0	0	0
Resultat af primær drift	-16.373	65.883	0	0	0
Resultat af finansielle poster	-8.538	1.750	0	0	0
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-19.335	72.461	0	0	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	-4.668	-3.513	-430	-15.941
Årets resultat	-19.335	67.793	-3.513	-430	-15.941
Langfristede aktiver	592.849	695	0	0	0
Kortfristede aktiver	897.606	94.219	16.807	26.422	22.885
Aktiver i alt	1.490.455	94.914	16.807	26.422	22.885
Aktiekapital	114.736	5.144	9.759	9.759	27.884
Egenkapital	1.067.380	88.717	5.924	9.414	9.344
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	423.075	6.197	10.883	17.008	13.541
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-332.695	-13.688	2.200	-4.207	-4.414
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-589.719	-486	80	-528	1.965
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	997.802	15.000	-2.278	4.679	2.502
Pengestrømme i alt	75.388	826	2	-56	53
Nøgletal					
Bruttomargin	100,0%	57,3%	-	-	-
Soliditet	71,6%	93,5%	35,2%	35,6%	40,8%
Egenkapitalforrentning	-3%	143%	neg.	neg.	neg.

Nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2005".

Hoved- og nøgletal for 2007, 2005/06 og 2004/05 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Sammenligningstallene for 2002/03 - 2003/04 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, men er udarbejdet i henhold til den hidtidige regnskabspraksis baseret på bestemmelserne i årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger.

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktiviteter

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

Virksomheden ser hele Europa som sit mulige virkefelt.

Virksomheden har sine aktiviteter fordelt på 2 hovedforretningsområder, dels ejendomsudvikling (Development) og dels ejendomsinvestering og formidling af ejendomsinvesteringer (Investment).

Inden for Development, som primært drives i datterselskabet Schaumann Development A/S, arbejdes med udvikling af butikks-, kontor-, hotel-, feriebolig- og boligprojekter m.v. i Danmark, Tyskland, Finland, Sverige, Norge og Spanien.

Investment drives primært i datterselskabet Schaumann Investment A/S. I forretningsområdet besiddes ejendomsinvesteringsporteføljer via associerede selskaber i Tyskland og Finland og via datterselskaber i Danmark.

Det er virksomhedens filosofi, at alle faste ejendomme, også såkaldte investeringsejendomme, skal udvikles løbende for at optimere ejendommenes afkast.

Organisationen

Flere af de udenlandske aktiviteter drives i partnerskaber med lokale udviklere, men virksomheden har også egne organisationer i hhv. Danmark, Tyskland og Finland.

Virksomheden besidder en kompetent udviklingsorganisation og et stærkt drive og har et veludviklet kontaktnet til samarbejdspartnere, med hvem relationerne er baseret på gensidig tillid og troværdighed.

For at bevare virksomhedens fleksibilitet er organisationen primært en styringsorganisation, der outsourcer næsten alle opgaver, og på den måde bevarer sin omstillingsevne.

Organisationen er endvidere lille og har en flad struktur, hvor flest mulige arbejder med værdiskabende og forretningsmæssige opgaver, og færrest mulige arbejder med at administrere organisationen selv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Schaumann Properties-koncernen bestod ved indgangen til 2007 alene af forretningsområdet Investment, hvis væsentligste aktiver var en portefølje af finske butiksejendomme og et 49% ejet selskab (Schaumann Østerfælled A/S) med et ejerlejlighedskompleks på Østerbro i København.

Egenkapitalen androg dengang 50 mio. kr. og balancesummen var ca. én mia. kr.

I januar og marts 2007 tegnede Schaumann Properties A/S' hovedaktionær Schaumann Holding A/S ved udnyttelse af en vedtægtsmæssig tegningsret hhv. 12,5 og 27,5 mio. nye aktier i selskabet til 4 kr. / aktie, hvorved egenkapitalen ved kontant indbetaling forøgedes med 160 mio. kr.

For at muliggøre en fortsat ekspansion og en styrkelse af selskabets soliditet vedtog den ordinære generalforsamling d. 24. april 2007 bl.a. en bemyndigelse til at udvide selskabets aktiekapital med indtil 100 mio. nye aktier til tegning til markedskurs uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer.

LEDELSESBERETNING

I foråret 2007 erhvervedes til forretningsområdet Investment en portefølje af ejendomme i Kiel, Lübeck og Hamborg m.v. (Schaumann Northern Germany-porteføljen). Porteføljen blev sammensat ved erhvervelser fra forskellige sælgere, og ejendommene er blandede ejendomme med butikker, boliger og kontorer, ligesom en enkelt logistik-ejendom i Hamborg indgår. Den samlede købesum androg omkring 800 mio. kr. Motivet til anskaffelsen er at besidde porteføljen som langsigtet kapitalanlæg, idet der dog løbende skal ske udvikling af porteføljens udviklingsegne ejendomme. En eller en flerhed af kapitalpartnere skulle indtræde i projektet som medinvestorer.

Køb af Schaumann Development A/S

Schaumann Properties A/S købte i maj 2007 Schaumann Development A/S.

Med dette køb etableredes den struktur for Schaumann Properties A/S med 2 samvirkende forretningsområder; Investment og Development, som hovedaktionæren Schaumann Holding A/S har haft tanker om at etablere siden sin første anskaffelse af aktier i Schaumann Properties A/S i januar 2006.

Købesummen for Schaumann Development A/S beløb sig i alt til 587 mio. kr. Af købesummen berigtigedes 545 mio. kr. ved udstedelse af gældsbreve til Schaumann Holding A/S, og resten berigtigedes i f. t. 2 andre sælgere ved udstedelse af én mio. nye aktier og kontantbetaling.

Schaumann Development-koncernen havde ved overtagelsen en balancesum på ca. 1,5 mia. kr., og koncernen havde ved overtagelsen eksisteret i knap 5 år.

Schaumann Properties A/S oplyste i en fondsbørsmeddelelse i forbindelse med købet af Schaumann Development A/S, at Schaumann Properties A/S i en periode ville købe egne aktier til den straks inden købet af Schaumann Development A/S gældende børskurs, for at give de aktionærer i Schaumann Properties A/S, som ikke måtte ønske at tage del i aktivitetsudvidelsen, bedre mulighed for at afhænde sine aktier.

Schaumann Properties-aktierne blev imidlertid i perioden, hvor selskabet ville købe egne aktier, handlet til kurser, der lå over den af selskabet stillede købspris, hvorfor der ikke blev erhvervet nogen egne aktier.

Af særlige begivenheder i 2007 i Schaumann Development A/S kan nævnes, at virksomheden ved halvårsskiftet indgik en betinget aftale om salg til tredjemand af den del af butikscenteret Hundige Storcenter, som virksomheden har under udvikling, med en forventet salgssum på 1,3 mia. kr. Salget er bl.a. betinget af, at centeret leveres i færdigbygget og udlejet stand. Afleveringen forventes i 2009.

Et andet projekt i Schaumann Development A/S, som kan nævnes, er Mendelsohn Bartholdy Park-projektet ved Potsdamer Platz i Berlin, omfattende i alt 70.000 etagekvm.

Dette projekt drives i samarbejde med bl.a. en lokal ingeniør- og developerforretning, som oppebærer en overskudsandel på op til 20% af dele af sagens resultat. Denne lokale samarbejdspartner står for myndighedskontakten og byggeriet m.v., og bidrager også til de øvrige elementer af sagens udvikling. Dette samarbejde er et godt eksempel på den samarbejdsstruktur med indgåelse af partnerskaber med lokale developere, som Schaumann Properties A/S ønsker at etablere flere af.

I oktober blev der indgået en lejeaftale med hoteloperatøren Scandic om, at der til Scandic på Mendelsohn Bartholdy Park-grunden opføres et 30.000 kvm. stort hotel. Hotellet forventes at stå færdigt i år 2010.

Schaumann Properties A/S erhvervede i regnskabsåret de resterende minoritetsinteresser på 6% i Schaumann Investment A/S, således at Schaumann Investment A/S ejes 100% siden 26. november 2007.

Transaktionerne i december

December 2007 blev en begivenhedsrig og hektisk måned for Schaumann Properties A/S.

LEDELSESBERETNING

Som nævnt ejede Schaumann Properties A/S ved årets indgang via det associerede selskab Schaumann Østerfælled A/S 49% af et boligkompleks på Østerfælled i København Ø. Komplekset består af godt 520 boliger.

Ved udkøb af majoritetsejeren i Schaumann Østerfælled A/S den 10. december 2007 blev Schaumann Properties A/S ejer af 100% af Østerfælled-komplekset. Dette skete samtidig med indgåelse af en aftale, der sikrede kompleksets langsigtede finansiering, hvilket indebærer, at et højtforrentet obligationslån, som var optaget af Schaumann Østerfælled A/S, blev indfriet. Sikringen af den langsigtede finansiering var bl.a. resultatet af, at Schaumann Holding A/S ydede et lån til Schaumann Properties A/S på 392,5 mio. kr.

Med købet af resten af aktierne i Schaumann Østerfælled A/S steg aktivmassen og dermed balancesummen for koncernen med 1,5 mia. kr.. Østerfælled-sagen var oprindeligt tænkt som en forretning baseret på udstykning og hurtigt frasalg af boligerne i komplekset, men stilstanden på det københavnske boligmarked i 2007 har midlertidigt betydet, at der er igangsat udlejning af de boliger, som fraflyttes, hvilken udlejning i øvrigt forløber godt, idet alle ledige boliger er genudlejet til huslejer på et væsentligt højere niveau end tidligere.

Den 13. december 2007 forhøjedes aktiekapitalen i Schaumann Properties A/S med 53,5 mio. aktier, der tegnedes til kr. 12 / aktie svarende til børskursen. Alle aktierne tegnedes af Schaumann Holding A/S. Herved forøgedes egenkapitalen med 642,5 mio. kr. De 642,5 mio. kr. indbetaltes ved gældskonvertering, idet det den 10. december hos Schaumann Holding A/S optagne lån på 392,5 mio. kr. sammen med et gældsbeløb på 250 mio. kr., som også var skyldigt til Schaumann Holding A/S, og som opstod ved købet af Schaumann Development A/S, konverteredes.

Den 21. december 2007 gennemførtes 3 væsentlige transaktioner.

Den første af disse var salget af 50% af den i foråret etablerede Schaumann Northern Germany-portefølje. Salget skete via salg af aktier, og med salget mindskedes koncernens aktivmasse og dermed balancesummen med 800 mio. kr. Schaumann Properties A/S besidder fortsat de andre 50% af porteføljen.

Den anden transaktion var salget af 50% af aktierne i Schaumann Retail Finland 1 A/S, der rummer den ved årets indgang ejede portefølje af finske butiksejendomme m.v. Køber af aktierne var Proark Properties ApS, og ved salget mindskedes koncernens aktivmasse med andre ca. 900 mio. kr. Schaumann Properties A/S ejer derefter og fortsat 50% af Schaumann Retail Finland 1 A/S.

Den tredje transaktion bestod i, at Schaumann Holding A/S som apportindskud i Schaumann Properties A/S indskød obligationer udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S. Herved forøgedes aktiekapitalen med 15 mio. aktier, som tegnedes til 12 kr. / aktie, hvilket bevirkede, at egenkapitalen steg med 180,6 mio. kr.

Samlet forøgedes egenkapitalen med over 820 mio. kr. i december ved hhv. gældskonvertering og apportindskud af obligationer.

Økonomiske forhold

De økonomiske forhold kommenteres i det nedenstående med udgangspunkt i koncerntallene for 2007.

Af omsætningen på godt 434 mio. kr. hidrører ca. 320 mio. kr. fra forretningsområdet Development, og heri indgår af væsentlige poster salgsprovenuier af færdigudviklede boliger i Helsingør og af en kontorejendom i Birkerød.

Den resterende del af omsætningen (114 mio. kr.) udgøres i det væsentligste af lejeindtægter af ejendomsporteføljerne i Investment.

LEDELSESBERETNING

Posten andre driftsindtægter rummer dels et bidrag fra Development på ca. 12 mio. kr. i avance ved salg af halvdelen af et kommanditselskab med en ejendom i Københavns Sydhavn og dels realiserede avancer på investeringsejendomme i Investment på 118 mio. kr. Der er i sidstnævnte beløb indeholdt en avance ved salg af godt 500 boliger i Dortmund og avancen på salg af 50% af Schaumann Northern Germany-ejendomsporteføljen og Schaumann Retail Finland 1-ejendomsporteføljen.

Indtjeningen i *associerede virksomheder* på 7,7 mio. kr. hidrører i det væsentligste fra forretningsområdet Development med bidrag fra Schaumann Boligudvikling K/S, der i regnskabsåret har afleveret boliger på Frederikssundsvej i Brønshøj til køberne.

I andre finansielle indtægter indgår renteindtægter og kursgevinster på swap- og swaptionskontrakter, som typisk indgås for at imødegå eller opveje risikoen for rentestigninger på koncernens gæld.

De finansielle omkostninger på 125 mio. kr. vedrører i hovedsagen renter på gælden i investerings-ejendomme, idet renteudgifterne på udviklingsejendomsporteføljen typisk aktiveres på projektbeholdningerne, og dermed først driftsføres som produktionsomkostninger i forbindelse med aflevering af solgte ejendomme.

Den samlede koncernskat er en indtægt, hvilket skyldes, at en væsentlig del af overskuddet udgøres af skattefri aktieavance, og at der i såvel Danmark som i Tyskland er gennemført reduktioner af selskabsskattesatserne, som har medført skatteindtægter i form af mindskede værdier af udskudt skat.

Koncernoverskuddet efter skat andrager 65 mio. kr., og moderselskabets andel af koncernoverskuddet efter skat beløber sig til 59 mio. kr.

Aktivmassen på 4,5 mia. kr. består af bl.a. investeringsejendomme for 1,6 mia. kr., hvilket beløb udgøres af værdien af Østerfælled-komplekset og af hoteller i Finland.

Posten på 171 mio. kr. i goodwill er opstået i forbindelse med forårets køb af Schaumann Development A/S.

Posten andre værdipapirer og kapitalandele på 218 mio. kr. rummer værdien af en beholdning af obligationer, som er udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S.

De likvide beholdninger udgør 695 mio. kr.

Koncernegenkapitalen udgør godt 1.110 mio. kr., hvoraf 1.102 mio. kr. tilhører aktionærene i Schaumann Properties A/S.

Den forventede udvikling

Koncernens overordnede struktur vurderes nu til at være på plads.

I Investment hæmmer den rådende tilbageholdenhed hos bankerne såvel mulighederne for at finansiere nye indkøb som købernes muligheder for at aftage Investments udbud af ejendomme og ejendomsbaserede værdipapirer. Omvendt betyder dette, at konkurrencen ved indkøb af nye ejendomme er reduceret.

For Development gør samme forhold sig gældende, hvor forretningsmulighederne derfor dels forringes af ringere efterspørgsel på f.eks. boligområdet bl.a. p.g.a. vanskeligere finansieringsvilkår, men omvendt forbedres forretningsmulighederne af mindsket konkurrence om køb af nye projekter og af lavere byggepriser.

Koncernen forventer på denne baggrund at realisere et overskud før skat i størrelsesordenen 70 mio. kr. i regnskabsåret 2008, men det skal understreges, at der er betydelig usikkerhed forbundet hermed.

LEDELSESBERETNING

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet hændelser, der kan have betydning for årsrapporten, eller som væsentligt påvirker virksomhedens økonomiske stilling efter regnskabsårets udløb.

Bestyrelsesbeslutninger og forslag til generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling, som afholdes den 30. april 2008, agter bestyrelsen at foreslå følgende:

- Bestyrelsen bemyndiges atter indtil næste ordinære generalforsamling til at lade selskabet erhverve egne aktier for en nominel værdi på op til 10% af aktiekapitalen. Købskursen for de pågældende aktier må ikke afvige mere end 10% fra den på erhvervelsestidspunktet noterede kurs på OMX Den Nordiske Børs.
- I tillæg til bemyndigelsen i § 8, som er omtalt nedenfor i afsnittet "Oplysninger til fremme af den frie omsætning af selskabets aktier", foreslår bestyrelsen, at der vedtages en ny § 8D, hvorefter bestyrelsen indtil 1. maj 2010 bemyndiges til at forhøje selskabets aktiekapital med nominelt kr. 50.000.000 svarende til 50.000.000 nye aktier til markedskurs. Kapitalforhøjelsen skal kunne gennemføres ad en eller flere omgange mod kontant indbetaling, ved gældskonvertering, apportindskud eller en kombination heraf. Aktierne skal tegnes til markedskurs på udbudstidspunktet.

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. Bestyrelsen kan beslutte, at aktionærernes fortegningsret fraviges. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at foretage nødvendige ændringer af vedtægterne, der følger af forhøjelsen af selskabets aktiekapital.

Sammen med den resterende del af den tidligere givne bemyndigelse i vedtægternes § 8, som frem til den ordinære generalforsamling i 2009 giver mulighed for udstedelse af lidt over nominelt kr. 30 mio. nye aktier, vil bestyrelsen ved vedtagelse af forslaget i alt have mulighed for at forhøje selskabets aktiekapital med nominelt kr. 80 mio. svarende til 80 mio. nye aktier.

Baggrunden for forslaget om at give yderligere bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen er, at bestyrelsen ønsker at have fortsat mulighed for at købe nye virksomheder og aktiver af betydelig værdi mod betaling med nye aktier. Endvidere ønsker bestyrelsen at have vid mulighed for at gennemføre gældskonverteringer eller forhøjelser af aktiekapitalen mod kontant indbetaling.

Bestyrelsen har imidlertid ingen konkrete planer om sådanne kapitalforhøjelser.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte på grundlag af årsrapporten for 2007. Bestyrelsen har dog en tidligere vedtaget bemyndigelse til at uddele ekstraordinært udbytte på et senere tidspunkt.

Virksomhedens videnressourcer

Medarbejdernes talent, erfaring og kompetencer er nøglen til virksomhedens succes. Derfor fokuserer virksomheden på at opretholde et attraktivt og udviklende arbejdsmiljø og på at give medarbejderne vilkår, som kan tiltrække og fastholde de mest talentfulde medarbejdere i branchen.

LEDELSESBERETNING

Risici

Schaumann Properties-koncernen beskæftiger sig som beskrevet ovenfor med

- 1) handel med - og udvikling af fast ejendom i Danmark og andre europæiske lande,
- 2) langsigtede investeringer i fast ejendom i Danmark og andre europæiske lande og formidling af ejendomsinvesteringer.

Der er betydelige risici forbundet med disse forretningsområder.

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

- Politiske risici vedr. planlovmæssige forhold.
- Markedsrisici vedr. udlejnings- og salgspriser.
- Debitorrisici vedr. lejere og købere.
- Risici vedr. niveauet for byggeomkostninger.
- Risici vedr. ventetid på komplicerede udstykninger.
- Risici vedr. opnåelse af finansiering.
- Risici vedr. renteudsving.

Vedrørende langsigtet ejendomsinvestering kan nævnes følgende risici:

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

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

For ejendomme, der købes til udvikling, d.v.s. med en hensigt om at forandre ejendommenes anvendelse, består der ofte ved erhvervelsen betydelig usikkerhed om, hvilken anvendelse af ejendommene, som fremtidigt kan tillades af myndighederne. Disse risici vedrører ofte udfaldet af lokalpolitiske beslutninger, som kan være af helt afgørende betydning for en udviklingsejendoms værdi.

Når en given anvendelse er tilladt af de relevante myndigheder, er der dernæst risici forbundet med, om der kan findes en kunde i form af en fremtidig lejer eller i form af en køber, der selv ønsker at anvende den pågældende ejendom, og om en lejeaftale eller salgsaftale kan indgås med denne kunde. Dette afhænger igen af markedsmæssige forhold, som bl.a. påvirkes af 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 aftaler med rådgivere (f.eks. arkitekter og 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. I perioder hvor byggemarkedet er præget af stor aktivitet, kan der 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.

LEDELSESBERETNING

Det store kapitalbehov, der er ved køb af fast ejendom og byggeri, vil typisk for en stor dels vedkommende skulle dækkes ved lånefinansiering. Der er derfor en forretningsmæssig risiko knyttet til, hvorvidt det er muligt at få bevilget de fornødne lån. Endvidere vil ufordelagtige rentevilkår og en stigning i renteniveauet, således som det er set inden for det seneste ¾. år, kunne påvirke forretningsområdet negativt.

Når en udlejningsejendom er færdigudviklet, vil ejendommen typisk søges solgt (hvis dette er sket før), og der kan være betydende usikkerhed om hvornår og til hvilken pris ejendommen kan sælges. Salgsprisen vil bl.a. afhænge af lejekontrakternes løbetid, lejens størrelse, lejernes bonitet, bygningens alternative anvendelse, d.v.s. bygningens beliggenhed og bygningens kvalitet og udformning, samt af hvilket afkastkrav investorerne til enhver tid måtte have. Salgsprisen er særdeles rentefølsom og konjunkturafhængig.

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

Usikkerhed om salgsprisen vil typisk søges imødegået ved at indgå aftale om salg af ejendommen på et tidligt stade i sagens forløb f.eks. straks efter underskrivning af lejekontrakt med en ny lejer.

Nærmere om risici forbundet med langsigtede investeringer i fast ejendom.

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

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

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

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

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

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

Øvrige risici

Det er fælles for forretningsområderne ejendomshandel, -udvikling og -investering, at forretningsområderne er særdeles kapitalintensive. Specielt i en ekspansiv fase er den løbende sikring af det fornødne likvide beredskab derfor en risikoforbundet opgave, hvis løsning er af vital betydning for koncernens overlevelse.

En afgørende del af forretningsgrundlaget er derfor virksomhedens stærke finansielle stilling og stærke finansorganisation. Koncernens soliditet var pr. statusdagen på 25 %, hvilket svarer til målsætningen.

LEDELSESBERETNING

Der arbejdes, som delvis berørt ovenfor, med et veludbygget sæt af koncepter til at styre risiciene. Et vist mål af risikovillighed er imidlertid en forudsætning for opnåelse af gode afkast på virksomhedens forretningsområder.

Virksomheden har finansiel gæld på 3 mia. kr. Der indgås i et vist omfang finansielle kontrakter til sikring imod rentestigninger, hvorved udgifter til servicering af gæld låses, men de samme kontrakter giver en budgetusikkerhed for overskuddet og for egenkapitalen, idet renteudsving vil påvirke markedsværdien af kontrakterne.

I forbindelse med Folketingets ændring af den danske selskabsskattelov med virkning fra 1. juli 2007 gennemførtes rentefradragsbegrænsningsregler, som i kraft af Schaumann Properties-koncernens betydelige gæld og renteudgifter, samlet set kan medføre en væsentligt højere skattebetaling for koncernen fremover, i f. t. situationen, der ville være opstået, hvis reglerne ikke var ændret. Koncernen har endnu ikke fuldt overblik over disse mulige negative konsekvenser.

Pengerigeligheden i verdensøkonomien er igennem efteråret 2007 og fortsættende ind i 2008 aftaget, hvilket udspringer af forskellige kreditinstitutters og investorers betydelige tab på boligfinansiering på det amerikanske boligmarked ("subprime-krisen"). Der er på denne baggrund i perioden set en betydelig kreditstramning, hvorefter enkelte banker i et vist omfang har haft problemer med at skaffe sig funding til de ønskede udlån, hvorfor priserne på yderligstående lån er steget. Se i øvrigt afsnittet "Den forventede udvikling" ovenfor.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø

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

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

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Virksomheden har ingen forskningsaktiviteter i traditionel betydning.

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

Afdelinger i udlandet

Virksomheden har i datterselskaber afdelingskontorer i Helsingfors i Finland samt i Frankfurt og Hamburg i Tyskland. Kontorerne har pr statusdagen hhv. 4, 3 og 4 medarbejdere.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens overskud i 2007 udgør før skat 61 mio. kr.

Dette resultat er noget større end den seneste udmeldte overskudsforventning på omkring 50 mio. kr. før skat, hvilket bl.a. skyldes ikke budgetterede kursgevinster på finansielle kontrakter.

LEDELSESBERETNING

Oplysninger om ledelsen

Hans Christian Steglich-Petersen, formand for bestyrelsen

Hans Christian Steglich-Petersen er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006.

Antal aktier i selskabet: 5.000 stk.

Leif Djurhuus, næstformand for bestyrelsen

Leif Djurhuus er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006.

Antal aktier i selskabet: ingen.

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

Schaumann Holding A/S
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S
Hoteladministrationsselskabet af 16.12.1988 A/S
Egeskov & Lindquist A/S
Festo A/S
Schaumann Private Equity A/S

Jens Erik Høst, bestyrelsesmedlem

Jens Erik Høst er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006.

Antal aktier i selskabet: ingen.

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

A/S PSE nr. 5069
A/S PSE 38 nr. 1836
Copenhagen Investor A/S
Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S
Small Cap Danmark A/S
Aktieselskabet af 1./2. 1972

Jens Schaumann, bestyrelsesmedlem og direktør

Jens Schaumann er valgt til bestyrelsen den 26. januar 2006 og er tillige tiltrådt som direktør i selskabet fra samme dato.

Jens Schaumann ejer via Schaumann Holding A/S 93.715144 aktier i selskabet svarende til 81,68% af såvel kapital som stemmer.

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

Schaumann Holding A/S
Schaumann Private Equity A/S.

LEDELSESBERETNING

Oplysninger til fremme af den frie omsætning af selskabets aktier:

Selskabets aktier

Selskabets aktiekapital var pr. statusdagen fordelt på 114.736.015 aktier på hver nominelt én krone.

Alle aktier er optaget til notering på Københavns Fondsbørs, og alle aktier har lige udbytte- og stemmerettigheder.

Der er selskabet bekendt ingen begrænsninger i aktiernes stemmerettigheder eller omsættelighed.

Aktiekapitalen har således i regnskabsåret 2007 udviklet sig således:

Aktiekapital pr. 31.12. 2006	5.144.200
Kapitalforhøjelse den 24. januar 2007, kontant indbetalt til 4 kr. / aktie	12.500.000
Kapitalforhøjelse den 23. marts 2007, kontant indbetalt til 4 kr. / aktie	27.500.000
Kapitalforhøjelse den 13. december 2007, indbetalt ved gældskonvertering til 12 kr. / aktie.	53.541.667
Aktiekapitalforhøjelse den 21. december 2007 til 12 kr. / aktie, indbetalt ved apportindskud af obligationer	<u>15.050.000</u>
Aktiekapital den 31.12. 2007	<u>114.736.015</u>

Samtlige kapitalforhøjelser er tegnet 100% af Schaumann Holding A/S.

Større aktionærer

Schaumann Holding A/S, Strandvejen 58, 2900 Hellerup ejer 93.715.144 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til 81,68 % af såvel kapital som stemmer.

Hans-Henrik Palm Holding ApS, Taarbæk Strandvej 138, 2930 Klampenborg ejer 8.666.667 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til 7,55% af såvel kapital som stemmer.

Valg af bestyrelse og vedtægtsændringer

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

Selskabets vedtægter kan ændres i henhold til aktieselskabslovens bestemmelser.

Bestyrelsens beføjelser til at udstede nye aktier

- Bestyrelsen er jf vedtægternes § 8 bemyndiget til indtil 1. maj 2009 at forhøje aktiekapitalen med op til nominelt kr. 100.000.000 svarende til 100.000.000 nye aktier til markedskurs, hvilken bemyndigelse er udnyttet for nominelt kr. 69.591.815 aktiers vedkommende, og der resterer hermed en uudnyttet bemyndigelse til at udstede 30.408.185 aktier til markedskurs.
- Bestyrelsen er jf vedtægternes § 8A bemyndiget til indtil 1. maj 2009 at forhøje aktiekapitalen med op til nominelt kr. 5.000.000, som kan tilbydes medarbejderne eller ledelsen uden fortegningsret for aktionærerne, og som kan tegnes til markedskursen eller en lavere kurs fastsat af bestyrelsen, dog ikke under én krone / aktie.

LEDELSESBERETNING

- Bestyrelsen er jf vedtægternes § 8B bemyndiget til indtil 1. maj 2009 at udstede tegningsretter til nogle eller samtlige medarbejdere til tegning af indtil kr. 4.000.000 aktier. Tegning af aktier sker til kurs og vilkår, som fastsættes af bestyrelsen. Tegningskursen kan fastsættes til markedskursen eller en lavere kurs. Denne bemyndigelse er benyttet f.s.v.a. nominelt kr. 712.520 aktiers vedkommende, og der resterer hermed en bemyndigelse til at udstede yderligere tegningsretter til nominelt kr. 3.287.480 aktier.

Corporate Governance

Schaumann Properties A/S efterlever med nedenfor nærmere omtalte undtagelser de anbefalinger om god selskabsledelse, som gives i Nørby-udvalgets rapport om Corporate Governance i Danmark. Rapporten er skrevet af et udvalg, der ved kommissorium af 2. marts 2001 af erhvervsministeren bl.a. blev bedt om at fremkomme med forslag til anbefalinger om god selskabsledelse i Danmark.

De af Nørby-udvalgets anbefalinger, der ikke efterleves, er følgende:

Der offentliggøres ikke løbende fondsbørsmeddelelser m.v. på engelsk. Dette sker af hensyn til at spare ressourcer, ligesom en oversættelse til engelsk ville medføre, at et længere tidsrum ville passere før fondsbørsmeddelelser m.v. ville kunne offentliggøres.

Der afholdes ikke løbende investormøder, idet der løbende skriftligt via fondsbørsmeddelelser offentliggøres al for investorerne relevant information.

Selskabet offentliggør ikke kvartalsrapporter (men alene halvårsrapporter). Dette skyldes, at selskabet arbejder med investering i fast ejendom, og resultaterne af ejendomsinvesteringer og ejendomshandler måles ikke meningsfyldt på kvartalsbasis, men kan alene vurderes over langt længere tidsrum.

Selskabets direktør Jens Schaumann er også medlem af selskabets bestyrelse, ligesom Jens Schaumann via Schaumann Holding A/S er majoritetsaktionær i selskabet. Selskabet finder, at det p.t. er af stor vigtighed, at Jens Schaumann tager aktivt del i selskabets daglige drift som direktør, p.g.a. Jens Schaumanns kontaktnet og evne til at generere nye forretninger, ligesom Jens Schaumann bør være repræsenteret i bestyrelsen p. g. a. sin store ejerandel.

Der afholdes som minimum 3 ordinære bestyrelsesmøder pr. år, hvortil kommer et større antal møder med specielle punkter på dagsordenen. Selskabet har hidtil haft så mange anledninger til at afholde ekstraordinære møder, at det ikke af bestyrelsen opleves som et behov at afholde 5 årlige møder med fuld dagsorden efter forretningsordenen. Når dette forhold ændrer sig, vil bestyrelsen genoverveje behovet for antallet af årlige ordinære møder.

LEDELSESBERETNING

Fondsbørsmeddelelser

Selskabet har gennem de seneste 12 måneder offentliggjort følgende fondsbørsmeddelelser:

Nr. 7	af 30.03.2007	Årsrapport for 1. juli 2005 - 31. december 2006
Nr. 8	af 11.03.2007	Indkaldelse til generalforsamling
Nr. 9	af 19.04.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 10	af 23.04.2007	Køb af tysk ejendomsportefølje for 450 mio. kr.
Nr. 11	af 24.04.2007	Forløb af den ordinære generalforsamling
Nr. 12	af 25.04.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 13	af 10.05.2007	Overtagelse af Schaumann Development A/S
Nr. 14	af 10.05.2007	Beslutning om køb af egne aktier
Nr. 15	af 01.06.2007	Antal stemmerettigheder og den samlede kapital
Nr. 16	af 28.06.2007	Salgsaftale om afsnit 2 og 3 i Hundige Storcenter
Nr. 17	af 29.06.2007	Erhvervelse af yderligere 3% af Schaumann Development A/S
Nr. 18	af 29.06.2007	Insideres transaktioner
Nr. 19	af 29.06.2007	Antal stemmerettigheder og den samlede kapital
Nr. 20	af 09.07.2007	Udstedelse af 1.000.148 nye aktier
Nr. 21	af 18.07.2007	Overtagelse af resterende aktier i Schaumann Development A/S
Nr. 22	af 31.08.2007	Delårsrapport for perioden 01.01.2007 til 30.06.2007
Nr. 23	af 08.10.2007	Lejekontrakt for nyt hotel i Berlin er indgået med Scandic
Nr. 24	af 10.10.2007	Insideres handler
Nr. 25	af 19.10.2007	Schaumann Holding A/S vil reducere ejerandel i Schaumann Properties A/S
Nr. 26	af 23.10.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 27	af 24.10.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 28	af 25.10.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 29	af 26.10.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 30	af 26.10.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 31	af 30.10.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 32	af 30.10.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 33	af 31.10.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 34	af 2.11.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 35	af 13.11.2007	Indførelse af incitamentsprogram
Nr. 36	af 26.11.2007	Erhvervelse af 3% af Schaumann Investment A/S og insideres aktiehandler
Nr. 37	af 10.12.2007	Schaumann Properties A/S ejer nu 100% af Schaumann Østerfælled A/S med 525 ejerlejligheder i København Ø.
Nr. 38	af 12.12.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 39	af 13.12.2007	Egenkapitalen er styrket med 642,5 mio. DKK ved gældskonvertering
Nr. 40	af 20.12.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 41	af 20.12.2007	Storaktionærmeddelelse
Nr. 42	af 21.12.2007	Schaumann Properties A/S har solgt 50% af Schaumann Northern Germany ApS
Nr. 43	af 21.12.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 44	af 21.12.2007	Schaumann Properties A/S har solgt 50% af Schaumann Retail Finland 1 A/S
Nr. 45	af 21.12.2007	Egenkapitalen er styrket med 180,6 mio. DKK ved apportindskud
Nr. 46	af 28.12.2007	Antal stemmerettigheder og den samlede kapital
Nr. 47	af 28.12.2007	Insideres aktiehandler
Nr. 1	af 30.01.2008	Finanskalender for 2008
Nr. 2	af 30.01.2008	Prospektmeddelelse
Nr. 3	af 30.01.2008	Prospekt for Schaumann Properties A/S' forhøjelser af aktiekapitalen
Nr. 4	af 03.03.2008	Ændring i direktionen

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for modervirksomheden Schaumann Properties A/S og koncernen er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske lovbaserede oplysningskrav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede virksomheder samt anerkendt regnskabsskik.

Der anvendes de regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er gældende pr. 31. december 2007.

Implementering af regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, ville ikke have haft væsentlig indvirkning på årsrapporten.

Årsrapporten aflægges i tusinde danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Amortiseringen periodiseres over aktivets/forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til begivenheder, der fremkommer mellem balancedagen og tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages en nedskrivningstest og hvis nødvendigt herefter en nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskabet

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra tidspunktet, hvor koncernen opnår kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder udgår af konsolideringen på tidspunktet for overdragelse af kontrollen i virksomhederne. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder, men ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. særskilt afsnit herom.

Dattervirksomheder, der er overtaget efter 1. juli 2004, måles på transaktionstidspunktet til dagsværdi. På overtagelsestidspunktet fordeles kostprisen på identificerbare aktiver og forpligtelser, herunder udskudt skat af indregnede beløb. Positive forskelsbeløb mellem nettoværdien af identificerede aktiver og forpligtelser og kostprisen indregnes som goodwill i balancen. Negative forskelsbeløb indregnes som gevinst i resultatopgørelsen ved overtagelsen.

Dattervirksomheder, der er overtaget inden 1. juli 2004, indregnes i henhold til fordelingen af kostprisen i henhold til anvendt regnskabspraksis på overtagelsestidspunktet.

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

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat præsenteres i resultatdisponeringen. Minoritetsaktionærernes andel af koncernens egenkapital præsenteres som en særskilt linje i egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i en anden valuta end koncernens funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, projektbeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omregningstidspunktet.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af markedsdata modtaget fra selskabets bankforbindelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes på egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

Ophørende aktiviteter

Aktiviteter og pengestrømme, der klart kan adskilles driftsmæssigt og regnskabsmæssigt fra den øvrige virksomhed, og hvor aktiviteterne enten er afhændet eller udskilt bestemt for salg, og salget forventes gennemført inden for 12 måneder i henhold til en formel plan, betragtes som ophørende aktiviteter.

Resultat efter skat af ophørte aktiviteter samt værdireguleringer efter skat af tilhørende aktiver og forpligtelser præsenteres i en særskilt linie i resultatopgørelsen med sammenligningstal. I noterne oplyses omsætning, omkostninger, værdireguleringer og skat for den ophørte aktivitet. Aktiver og dertil knyttede forpligtelser for ophørte aktiviteter udskilles i særskilte linier i balancen.

Pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for de ophørte aktiviteter oplyses i en note.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses i en note.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og salgssummer fra solgte udviklingsejendomme, herunder ejendomme der er færdigudviklede eller færdigbyggede. Indtægter indregnes, når levering og risikoovergangen til køber har fundet sted.

Salgssummer fra solgte ejendomme indregnes, når der er sket endelig aflevering til køber.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder driftsomkostninger for investeringsejendomme.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter

Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

I koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Låneomkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelse af investeringsejendomme eller til udviklingsprojekter, tillægges kostprisen på de omfattede aktiver. Øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Regulering til dagsværdi af gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle omkostninger.

Aktiebaseret aflønning

En beregnet markedsværdi af aktietegningsretter, der som incitamentsaflønning tildeles medarbejderne, driftsføres resultatopgørelsen i takt med at aktietegningsretterne optjenes.

Således omkostningsførte beløb, som ingen likviditets- eller egenkapitalpåvirkning har, tillægges samtidig med omkostningsførelsen til egenkapitalen.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den samlede aktuelle selskabsskat vedrørende sambeskattede selskaber er fordelt mellem selskaberne i sambeskatningen i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Immaterielle aktiver

Erhvervet goodwill fra overtagelse af aktiviteter eller virksomheder måles til kostpris med fradrag af nedskrivning for værdiforringelse. Der foretages ikke afskrivninger på goodwill.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende. Hvert goodwillbeløb er knyttet til en aktivitet (pengestrømsfrembringende enhed), der minimum én gang årligt testes for værdiforringelse. Værdien nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger nutidsværdien af de forventede fremtidige nettoindtægter fra den aktivitet, som goodwill er knyttet til. Nedskrivningen indregnes

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

som en særskilt omkostningspost i resultatopgørelsen og kan ikke tilbageføres i senere perioder, hvis værdiforringelsen bortfalder.

Immaterielle anlægsaktiver med en begrænset brugstid, eksempelvis rettigheder, patenter og licenser, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller måles til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Sådanne rettigheder afskrives over den kontraktlige løbetid.

Immaterielle anlægsaktiver med ubegrænset levetid afskrives ikke, men testes årligt for værdiforringelse.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter. Dagsværdien opgøres på baggrund af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast. Afholdte omkostninger, der forventes at forøge investeringsejendommens fremtidige afkast eller forventes at forøge investeringsejendommens dagsværdi, tillægges værdien på ejendommene. Ved om-/tilbygning på investeringsejendomme tillægges direkte henførbare låneomkostninger i afholdte omkostninger, som tillægges på ejendommene.

Bygninger erhvervet med henblik på kortsigtet salg måles til kostpris. Heri indgår direkte henførbare låneomkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi. Årets dagsværdiregulering efter skat, der udgør en opskrivning, bindes på "Reserve for investeringsejendommens nettoopskrivning" under egenkapitalen.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Andre anlæg, driftsmidler og inventar afskrives lineært over den forventede brugstid, der udgør mellem 3 og 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, der svarer til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. Såfremt koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives der til denne lavere værdi.

Kostprisen reduceres med udloddet udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens og moderselskabets langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er det højeste af et aktivs nettosalgspris eller kapitalværdi. Hvis den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien indregnes tabet ved værdiforringelse i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under kortfristede aktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Unoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi eller til kostpris, hvor der ikke kan opgøres en kapitalværdi.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat i en overskuelig fremtid.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver indregnes med det beløb, som forventes at blive udnyttet, eksempelvis ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

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

Kortfristede gældsforpligtelser, som gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger, der er indtægter vedrørende efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital og selskabsskat. Betalt skat præsenteres som separat post under driftsaktivitet.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af aktiver samt pengestrømme i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter. Køb og salg af andre værdipapirer, der ikke er likvider indgår ligeledes i investeringsaktivitet.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives oplysninger på forretningssegmenter, der er koncernens primære segmenteringsformat samt geografiske markeder, der er det sekundære format. Segmenterne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Segmentomsætning og segmentomkostninger omfatter poster, der direkte kan henføres til de pågældende segmenter samt poster der kan fordeles mellem segmenter. Ikke fordelte poster omfatter koncernens administration, finansielle poster og skat.

Segmenternes langfristede aktiver omfatter de aktiver, der direkte anvendes i segmentet.

Segmenternes kortfristede aktiver omfatter aktiver, der er direkte knyttet til driften af segmentet, herunder projektbeholdninger og tilgodehavender.

Segmenternes forpligtelser omfatter gældsposter, der er direkte knyttet til driften af segmentet, herunder leverandører og anden gæld.

KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
Nettoomsætning	2	434.263	15.860
Produktionsomkostninger		<u>-340.443</u>	<u>-12.953</u>
Bruttoresultat		93.820	2.907
Administrationsomkostninger		-83.029	-11.115
Andre driftsindtægter	3	<u>130.289</u>	<u>53.497</u>
Resultat af primær drift		141.080	45.289
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	7.744	-3.647
Andre finansielle indtægter	6	37.151	1.685
Andre finansielle omkostninger	7	<u>-125.315</u>	<u>-20.895</u>
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		60.660	22.432
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	8	<u>4.831</u>	<u>10.986</u>
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		65.491	33.418
Årets resultat af ophørte aktiviteter	9	<u>0</u>	<u>-4.668</u>
Årets resultat		<u>65.491</u>	<u>28.750</u>
RESULTATDISPONERING			
Aktionærer i Schaumann Properties A/S		58.717	27.011
Minoritetsinteresser		<u>6.774</u>	<u>1.739</u>
		<u>65.491</u>	<u>28.750</u>
Resultat pr. aktie	10	0,98	8,43
Udvandet resultat pr. aktie	10	0,97	1,16

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2007	31.12.2006
Goodwill		170.971	137
Immaterielle aktiver i alt		<u>170.971</u>	<u>137</u>
Investeringsejendomme	11	1.584.988	855.140
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	12	28.772	588
Materielle aktiver i alt		<u>1.613.760</u>	<u>855.728</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	50.713	0
Andre finansielle aktiver		0	3.016
Udskudt skatteaktiv	16	0	9.223
Finansielle aktiver i alt		<u>50.713</u>	<u>12.239</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>1.835.444</u>	<u>868.104</u>
Udviklingsejendomme		967.490	0
Varebeholdninger i alt		<u>967.490</u>	<u>0</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning mv.		690.774	0
Tilgodehavender fra salg		19.178	2.642
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		6.416	0
Andre tilgodehavender		44.012	10.290
Tilgodehavender i alt		<u>760.380</u>	<u>12.932</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		218.385	23.670
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>218.385</u>	<u>23.670</u>
Likvide beholdninger		<u>695.449</u>	<u>53.453</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>2.641.704</u>	<u>90.055</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.477.148</u>	<u>958.159</u>

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

PASSIVER	Note	31.12.2007	31.12.2006
Aktiekapital	15	114.736	5.144
Overført resultat		988.036	43.139
Moderselskabets andel af egenkapital		<u>1.102.772</u>	<u>48.283</u>
Minoritetsinteresser		<u>7.234</u>	<u>1.820</u>
EGENKAPITAL		<u>1.110.006</u>	<u>50.103</u>
Udskudt skat	16	125.894	0
Andre hensatte forpligtelser		2.093	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>127.987</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17	1.103.858	0
Gæld til kreditinstitutter	17	474.464	90.517
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.578.322</u>	<u>90.517</u>
Gæld til kreditinstitutter	17	1.349.840	790.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		157.257	9.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.257	6.022
Gæld til associerede virksomheder		0	512
Selskabsskat		6.789	407
Anden gæld		88.690	9.986
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.660.833</u>	<u>817.539</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.239.155</u>	<u>908.056</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.477.148</u>	<u>958.159</u>

MODERSELSKABETS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
Nettoomsætning	2	9.679	150
Produktionsomkostninger		<u>0</u>	<u>-64</u>
Bruttoresultat		9.679	86
Andre driftsindtægter	3	0	68.436
Administrationsomkostninger		<u>-26.052</u>	<u>-2.639</u>
Resultat af primær drift		-16.373	65.883
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	209
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	0	0
Andre finansielle indtægter	6	12.067	1.672
Andre finansielle omkostninger	7	<u>-20.605</u>	<u>-131</u>
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter		-24.911	67.633
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	8	<u>5.576</u>	<u>4.828</u>
Årets resultat af fortsættende aktiviteter		-19.335	72.461
Årets resultat af ophørte aktiviteter	9	<u>0</u>	<u>-4.668</u>
Årets resultat		<u>-19.335</u>	<u>67.793</u>
RESULTATDISPONERING			
Årets resultat		-19.335	67.793
Overført fra forrige år		83.573	-3.835
Anvendt til kapitalnedsættelse		0	8.365
Overkurs overført til frie reserver		888.210	11.250
Aktietegningsretsomkostning		<u>196</u>	<u>0</u>
Til disposition for generalforsamlingen		<u>952.644</u>	<u>83.573</u>
Beløbet foreslås fordelt således:			
Udbytte		0	0
Overføres til konto for overført overskud		<u>952.644</u>	<u>83.573</u>
Disponeret i alt		<u>952.644</u>	<u>83.573</u>

MODERSELSKABETS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2007	31.12.2006
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	12	2.435	0
Materielle aktiver i alt		<u>2.435</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	590.414	695
Finansielle aktiver i alt		<u>590.414</u>	<u>695</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>592.849</u>	<u>695</u>
Udlån til tilknyttede virksomheder		393.683	0
Andre værdipapirer		183.685	0
Udskudt skatteaktiv	16	5.931	6.643
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		237.968	86.644
Andre tilgodehavender		125	106
Tilgodehavender i alt		<u>821.392</u>	<u>93.393</u>
Likvide beholdninger		<u>76.214</u>	<u>826</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>897.606</u>	<u>94.219</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.490.455</u>	<u>94.914</u>
PASSIVER			
Aktiekapital	15	114.736	5.144
Overført overskud		952.644	83.573
Egenkapital i alt		<u>1.067.380</u>	<u>88.717</u>
Gæld til kreditinstitutter		137.992	146
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.427	623
Gæld til tilknyttede virksomheder		277.902	4.715
Gæld til associerede virksomheder		0	512
Anden gæld		3.754	201
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>423.075</u>	<u>6.197</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>423.075</u>	<u>6.197</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.490.455</u>	<u>94.914</u>

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktionærerne i Schaumann Properties A/S' andel			I alt	Minori- tetsaktio- nærer	I alt
	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat			
Egenkapital 01.07.2005	9.759	0	-3.835	5.924	0	5.924
Værdireg. finansielle instrumenter 2005/06	0	0	348	348	22	370
Minoriteter ved koncernetablering 2005/06	0	0	0	0	59	59
Årets resultat 2005/06	0	0	27.011	27.011	1.739	28.750
Kapitalnedsættelse 2005/06	-8.365	0	8.365	0	0	0
Kapitalforhøjelse 2005/06	3.750	0	11.250	15.000	0	15.000
Årets egenkapitalbevægelser	-4.615	0	46.974	42.359	1.820	44.179
Egenkapital 31.12.2006	5.144	0	43.139	48.283	1.820	50.103
Årets resultat 2007	0	0	58.717	58.717	6.774	65.491
Kapitalforhøjelse 2007	109.592	888.210	0	997.802	0	997.802
Kursreguleringer direkte på egenkapitalen	0	0	-2.226	-2.226	0	-2.226
Aktietegningsretsomkostning	0	0	196	196	0	196
Afgang vedr. virksomhedshandler	0	0	0	0	-1.360	-1.360
Årets egenkapitalbevægelser	109.592	888.210	56.687	1.054.489	5.414	1.059.903
Egenkapital 31.12.2007	114.736	888.210	99.826	1.102.772	7.234	1.110.006

MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE
Beløb i TDKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1.07.2005	<u>9.759</u>	<u>-3.835</u>	<u>5.924</u>
Årets resultat 2005/06	0	67.793	67.793
Kapitalnedsættelse 2005/06	-8.365	8.365	0
Kapitalforhøjelse 2005/06	3.750	11.250	15.000
Årets egenkapitalbevægelser	<u>-4.615</u>	<u>87.408</u>	<u>82.793</u>
Egenkapital 31.12.2006	<u>5.144</u>	<u>83.573</u>	<u>88.717</u>
Årets resultat 2007	0	-19.335	-19.335
Kapitalforhøjelse 2007	109.592	888.210	997.802
Aktietegningsretsomkostning		196	196
Årets egenkapitalbevægelser	<u>109.592</u>	<u>869.071</u>	<u>978.663</u>
Egenkapital 31.12.2007	<u>114.736</u>	<u>952.644</u>	<u>1.067.380</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
Resultat før skat		60.660	22.432
Resultat før skat for ophørte aktiviteter		0	-6.483
Reguleringer	18	<u>81.577</u>	<u>25.632</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		142.237	41.581
Ændringer i driftskapital	19	<u>-874.097</u>	<u>804.200</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-731.860</u>	<u>845.781</u>
Andre finansielle indtægter		44.895	5.519
Andre finansielle omkostninger		-125.315	-20.895
Betalt selskabsskat		<u>14.054</u>	<u>-353</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-798.226</u>	<u>830.052</u>
Køb af materielle aktiver		-2.587.050	-855.728
Afgang materielle aktiver		1.829.018	
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		-44.940	-137
Køb og salg af andre værdipapirer		-191.699	-26.251
Bevægelser i associerede virksomheder		<u>-50.714</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-1.045.385</u>	<u>-882.116</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		997.802	15.000
Stigning i langfristet gæld		1.487.805	90.517
Salg af egne aktier		<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>2.485.607</u>	<u>105.517</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		641.996	53.453
Likvide beholdninger primo		53.453	11
Primo overført til ophørende aktiviteter		<u>0</u>	<u>-11</u>
Likvide beholdninger ultimo		<u>695.449</u>	<u>53.453</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
Resultat før skat		-24.911	67.633
Resultat før skat for ophørte aktiviteter		0	-4.668
Reguleringer	18	<u>8.538</u>	<u>2.359</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		-16.373	65.324
Ændringer i driftskapital	19	<u>-312.648</u>	<u>-80.553</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-329.021</u>	<u>-15.229</u>
Andre finansielle indtægter		12.067	1.672
Andre finansielle omkostninger		-20.605	-131
Betalt selskabsskat		<u>4.864</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-332.695</u>	<u>-13.688</u>
Køb af materielle aktiver		0	0
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		<u>-589.719</u>	<u>-486</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-589.719</u>	<u>-486</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		997.802	15.000
Afdrag til/udbetalinger fra långivere		<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>997.802</u>	<u>15.000</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		75.388	826
Likvide beholdninger primo		826	2
Primo overført til ophørende aktiviteter		<u>0</u>	<u>-2</u>
Likvide beholdninger ultimo		<u>76.214</u>	<u>826</u>

NOTER

Beløb i TDKK

1 Segmentoplysninger**Primært segment**

Forretningsområder:

	Investment		Development		Ophørte aktiviteter		Ej fordelt		I alt	
	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
Omsætning	119.983	15.860	320.589	0	0	5.516	-6.311	0	434.261	21.376
Bruttoresultat	92.736	2.907	7.394	0	0	5.516	-6.311	0	93.819	8.423
Regulering til dagsværdi, netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat af primær drift	163.100	41.455	-5.649	0	0	-443	-16.372	0	141.079	41.012
Andel af resultat i ass. virksomheder	662	-3.647	7.083	0	0	0	0	0	7.745	-3.647
Resultat før skat	70.969	22.432	14.602	0	0	-5.841	-24.911	0	60.660	16.591
Årets resultat									65.491	2.875
Langfristede aktiver	1.582.441	868.104	217.321	0	0	0	35.682	0	1.835.444	868.104
Kortfristede aktiver	472.051	90.055	1.655.544	0	0	0	514.109	0	2.641.704	90.055
Segmentaktiver i alt	2.054.492	958.159	1.872.865	0	0	0	549.791	0	4.477.148	958.159
Afskrivninger	10	-126	1.018	0	0	5.817	128	0	1.156	5.691
Kapitalandele i ass. virksomheder	-7.357	0	58.070	0	0	0	0	0	50.713	0
Segmentforpligtelser	2.091.974	908.056	1.383.727	0	0	0	-236.546	0	3.239.155	908.056
Pengestrømme fra drift før ændringer i driftskapital	148.184	830.052	36.369	0	0	0	-42.316	0	142.237	830.052
Pengestrømme fra investering	-716.883	-882.116	-46.599	0	0	0	-281.903	0	-1.045.385	-882.116
Medarbejdere, gennemsnit	12	3	12	0	0	0	32	0	56	3

Sekundært segment

Geografi, baseret på aktivernes placering:

	Indland		Udland		Ej fordelt		I alt			
	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006		
Ekstern omsætning			306.217	1.213	128.044	14.647	0	0	434.261	15.860
Langfristede aktiver			1.835.444	7.347	0	860.757	0	0	1.835.444	868.104
Segmentaktiver i alt			3.979.023	68.447	498.125	889.712	0	0	4.477.148	958.159

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
2 Nettoomsætning				
Lejeindtægter, honorarer mv.	122.679	15.860	0	0
Salgsprovenu udviklingsprojekter	311.584	0	0	0
Administrationsvederlag mv.	0	0	9.679	150
	<u>434.263</u>	<u>15.860</u>	<u>9.679</u>	<u>150</u>
3 Andre driftsindtægter				
Avance ved salg af ejendomme, kapitalandele mv.	130.289	53.497	0	68.436
	<u>130.289</u>	<u>53.497</u>	<u>0</u>	<u>68.436</u>
4 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	56	3	32	0
De samlede personaleomkostninger udgør:				
Løn og gager	52.792	3.501	19.241	0
Pensioner	536	0	0	0
Andre udgifter til social sikring	396	7	54	0
	<u>53.724</u>	<u>3.508</u>	<u>19.295</u>	<u>0</u>
Vederlag til direktion	4.265	400	4.265	0
Vederlag til bestyrelse	1.050	925	1.050	925
	<u>5.315</u>	<u>1.325</u>	<u>5.315</u>	<u>925</u>
5 Af- og nedskrivninger				
Andre anlæg, driftsmidler og inventar I alt	<u>1.157</u>	<u>126</u>	<u>129</u>	<u>0</u>
	<u>1.157</u>	<u>126</u>	<u>129</u>	<u>0</u>
der er indregnet således:				
Administrationsomkostninger	<u>1.157</u>	<u>126</u>	<u>129</u>	<u>0</u>
	<u>1.157</u>	<u>126</u>	<u>129</u>	<u>0</u>
6 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.748	142	10.353	1.568
Resultat salg øvrige kapitalandele	717	0	0	0
Renteindtægter i øvrigt	10.853	1.378	1.714	104
Valutakursændringer	1.423	165	0	0
Dagsværdireguleringer, øvrige kapitalandele	13.574	0	0	0
Dagsværdireguleringer, swaps	7.836	0	0	0
	<u>37.151</u>	<u>1.685</u>	<u>12.067</u>	<u>1.672</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
7 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	292	430	20.083	0
Renteomkostninger til associerede virksomheder	0	131	0	131
Renteomkostninger i øvrigt	125.023	19.848	522	0
Valutakursændringer	0	486	0	0
	<u>125.315</u>	<u>20.895</u>	<u>20.605</u>	<u>131</u>
8 Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter				
Aktuel skat af årets resultat	6.288	-384	6.288	0
Skatterefusion fra moderselskab	100	3.962	0	0
Ændring i udskudt skat	-1.557	7.408	840	4.828
Ændring af skat vedrørende tidligere år	0	0	-1.552	0
	<u>4.831</u>	<u>10.986</u>	<u>5.576</u>	<u>4.828</u>
Selskabsskatteprocent	25	28	25	28
<i>Afvigelser fra den officielle skatteprocent:</i>				
Indregning af skattemæssige underskud	0	-118	0	-33
Ikke fradragsberettigede udg. mv.	0	28	0	-3
Ikke-skattepligtige avancer mv.	-33	0	-3	0
Effektiv skatteprocent	<u>-8</u>	<u>-62</u>	<u>22</u>	<u>-8</u>
9 Årets resultat af ophørte aktiviteter				
Resultat før skat af ophørte aktiviteter	0	-6.483	0	-6.483
Skat vedrørende ophørte aktiviteter	0	1.815	0	1.815
	<u>0</u>	<u>-4.668</u>	<u>0</u>	<u>-4.668</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
10 Resultat pr. aktie				
Årets resultat, koncern	65.491	28.750		
Minoritetsinteressers andel af koncernresultatet	-6.774	-1.739		
Schaumann Properties A/S-aktionærernes andel af årets resultat	58.717	27.011		
Gennemsnitligt antal aktier	59.940.008	3.204.309		
Gennemsnitligt antal egne aktier	0	0		
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	59.940.008	3.204.309		
Udestående aktietegningsoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	286.260	20.000.000		
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	60.226.268	23.204.309		
Resultat pr. aktie (EPS) i kr.	0,98	8,43		
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) i kr.	0,97	1,16		
Resultat pr. aktie, fortsættende aktivitet (EPS) i kr.	0,98	9,62		
Resultat pr. aktie udvandet, fortsættende aktivitet (EPS-D) i kr.	0,97	1,33		
11 Investeringsejendomme				
Kostpris primo	855.140	0	0	0
Tilgang	2.558.866	855.140	0	0
Afgang	-1.829.018	0	0	0
Kostpris ultimo	1.584.988	855.140	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.584.988	855.140	0	0
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	112.776	15.584	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
Direkte driftsomkostninger	-25.515	-2.063	0	0
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	87.261	13.521	0	0

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006	01.01.2007- 31.12.2007	01.07.2005- 31.12.2006
12 Andre anlæg, driftsmidler og inventar				
Kostpris primo	714	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Tilgang	29.341	714	2.564	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>30.055</u>	<u>714</u>	<u>2.564</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	-126	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger for året	-1.157	-126	-129	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.283</u>	<u>-126</u>	<u>-129</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.772</u>	<u>588</u>	<u>2.435</u>	<u>0</u>
Heraf finansielt leasede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>-</u>
13 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum:				
Anskaffelsessum primo			695	0
Tilgang			589.719	695
Afgang			0	0
Anskaffelsessum ultimo			<u>590.414</u>	<u>695</u>

NOTER

Beløb i DKK

13 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

De tilknyttede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nominal kapital i DKK (100%)
<i>Direkte ejede:</i>			
Schaumann Development A/S	København	100%	115.500.000
Schaumann Investment A/S	København	100%	500.000
<i>Indirekte ejede:</i>			
K/S Afsnit 2, Hundige	København	100%	130.000
K/S Amagerbrogade 62	København	100%	125.000
Amagerbrogade 62, 2002 ApS	København	100%	125.000
K/S Bakkehuse	København	100%	125.000
K/S Borbjergade 24	København	100%	130.000
K/S Brokbjergvej 10, Silkeborg	København	100%	130.000
K/S Datavej 2-22	København	100%	125.000
Ejendomsselskabet Hundige Storcenter 10 ApS	København	100%	200.000
Ejendomsselskabet Københavnsvej 14-16 ApS	København	100%	125.000
EKS ApS	København	100%	125.000
K/S Frejasvej 40	København	100%	450.000
K/S Frodes Plads, Ølstykke	København	100%	130.000
K/S Glyngøre Ejendomsselskab	København	100%	130.000
K/S Handelsplads I11	København	67%	9.000.000
KB Handelsplads I11, Byggefelt A	Sverige	67%	0
KB Handelsplads I11, Galleriet	Sverige	67%	0
K/S Haretoften II	København	100%	130.000
K/S Hollandske Mølle	København	67%	125.000
K/S Hornbæk Huse	København	100%	130.000
Hundige Center II ApS	København	100%	308.730
Hundige Centervej 2002 ApS	København	100%	125.000
K/S Hundige Centervej	København	100%	25.000.000
Iisalmen Hotellikimiteistö Oy	Finland	100%	627.055
K/S Industrivænget 2, Hillerød	København	100%	5.000.000
K/S Bakkegårds Allé I, Borup	København	100%	130.000
Komplementarselskabet Schaumann Boligudvikling ApS	København	100%	125.000
K/S Kong Haralds Park	København	100%	130.000
K/S Kongevejen 25, Birkerød	København	100%	130.000

NOTER

Beløb i DKK

13 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nominel kapital i DKK (100%)
<i>Indirekte ejede:</i>			
MBP 1 GmbH	Tyskland	100%	186.400
MBP 2 GmbH	Tyskland	100%	186.400
MBP 3 GmbH	Tyskland	100%	186.400
Residencial La Romera S.L	Spanien	100%	22.425
Schaumann Berlin Brandenburg A/S	København	100%	500.000
Schaumann Consulting GmbH	Tyskland	100%	186.400
Schaumann Danmark 1 K/S	København	100%	130.000
Schaumann Developmen Oy	Finland	100%	59.680
Schaumann Development Höllviken AB	Sverige	100%	78.920
Schaumann Investment Oy	Finland	100%	59.653
Schaumann Management AB	Sverige	100%	78.920
K/S Schaumann Projekter	København	100%	130.000
Schaumann Retail Finland 5 Oy	Finland	100%	18.640
Schaumann S.L.	Spanien	100%	22.425
Schaumann Tyskland 1A GmbH	Tyskland	100%	186.400
Schaumann Tyskland 2B GmbH	Tyskland	100%	186.400
Schaumann Tyskland 3C GmbH	Tyskland	100%	186.400
Schaumann Tyskland II A/S	København	100%	500.000
Schaumann Tyskland Real Estate 1 GmbH & KG	Tyskland	100%	3.728
Schaumann Østerfælled A/S	København	100%	10.000.000
SI 1 ApS	København	100%	125.000
SI 2 ApS	København	100%	125.000
SI 3 ApS	København	100%	125.000
SI 4 ApS	København	100%	125.000
SI 5 ApS	København	100%	125.000
SI 6 ApS	København	100%	125.000
SNH Ejendomme ApS	København	100%	125.000
K/S Stationsvej, Birkerød	København	100%	130.000
VX 20.215 ApS	København	100%	200.000
Växjö Holding ApS	København	67%	126.000
Wegenersminde Ejendomsinvest A/S	København	53%	500.000
Østerfælled Holding A/S	København	100%	5.000.000

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
14 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	22.050	0	0	0
Tilgang	43.631	22.050	0	0
Afgang	-22.050	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>43.631</u>	<u>22.050</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger netto primo	-22.050	0	0	0
Andel af årets resultat	7.744	-3.647	0	0
Andel af egenkapitalbevægelser	0	370	0	0
Elim. af koncerninterne avancer	0	-18.773	0	0
Afgang af opskrivning	<u>21.388</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>7.082</u>	<u>-22.050</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.713</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

De associerede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Ejerandel	Omsætning	Årets res.	Aktiver	Forpligtelser	Koncernens andel	
						Egenkapital	Resultat
Schaumann Boligudvikling K/S	50,0%	276.739	21.729	335.625	282.249	76.135	8.009
Schaumann Retail Finland 1 A/S	50,0%	64.731	-10.918	952.131	936.299	-3.102	0
SD 2002 ApS	50,0%	36.903	46.753	1.036.609	973.280	-4.191	0
Geilo Ski & Spa AS	47,5%	3.058	0	107.439	105.495	895	0
K/S Holbæk Byhuse	45,0%	0	-1.794	91.567	92.631	-429	-807
Komplementarselskabet Holbæk Byhuse ApS	45,0%	0	1	128	3	56	0
K/S Roskildevej 325	50,0%	0	-6.469	83.302	72.752	3.974	-120
Komplementarselskabet Roskildevej 325 ApS	50,0%	22	8	167	4	77	0
K/S Sydhavnsgade 28	50,0%	2.037	62.139	92.907	76.632	-23.902	0
Lilla Hammars Exploaterings AB	40,0%	0	0	5.000	5.000	1.200	0
Resultat vedr. afgangsførte ass. virksomheder							662
I alt						<u>50.713</u>	<u>7.744</u>

NOTER

Beløb i TDKK

Moderselskab
2007 2006

15 Aktiekapital**Aktiekapital:**

Aktiekapital primo	5.144	9.759
Tegnet og indbetalt i regnskabsåret	109.592	3.750
Kapitalnedsættelse	0	-8.365
Aktiekapital ultimo	<u>114.736</u>	<u>5.144</u>

Aktiekapitalen er opdelt i 114.736.015 aktier á kr. 1.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pr. 01.01.2002 var aktiekapitalen 69.710 tkr. I regnskabsårene 2002/03 og 2003/04 blev aktiekapitalen nedsat med henholdsvis 41.826 tkr. og 18.125 tkr. til dækning af underskud.

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
16 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	-9.223	0	-6.643	0
Udskudt skat fra tilkøbte aktiviteter	150.134	0	0	0
Udskudt skat af ikke tidligere indregnede skattemæssige underskud	712	-20.887	-128	-20.887
Udskudt skat på årets resultat, fortsættende aktiviteter (inkl. effekt af ændret skatteprocent)	-1.557	9.849	840	12.429
Udskudt skat på årets resultat, ophørte aktiviteter	0	1.815	0	1.815
Afgang m.v.	-14.172	0	0	0
Udskudt skat ultimo	<u>125.894</u>	<u>-9.223</u>	<u>-5.931</u>	<u>-6.643</u>
Udskudt skat vedrører:				
Forskelsværdier vedr. fast ejendom	131.825	0	0	0
Underskud fra tidligere år	-5.931	-9.223	-5.931	-6.643
	<u>125.894</u>	<u>-9.223</u>	<u>-5.931</u>	<u>-6.643</u>
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	-125.894	9.223	5.931	6.643
Udskudt skat (forpligtelser)	125.894	0	0	0
	<u>251.788</u>	<u>-9.223</u>	<u>-5.931</u>	<u>-6.643</u>
Udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen, vedrører:				
Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudt skat (forpligtelser)	0	58.991	0	0
	<u>0</u>	<u>58.991</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Beløb for ikke indregnet udskudt skat vedrører merværdier i forbindelse med overtagelse af datterselskaber, som er allokeret til investeringsejendomme.

NOTER

Beløb i TDKK

17 Gæld til realkredit- og kreditinstitutter (koncern)

Lån i følgende valutaer:	Udløb	Fast/ variabel rente	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi	
			31.12. 2007	31.12. 2006	31.12. 2007	31.12. 2006
DKK	Under 1 år	Fast	5,00%		13.591	0
DKK	Under 1 år	Variabel	8,76%		65.134	0
DKK	1-5 år	Fast	6-8%		137.992	0
DKK	1-5 år	Variabel	7-13%		921.709	0
DKK	Over 5 år	Fast	5,02%		391.094	0
DKK	Over 5 år	Variabel	4-5%		1.131.034	0
EUR	Under 1 år	Fast		5-6%	0	919
EUR	Under 1 år	Variabel		8-14%	0	790.043
EUR	1-5 år	Fast		5-6%	0	3.906
EUR	1-5 år	Variabel	6,82%		185.644	0
EUR	Over 5 år	Fast		5-6%	0	86.611
EUR	Over 5 år	Variabel	7,40%		81.964	0
Nominel restgæld i alt					2.928.162	881.479

Gælden fremgår af koncernbalancen på følgende måde:

Gæld til realkreditinstitutter, langfristet	1.103.858
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	474.464
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	1.349.840
I alt	<u>2.928.162</u>

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

Værdi af finansielle instrumenter:	Dagsværdi	Regnskabs- mæssig værdi
	31.12.2007	31.12.2007
<i>Tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>		
Tilgodehavender fra salg	19.178	19.178
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	6.416	6.416
Andre tilgodehavender	44.012	44.012
<i>Langfristede gældsforpligtelser (amortiseret kostpris og dagsværdi):</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.133.122	1.119.133
Fradrag af afledte finansielle instrumenter, optaget til markedsværdi (swaps)	-15.275	-15.275
Samlet værdi af langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>1.117.847</u>	<u>1.103.858</u>

NOTER

Beløb i TDKK

17 Gæld til realkredit- og kreditinstitutter (koncern) - fortsat

Værdi af finansielle instrumenter:	Dagsværdi	Regnskabs- mæssig værdi
	31.12.2007	31.12.2007
Gæld til kreditinstitutter	477.352	475.947
Afledte finansielle instrumenter, optaget til markedsværdi (swaps)	-1.483	-1.483
Samlet værdi af langfristet gæld til kreditinstitutter	<u>475.869</u>	<u>474.464</u>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser (amortiseret kostpris):</i>		
Gæld til kreditinstitutter	1.349.840	1.349.840
Gæld til tilknyttede virksomheder	58.257	58.257
Anden gæld	88.690	88.690

Som det fremgår ovenfor indgås der i et vist omfang finansielle kontrakter (swaps) til styring af den likvidetsrisiko, der er forbundet med de for gælden ovenfor oplyste løbetider.

Eftersom ca. 1,4 mia. kr. af selskabets gæld er variabelt forrentet vil en rentestigning på 1%-point alt andet lige have en negativ likviditetsmæssig effekt på et års sigt på ca. 14 mio. kr.

Omvendt vil de fastforrentede lån og afledte finansielle kontrakter (swaps) ikke give negativ likviditetsmæssig påvirkning ved en rentestigning.

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

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2007	2006	2007	2006
18 Reguleringer i pengestrømsopgørelsen				
Årets af- og nedskrivninger	1.157	6.609	0	4.109
Finansielle indtægter tilbageføres	-44.895	-5.519	-12.067	-1.881
Finansielle omkostninger tilbageføres	125.315	24.542	20.605	131
Reguleringer	<u>81.577</u>	<u>25.632</u>	<u>8.538</u>	<u>2.359</u>
19 Ændringer i driftskapital i pengestrømsopgørelsen				
Nettoændring i varebeholdninger	-967.490	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	-747.448	-12.932	-19	-86.750
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	43.391	0	-272.332	
Køb af andre værdipapirer			-183.685	
Ændring i leverandørgæld m.v.	238.572	26.170	5.542	6.051
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>558.878</u>	<u>790.962</u>	<u>137.846</u>	<u>146</u>
Ændringer i driftskapital	<u>-874.097</u>	<u>804.200</u>	<u>-312.648</u>	<u>-80.553</u>
20 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer				
<i>Samlet honorar:</i>				
Mortensen & Beierholm	700	182	462	157
Heraf andre ydelser end revision	220	82	106	82

NOTER

Beløb i TDKK

21 Nærtstående parter

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

- Bestyrelsen og direktionen.
- Moderselskabet Schaumann Holding A/S som pr. 31.12.2007 ejede 82% af Schaumann Properties A/S.

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

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Associerede virksomheder:				
Avance ved salg af ejendomsportefølje til Schaumann Østerfælled A/S	0	49.663	0	68.436
Gæld, associerede virksomheder	18.563	512	0	512
Tilgodehavender, associerede virksomheder	24.978	0	0	0
Tilknyttede virksomheder:				
Købesum aktier i Schaumann Investment A/S ved køb fra Schaumann Holding A/S	486	486	1.408	486
Købesum aktier i Schaumann Development A/S ved køb fra Schaumann Holding A/S	0	0	543.000	0
Renteudgifter til Schaumann Holding A/S og dets datterselskaber	14.681	-142	17.429	-95
Gæld, Schaumann Holding A/S	58.257	4.403	92.532	4.403

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

22 Aktiebaseret aflønning

Bestyrelsen har den 12. november 2007 i henhold til en vedtægtsmæssig bemyndigelse i vedtægternes § 8b udstedt ret til tegning af nominelt kr. 572.520 aktier, svarende til 572.520 stk. aktier, til Mogens Kornbo, som på daværende tidspunkt var medlem af selskabets direktion. I og med at direktøren er fratrukket kan tegningsretten gøres gældende i en periode fra og med primo september 2009 til og med ultimo november 2009 til kursen kr. 13,1 pr. aktie.

Der er i 2007 udgiftsført tkr. 196 i relation til ovennævnte tegningsretter. Hertil kommer en restværdi af tegningsretterne på tkr. 2.570, som forventes udgiftsført i 2008 og 2009 i takt med at den tekniske tildelingsperiode forløber.

NOTER

Beløb i TDKK

22 Aktiebaseret aflønning - fortsat

Dagsværdien af udestående tegningsretter pr. 31. december 2007 er beregnet ved anvendelse af Black & Scholes' beregningsformel. Ved beregningerne er der anvendt følgende forudsætninger:

Tegningskurs pr. aktie	13,10
Forventet volatilitet	0,5278
Risikofri rente	4,43%
Forventet udbytte	0,00
Teknisk tildelingsperiode	12.11.2007 - 31.08.2009
Forventet udnyttelsesperiode	01.09.2009 - 01.12.2009

Aktiens volatilitet er fastlagt på grundlag af kursdata for perioden 01.11.2007-12.03.2008. Denne periode er fastlagt ud fra en betragtning om likviditet i aktien, idet free float i denne periode var ca. 18%. I perioden før oktober 2007 var free float ca. 2%, hvorfor perioden fra 01.11.2007 bedst repræsenterer den forventede fremtidige volatilitet i aktien.

Herudover er der til en bred kreds af medarbejdere givet betinget tilsagn om tildeling af tegningsretter til op til i alt nominelt kr. 140.000 aktier, svarende til 140.000 stk. aktier. Hverken tegningskurs eller tegningsretternes nøjagtige størrelser er fastlagt på nuværende tidspunkt, hvorfor tegningsretterne ikke regnskabsmæssigt regnes for tildelt i 2007.

23 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Pantsætninger***Modørselskabet:*

Til sikkerhed for gæld på 138 mio. kr. i modørselskabet til kreditinstitutter er der stillet pant i aktier i et datterselskab med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2007 på 39 mio. kr.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld medtaget i koncernregnskabet på 1.300 mio. kr. er der givet pant i udviklingsejendomme og igangværende arbejder for fremmed regning med en samlet regnskabsmæssig værdi på 1.658 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld medtaget i koncernregnskabet med 1.496 mio. kr. er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 1.502 mio. kr.

Likvide beholdninger på 544 mio. kr., som er medtaget i koncernregnskabet, er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 486 mio. kr.

NOTER

Beløb i TDKK

23 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser - fortsat**Kautioner***Moderselskabet:*

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til kreditinstitutter på 767 mio. kr.

Moderselskabet har afgivet kaution til fordel for associerede selskaber vedr. gæld i disse på 246 mio. kr. til kreditinstitutter.

Koncernen:

Herudover har Schaumann Development A/S afgivet tilsvarende kaution på 123 mio. kr., hvorved den samlede koncern har afgivet kaution til fordel for associerede selskaber vedr. gæld i de associerede selskaber på samlet 369 mio. kr.

Garantiforpligtelser

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

Øvrige eventualforpligtelser

Koncernen er part i enkelte retstvister. Afslutningen af disse tvister forventes ikke at medføre betydende udgifter for koncernen.