

SCHAUMANN PROPERTIES A/S

CVR-nr. 24 20 80 36

**Årsrapport
for 2008**

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2009

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	9-21
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	22-28
Resultatopgørelse - koncern	29
Balance - koncern.....	30-31
Resultatopgørelse - moderselskab	32
Balance - moderselskab.....	33
Egenkapitalopgørelse - koncern	34
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	35
Pengestrømsopgørelse - koncern.....	36
Pengestrømsopgørelse - moderselskab.....	37
Noter	38-52

RESUME

- Koncernen har i regnskabsåret 2008 realiseret et underskud efter skat på 82 mio. kr. Der er tidligere udmeldt forventninger om et underskud i niveauet 100 mio. kr. efter skat.
- Koncernens egenkapital er på 1,0 mia. kr. og balancesummen på 3,8 mia. kr., hvilket giver koncernen en soliditet på 26%.
- For 2009 ses potentielt interessante forretningsmuligheder på flere områder, ligesom rentefald trækker i positiv retning. Finansieringskildernes tilbageholdenhed med bevilling af nye lån svækker imidlertid evnen til at udnytte forretningsmulighederne.
- Bestyrelsen foreslår ikke udbyttebetaling for 2008, men indstiller til generalforsamlingen, at bestyrelsens bemyndigelser til at forhøje selskabets aktiekapital forlænges og udvides med den hovedeffekt, at bestyrelsen efter 1. maj 2009 kan forhøje selskabets aktiekapital med nominelt kr. 357,6 mio. Heraf er nominelt kr. 305 mio. bemyndigelse til at udstede nye aktier, og nominelt kr. 52,6 mio. vedrører bemyndigelse til at udstede aktietegningsretter.

UDVALGTE HOVED OG NØGLETAL, KONCERN TAL

Beløb i mio. kr.

Regnskabsår	2008 12 mdr.	2007 12 mdr.	2005/06 18 mdr.	2004/05 *) 12 mdr.	2003/04 *) 12 mdr.
Nettoomsætning	444	434	16	0	0
Resultat af primær drift	-121	141	41	0	0
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-137	61	22	0	0
Årets resultat	-82	65	29	-4	0
Schaumann Properties A/S' aktionærers andel af årets resultat	-93	59	27	-4	0
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	11	7	2	0	0
Statusdag	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	30.06.2005	30.06.2004
Aktiver i alt	3.886	4.477	958	17	26
Egenkapital	1.003	1.110	50	6	9
Soliditet	26%	25%	5%	35%	36%
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	114,7	114,7	5,1	1,4	1,4

*) I regnskabsårene 2004/05 og 2003/04 blev alene drevet virksomhed med nu ophørte fodboldaktiviteter.

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 for Schaumann Properties A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen giver et retvisende billede af udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. marts 2009

Direktion:

Jens Schaumann

Bestyrelse:

Hans Chr. Steglich-Petersen
Formand

Leif Djurhuus
Næstformand

Jens Erik Høst

Jens Schaumann

Erik K. Skjøtt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til aktionærerne i Schaumann Properties A/S

Vi har revideret årsrapporten for Schaumann Properties A/S for regnskabsåret 1. januar 2008 – 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som moderselskabet. 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 internationale og danske 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 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2008 - 31. december 2008 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Hellerup, den 31. marts 2009

Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	2008	2007	2005/06	2004/05	2003/04
Hovedtal					
Nettoomsætning	443.864	434.263	15.860	0	0
Bruttoresultat	4.705	93.820	2.907	0	0
Resultat af primær drift	-120.837	141.080	41.455	0	0
Resultat af finansielle poster	-15.960	-80.420	-22.857	0	0
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-136.797	60.660	22.432	0	0
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-82.288	65.491	33.418	0	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	-4.668	-3.513	-430
Årets resultat	-82.288	65.491	28.750	-3.513	-430
Langfristede aktiver	994.996	1.835.444	868.104	0	0
Kortfristede aktiver	2.891.720	2.641.704	90.055	16.807	26.422
Aktiver i alt	3.886.716	4.477.148	958.159	16.807	26.422
Aktiekapital	114.736	114.736	5.144	9.759	9.759
Egenkapital	1.003.472	1.110.006	50.103	5.924	9.414
Langfristede forpligtelser	855.584	1.578.322	90.517	0	0
Kortfristede forpligtelser	2.027.660	1.660.833	817.539	10.883	17.008
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-536.622	-798.226	830.052	2.200	-4.207
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	839.370	-1.045.385	-882.116	80	-528
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-856.772	2.485.607	105.517	-2.278	4.679
Pengestrømme i alt	-554.024	641.996	53.453	2	-56
Nøgletal					
Bruttomargin	1,1%	21,6%	18,3%	-	-
Overskudsgrad	neg.	32%	286%	-	-
Soliditet	25,8%	24,8%	5,2%	35,2%	35,6%
Egenkapitalforrentning	neg.	10,2%	99,7%	neg.	neg.
Resultat pr. aktie, fortsættende aktivitet (EPS)	-0,82	0,98	9,62	-	-
Resultat pr. aktie udvandet, fortsættende aktivitet (EPS-D)	-0,81	0,97	1,33	-	-
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	114,7	114,7	5,1	1,4	1,4

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

Hoved- og nøgletal for 2008, 2007, 2005/06 og 2004/05 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Sammenligningstallene for 2003/04 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, men er udarbejdet i henhold til den daværende regnskabspraksis baseret på bestemmelserne i årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger.

HOVED- OG NØGLETAL FOR MODERSELSKABET
 Beløb i TDKK

	2008	2007	2005/06	2004/05	2003/04
Hovedtal					
Nettoomsætning	17.238	9.679	150	0	0
Bruttoresultat	16.751	9.679	86	0	0
Resultat af primær drift	-22.926	-16.373	65.883	0	0
Resultat af finansielle poster	22.073	-8.538	1.750	0	0
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-853	-24.911	67.633	0	0
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-1.495	-19.335	72.461	0	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	-4.668	-3.513	-430
Årets resultat	-1.495	-19.335	67.793	-3.513	-430
Langfristede aktiver	601.910	592.849	695	0	0
Kortfristede aktiver	617.970	897.606	94.219	16.807	26.422
Aktiver i alt	1.219.880	1.490.455	94.914	16.807	26.422
Aktiekapital	114.736	114.736	5.144	9.759	9.759
Egenkapital	1.062.213	1.067.380	88.717	5.924	9.414
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	157.667	423.075	6.197	10.883	17.008
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-38.945	-332.695	-13.688	2.200	-4.207
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.515	-589.719	-486	80	-528
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-3.675	997.802	15.000	-2.278	4.679
Pengestrømme i alt	-45.135	75.388	826	2	-56
Nøgletal					
Bruttomargin	97,2%	100,0%	57,3%	-	-
Soliditet	87,1%	71,6%	93,5%	35,2%	35,6%
Egenkapitalforrentning	neg.	neg.	143%	neg.	neg.

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

Hoved- og nøgletal for 2008, 2007, 2005/06 og 2004/05 er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS. Sammenligningstallene for 2003/04 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, men er udarbejdet i henhold til den daværende 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 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 og i dermed associerede virksomheder, arbejdes med udvikling af butiks-, 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Markedsudviklingen i regnskabsåret har været præget af den tiltagende forværring af finanskrisen, som bl.a. har vanskeliggjort opnåelse af finansiering for såvel virksomheden selv som for kunderne.

De vanskelige vilkår har reduceret antallet af aktører på virksomhedens markeder.

Det blev i starten af året besluttet at fokusere på balancereduktion, omkostningsbesparelser og reformulering af hvilke forretningsmuligheder, der skulle forfølges.

I juni blev Østerfælled-komplekset på Østerbro i København, som består af 525 boliger opdelt i ejerlejligheder, solgt for ca. 1,5 mia. kr. Hermed blev koncernens største enkeltaktiv realiseret med en mindre avance, og der opnåedes herved en balancereduktion, som reducerede koncernens eksponering mod det københavnske boligmarked, hvor priserne efterfølgende er faldet.

Endvidere erhvervedes ejendommen Dalgas Have 15, Frederiksberg, der er lejet ud til Copenhagen Business School på en lang kontrakt, for 650 mio. kr.

I forbindelse med salget af Østerfælled-komplekset blev der frigjort likviditet, som f.s.v.a. 396 mio. kr. blev udlånt til Schaumann Properties A/S' moderselskab bl.a. under hensyntagen til af moderselskabet stillede sikkerheder for Schaumann Properties-koncernen, og mod at moderselskabet stillede yderligere sikkerheder.

I årets løb er der derudover gennemført en række transaktioner, blandt hvilke kan nævnes:

- færdiggørelse og aflevering til køber i nyudlejet stand af et antal butikker i Växjö,
- salg af et stykke boligbyggejord i Berlin,
- færdiggørelse af 1. etape af boligprojektet Kong Haralds Park i Smørum og
- aflevering af etape 2 af boligprojektet Frodes Plads i Ølstykke til boligkøberne.

F.s.v.a. Smørum-projektet er en del af de færdige boliger afleverede til et antal købere medens resten udlejes.

LEDELSESBERETNING

Det associerede selskab Schaumann Boligudvikling K/S har planmæssigt afleveret den sidste del af de nyopførte boliger i Abildhave, Brønshøj til køberne, og har derefter indfriet sit børsnoterede obligationslån på 105 mio. kr.

Byggeriet af et nyt hotel, som er udlejet til Scandic, på 567 værelser ved Potsdamer Platz i Berlin blev igangsat, og byggeriet af Hundige Storcenter-udvidelsen har været i gang i hele det forgangne regnskabsår. Hundige Storcenter-projektet udgør pr. 31.12. 2008 knap 1 mia. kr. af koncernens balancesum.

Hundige Storcenter-udvidelsen er solgt til Dades betinget af, at en vis udlejningsprocent opnås. Udlejningsprocenten er nær det krævede minimum.

Der besiddes via associerede selskaber andele i ejendomsporteføljer i Nordtyskland (Schaumann Northern Germany ApS) og i Finland (Schaumann Retail Finland 1 A/S).

Udlejningsvirksomheden med disse porteføljer forløber fornuftigt.

Opgradering af 2 finske hoteller pågår og forventes afsluttet med salg af hotellerne i indeværende år.

Organisationen

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

Flere af de udenlandske aktiviteter drives i partnerskaber med lokale partnere, men virksomheden har også egen organisation i Tyskland.

For at bevare virksomhedens fleksibilitet er organisationen primært en styringsorganisation, der outsourcer flest mulige opgaver.

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.

Som led i koncernens løbende omkostningsoptimering er koncernens medarbejderantal i ind- og udland i årets løb mindsket med i alt 22 fra 71 medarbejdere ved årets indgang til 49 medarbejdere ved årets udgang.

Økonomiske forhold

De økonomiske forhold kommenteres i det nedenstående med udgangspunkt i koncerntallene for 2008.

Schaumann Properties-koncernen havde ved indgangen til 2008 en egenkapital på 1,1 mia. kr. og en balancesum på 4,5 mia. kr.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udgang reduceret med årets underskud på 82 mio. kr. og med afgang af minoritetsinteresser mv. på 24 mio. kr. til 1,0 mia. kr., og balancesummen er faldet med 0,7 mia. kr. til 3,8 mia. kr. som følge af nettoeffekten af byggeri og købs- og salgstransaktioner.

Koncernens soliditet er således i regnskabsåret steget fra 25% til 26%.

LEDELSESBERETNING

Resultatopgørelsen

Årets nettoomsætning andrager 444 mio. kr., hvoraf godt 390 mio. kr. hidrører fra forretningsområdet Development, og heri indgår af væsentlige poster salgsprovenuer af de ovennævnte færdigudviklede boliger i Ølstykke og Smørum samt af butikker i Växjö og byggejord i Berlin. Den resterende del af omsætningen udgøres i det væsentligste af lejeindtægter.

På basis af denne omsætning har koncernen realiseret et bruttoresultat på 5 mio. kr.

Administrationsomkostningerne, som er hovedparten af lønnen til koncernens personale og andre kapacitetsomkostninger m.v. androg i 2008 85 mio. kr. Som nævnt er disse omkostninger under kraftig reduktion, hvilket dog ikke p.g.a. opsigelsesvarsler m.v. har fået resultatmæssig effekt for 2008.

Andre driftsomkostninger udgøres i det væsentligste af en negativ værdiregulering på 50 mio. kr. af investeringsejendommen på Dalgas Have 15, Frederiksberg.

Resultat af associerede virksomheder på i alt kr. 32 mio. kr. dækker over resultat af 50%’s andele i investeringsselskaberne Schaumann Retail Finland 1 A/S og Schaumann Northern Germany ApS samt resultat af associerede selskaber med udviklingsprojekter herunder Schaumann Boligudvikling K/S. Andelene af resultaterne i investeringsselskaberne er negativt påvirkede af markedsværdireguleringer af rentesikringsaftaler som følge af de faldende renter.

De finansielle omkostninger på 110 mio. kr. vedrører i hovedsagen renter på gælden i investeringsejendomme, idet renteudgifterne på projektudviklingsporteføljen typisk aktiveres på projektbeholdningerne, og dermed først driftsføres som produktionsomkostninger i forbindelse med aflevering af solgte ejendomme.

Koncernresultatet før skat i 2008 blev et underskud på 137 mio. kr.

Den samlede koncernskat er en indtægt, hvilket skyldes koncernens underskud, som mindsker grundlaget for beregning af udskudt skat. Resultat af andel af associerede virksomheder er, i det omfang de associerede virksomheder er selvstændigt skattepligtige, indregnet i "resultat af kapitalandele i associerede virksomheder" med et resultat efter skat, hvorved skatten af overskud af sådanne associerede virksomheder ikke indregnes i koncernskatten, hvilket øger indtægten "skat af årets resultat" i f. t. den forventede skatteindtægt på ca. 25% af koncernresultatet før skat.

Koncernresultatet efter skat er et underskud på 82 mio. kr., og moderselskabets andel af koncernoverskuddet efter skat er et underskud på 93 mio. kr. Det kan til sammenligning nævnes, at forrige års koncernnettoresultat blev et overskud på 65 mio. kr.

Aktivmassen på 3,8 mia. kr. består af bl.a. investeringsejendomme for 679 mio. kr., hvilket beløb udgøres af værdien af ejendommen på adressen Dalgas Have 15, Frederiksberg og af hoteller i Finland.

Posten på 171 mio. kr. i goodwill er opstået i forbindelse med køb af Schaumann Development A/S i 2007.

Projektet Hundige Storcenter indgår i igangværende arbejder for fremmed regning med knap 1 mia. kr.

Posten andre værdipapirer og kapitalandele på 195 mio. kr. består bl.a. af værdien af en beholdning af obligationer, som er udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S.

De likvide beholdninger udgør 141 mio. kr.

Koncernegenkapitalen udgør godt 1.003 mio. kr., hvoraf 1.000 mio. kr. tilhører aktionærerne i Schaumann Properties A/S.

LEDELSESBERETNING

Den forventede udvikling

Der hersker væsentlig usikkerhed om, hvorledes udviklingen vil blive i 2009.

Det er på den ene side klart, at der findes betydelige forretningsmuligheder både i selskabets eksisterende projektbeholdning og i form af nye projekter i markedet. Boligmarkedet, hvor konjunkturtilbageslaget ramte først, rummer også et vist håb, bl.a. med baggrund i at udlejningsmarkedet er rimeligt, og byggepriserne er blevet mere moderate.

Den lave rente trækker endvidere i positiv retning.

På den anden side gør bankernes tilbageholdenhed med bevilling af udlån generelt og med udlån til ejendomsudviklingsbranchen i særdeleshed vilkårene for virksomheden vanskelige.

Der vil blive arbejdet videre med trimning af de løbende omkostninger på alle fronter i 2009, og herunder er antallet af medarbejder p.t. under reduktion med yderligere 11, d.v.s. der er p.t. disponeret således, at medarbejderantallet reduceres fra 49 til 38 medarbejdere.

F.s.v.a. større igangværende byggerier, kan nævnes, at Hundige Storcenter-projektet forventes færdiggjort i efteråret 2009, og aflevering af det færdige byggeri til køber forventes dermed i indeværende regnskabsår med en balancereduktion på ca. 1 mia. kr. til følge.

Byggeri af et hotel i Berlin er endvidere i gang, og færdiggørelsen forventes i 2010, hvorfor der må ventes en balancevækst fra denne sag på 250 mio. kr. i regnskabsåret 2009.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning udvidet sin aktiekapital med nom. kr. 981.132, som er tegnet til kurs 13,25 kr / aktie, hvorved egenkapitalen er steget med 13 mio. kr.

Aktiekapitaludvidelsen skyldes køb af byggejord beliggende centralt i Slagelse, som aftaltes i maj 2008. Jordkøbet skulle betales delvis med nye Schaumann Properties-aktier, hvorfor jordsælgeren i maj 2008 blev tildelt en tegningsret til nye aktier. Jordkøbet blev endeligt i marts 2009, og sælgeren har derfor deludnyttet sin ret til tegning af nye aktier.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for årsrapporten eller af væsentlig betydning for virksomhedens økonomiske stilling.

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsesbeslutninger og forslag til generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling, som afholdes den 30. april 2009, 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 NASDAQ Copenhagen-børsen.
- Bemyndigelsen til bestyrelsen i vedtægternes §8 med en resterende mulighed for at forhøje aktiekapitalen med nominelt kr. 30,4 mio. forlænges til 1. maj 2011 og forhøjes til nominelt kr. 250 mio. svarende til 250 mio. aktier. 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.
- Bemyndigelsen til bestyrelsen i vedtægternes §8A til at forhøje aktiekapitalen med nominelt kr. 5 mio. svarende til 5 mio. nye aktier forlænges til 1. maj 2011. Kapitalforhøjelsen skal kunne gennemføres mod kontant indbetaling. Aktierne skal alene kunne tegnes af medarbejdere eller ledelse til en kurs, der ikke må være lavere end pari.
- Bemyndigelsen til bestyrelsen i vedtægternes §8B til at udstede tegningsoptioner til nominelt kr. 4 mio. aktier, svarende til 4 mio. stk, forlænges til 1. maj 2011. Tegningskursen kan fastsættes til markedskursen eller en lavere kurs. Tegningsretterne skal kunne udstedes til medarbejdere eller ledelse.

I vedtægternes §§ 8D og 8E findes bemyndigelser til bestyrelsen til at udstede nye aktier og aktietegningsretter frem til hhv. 1. maj 2010 og 1. maj 2013 for i alt nominelt kr. 98,6 mio. Hvis de til den kommende generalforsamling foreslåede bemyndigelsesforlængelser og udvidelser, som beløber sig til i alt nominelt kr. 259 mio. nye aktier vedtages, vil bestyrelsen i alt have mulighed for at forhøje selskabets aktiekapital med nominelt kr. 357,6 mio. efter 1. maj 2009. Heraf er nominelt kr. 305 mio. bemyndigelse til at udstede nye aktier, og nominelt kr. 52,6 mio. vedrører bemyndigelse til at udstede aktietegningsretter.

Baggrunden for forslagene om at forlænge og udvide bestyrelsens bemyndigelser til at forhøje aktiekapitalen er, at bestyrelsen ønsker at have 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 forhøjelser af aktiekapitalen ved gældskonvertering eller kontant indbetaling og at gennemføre nye incitamentsfremmende aktiebaserede aflønningsordninger for medarbejdere og ledelse.

Bestyrelsen har aktuelt ingen konkrete planer om sådanne kapitalforhøjelser.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte på grundlag af årsrapporten for 2008. 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.

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

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

For langsigtet ejendomsinvestering kan nævnes følgende risici:

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

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

For ejendomme, der købes til udvikling, d.v.s. med en hensigt om at forandre 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 markeds-mæssige 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.

LEDELSESBERETNING

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

Det store kapitalbehov, der er 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 kunne påvirke forretningsområdet negativt.

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

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

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

Nærmere om risici forbundet med langsigtede investeringer i fast ejendom.

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

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

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

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

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

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

Likvidetsrisici m.v.

Det er fælles for forretningsområderne ejendomshandel, -udvikling og -investering, at forretningsområderne er særdeles kapitalintensive. Den løbende sikring af det fornødne likvide beredskab er af vital betydning for koncernen.

En afgørende del af forretningsgrundlaget er derfor virksomhedens velbemandede finansorganisation.

LEDELSESBERETNING

Den internationale finanskrisen har medført, at kreditinstitutternes vilje til at yde lån til ejendomsvirksomheder er stærkt reduceret. Dette forhold ventes ikke at ændre sig grundlæggende på kort sigt.

Schaumann Properties-koncernen har et godt samarbejde med en flæthed af kreditinstitutter. Koncernens igangværende projekter er fornuftigt finansieret. Koncernen mærker dog som andre virksomheder i branchen den uro, der hersker blandt kreditinstitutterne.

Koncernens frit disponible likviditet (bankindståender og frit disponible trækingsretter) androg ved årsskiftet 49 mio. kr.

Koncernen har en målsætning om, at den frit disponible likviditet stedse skal svare til mindst eet års kapacitetsomkostninger (løn, husleje m.v.). Denne målsætning er p.t. ikke opfyldt. Der budgetteres med tiltag, herunder de nævnte omkostningsreduktioner, som skal sikre at den til enhver tid fornødne likviditet er til stede.

Det forventes, at det løbende likviditetsbehov dækkes ved realisering af salg af aktiver og ved, at koncernens bankforbindelser medvirker ved refinansiering i fornødent omfang. Det er af stor vigtighed, at bankforbindelserne ikke forventer afdrag og indfrielse af lån, som ikke sammenfalder med realisation af koncernens aktiver og avancer.

Det vurderes, at svagheden i kreditinstitutterne har forplantet sig til en negativ påvirkning af koncernens kunder.

Koncernen har ydet udlån til sit moderselskab. Moderselskabets evne til at tilbagebetale udlånet er af væsentlig betydning for koncernens stilling. Moderselskabet har en positiv koncernegenkapital, og moderselskabets egenkapital opgjort ved indregning af andele af datterselskaber ved anvendelse af indre værdis metode er endvidere positiv. Schaumann Properties A/S har som sikkerhed pant i aktier i moderselskabet.

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 finansiell gæld på 2,3 mia. kr., hvortil kommer gæld i associerede virksomheder. 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 renteusving vil påvirke markedsværdien af kontrakterne.

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.

LEDELSESBERETNING

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 et datterselskab afdelingskontor i Hamburg i Tyskland med 5 medarbejdere. Afdelingskontorer i Finland og Frankfurt er nedlagt omkring årsskiftet 2008/09.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens underskud før skat blev på 137 mio. kr. og efter skat 82 mio. kr.

Disse resultater er lidt bedre end den seneste udmeldte resultatforventning om et underskud før skat i størrelsesordenen 150 mio. kr. og et underskud efter skat i niveauet 100 mio. kr., som offentliggjordes i en fondsbørsmeddelelse af 16. februar 2009. Forbederingen af resultatet skyldes en lang række mindre forskydninger, som er fremkommet i takt med udarbejdelse af årsregnskaber for koncernens enkelte selskaber. Afvigelserne ligger inden for den af koncernen forventede usikkerhed om resultatudmeldingen af 16. februar.

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

LEDELSESBERETNING

Jens Erik Høst, medlem af bestyrelsen

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
Investeringsselskabet Tue af 1. april 2000 A/S
Small Cap Danmark A/S
Aktieselskabet af 1./2. 1972

Erik K. Skjøtt, medlem af bestyrelsen

Erik K. Skjøtt er valgt til bestyrelsen den 30. april 2008.

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

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

Aktieselskabet af 1./2. 1972
Demenskontakten A/S
Eksuda A/S
Investeringsselskabet TUE af 1. april 2000 A/S
Skjøtt & Co. A/S
SmallCap Danmark A/S
Investeringsforeningen SmallCap Danmark.

Jens Schaumann, medlem af bestyrelsen og direktør

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

Jens Schaumann ejede via Schaumann Holding A/S pr. 31.12. 2008 93.833.808 aktier i selskabet svarende til 81,8% af såvel kapital som stemmer. Denne andel er efter regnskabsårets udgang p.g.a. udvidelse af aktiekapitalen i f.m. en ny investors deludnyttelse af en tegningsret reduceret til 81,1%.

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 børsen OMX NASDAQ Copenhagen, og alle aktier har lige udbytte- og stemmerettigheder.

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

Aktiekapitalen har i regnskabsåret 2008 og i perioden efter regnskabsårets udløb udviklet sig således:

Aktiekapital den 31.12. 2007	<u>114.736.015</u>
Aktiekapital den 31.12. 2008	<u>114.736.015</u>
Emission den 16.03. 2009 (tegnet ved deludnyttelse af tegningsret)	<u>981.132</u>
Aktiekapital den 31.03. 2009	<u>115.717.147</u>

Kapitalforhøjelsen den 16.03. 2009 er tegnet 100% af Kvægtorvsvej ApS.

F.s.v.a. de 981.132 nye aktier, der emitteredes den 16.03. 2009 til Kvægtorvsvej ApS, er der indgået aftale mellem Schaumann Properties A/S og Kvægtorvsvej ApS om, at aktierne er belagt med salgsforbud indtil 30. juni 2009. Derefter frigives aktierne til salg i lige store rater hver måned frem til den 1. december 2010, hvorefter alle aktier er fri for salgsforbuddet. Schaumann Properties A/S har forkøbsret til disse aktier.

Større aktionærer

Schaumann Holding A/S, Strandvejen 58, 2900 Hellerup ejer den 31.03. 2009 93.833.808 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til 81,1 % af såvel kapital som stemmer.

HHP-KKD ApS, Hambros Allé 32, 2900 Hellerup ejer den 31.03. 2009 8.682.667 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til 7,5% af såvel kapital som stemmer.

Schaumann Properties A/S besidder 577.599 egne aktier svarende til 0,5% af aktiekapitalen.

Valg af bestyrelse og vedtægtsændringer

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

Selskabets vedtægter kan ændres i henhold til 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.

LEDELSESBERETNING

- 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.
- 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.
- Bestyrelsen er jf. vedtægternes § 8D bemyndiget til indtil 1. maj 2010 at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt kr. 50.000.000 svarende til 50.000.000 nye aktier til markedskurs. De nye aktier kan indbetales kontant, ved gældskonvertering eller ved apportindskud.
- Bestyrelsen er jf. vedtægternes § 8E bemyndiget til indtil den 1. maj 2013 at udstede tegningsretter med en løbetid på op til 5 år fra udstedelsen med ret til tegning af indtil nominelt kr. 50.000.000 aktier svarende til 50.000.000 nye aktier til som minimum markedskursen. Denne bemyndigelse er udnyttet f.s.v.a. 1.396.226 aktier, og der resterer herefter bemyndigelse til at udstede tegningsretter til 48.603.774 aktier.

Bemyndigelserne foreslås ændret som angivet under "Bestyrelsesbeslutninger og forslag til generalforsamlingen" på side 13.

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.

LEDELSESBERETNING

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.

Revisionsudvalg

Bestyrelsen har udpeget følgende medlemmer til revisionsudvalget, som vil træde i funktion efter førstkomende generalforsamling: Hans Chr. Steglich-Petersen og Erik K. Skjøtt. Begge medlemmerne anses for uafhængige af virksomheden.

Revisionsudvalget vil overvåge regnskabs-, revisions- og kontrolmæssige forhold.

Fondsbørsmeddelelser

Selskabet har gennem de seneste 12 måneder offentliggjort følgende fondsbørsmeddelelser:

I 2008:

Nr. 5	af 31.03.2008	Årsrapport for 2007
Nr. 6	af 11.04.2008	Storaktionærmeddelelse
Nr. 7	af 11.04.2008	Storaktionærmeddelelse
Nr. 8	af 16.04.2008	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
Nr. 9	af 30.04.2008	Forløb af den ordinære generalforsamling
Nr. 10	af 15.05.2008	Periodemeddelelse for perioden 1. januar 2008 til 15. maj 2008.
Nr. 11	af 19.05.2008	Insideres aktiehandler
Nr. 12	af 29.05.2008	Udstedelse af tegningsret
Nr. 13	af 16.06.2008	Salg af Østerfælled-komplekset
Nr. 14	af 29.08.2008	Delårsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 2008.
Nr. 15	af 15.09.2008	Insideres aktiehandler
Nr. 16	af 21.10.2008	Periodemeddelelse for perioden 1. juli 2008 til 21. oktober 2008.
Nr. 17	af 22.12.2008	Finanskalender for 2009.

I 2009:

Nr. 1	af 16.02.2009	Nedjustering af forventningen til resultatet for 2008
Nr. 2	af 16.03.2009	Forhøjelse af aktiekapitalen med nom. kr. 981.132 ved deludnyttelse af tegningsret.

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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.

Årsrapporten aflægges i tusinde danske kroner.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, afledte finansielle instrumenter og finansielle aktiver klassificeret som disponible for salg, der måles til dagsværdi. Anvendt regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i øvrigt som beskrevet nedenfor.

Effekt af ny regnskabsregulering

Årsrapporten for 2008 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2008 eller senere. Disse standarder og fortolkningsbidrag er:

- IAS 39, Finansielle instrumenter: Indregning og måling (ændret 2008)
- IFRIC 11, IFRS 2 - Transaktioner med koncernaktier og egne aktier
- IFRIC 12, Koncessionsaftaler
- IFRIC 14, Begrænsninger ved indregning af pensionsaktiver, krav til minimumsdækninger og deres Interaktion

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2008 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis.

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

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.

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 nyhvervede, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser.

Valutakursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, som er foretaget direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, også direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 (finansiel 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 leasingydelse. 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 samt salgssummer fra solgte projektbeholdninger, herunder ejendomme der er færdigudviklede eller færdigbyggede. Indtægter indregnes, når levering og risikoovergangen til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes i de perioder, de vedrører.

Nettoomsætning opgøres eksklusive moms, afgifter o.l., der opkræves på vegne af tredjemand, og rabatter.

Salgssummer fra solgte projektbeholdninger indregnes, når 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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

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 udlodt udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indregnes udbytte dog som nedskrivning på kapitalandelenes kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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

Aktiebaseret aflønning

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor medarbejderne alene kan vælge afregning i aktieoptioner, måles til dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen over perioden, hvor den endelige ret til optionerne opnås. Modposten hertil indregnes direkte i 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. Goodwill afskrives ikke, men testes minimum én gang årligt for værdiforringelse, jf. nedenfor.

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftsomkostninger. Dagsværdien opgøres på baggrund af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast. Afholdte omkostninger, der forventes at forøge investeringsjendommenes fremtidige afkast eller forventes at forøge investeringsjendommenes dagsværdi, tillægges værdien på ejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. 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.

Værdiforringelse af aktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi. Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv eller dets pengestrømsgenererende enhed overstiger genindvindingsværdien. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet mhp. på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning. Projektbeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. Kostprisen omfatter anskaffessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, låneomkostninger, der kan henføres til projekt-/ombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om-/tilbygningsprojekter på projektbeholdninger, vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning omfatter projekter, hvor der er indgået bindende salgsaftale. Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. På projekter hvor det vurderes for sandsynligt at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter indregnes det forventede tab som en omkostning.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer

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

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

Dagsværdien opgøres svarende til børskursen for børsnoterede værdipapirer og til en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af markedsinformationer samt anerkendte værdiansættelsesmetoder for øvrige værdipapirer. Egenkapitalandele, der ikke handles på et aktivt marked, og hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

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.

Egne aktier

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Nettoomsætning	1	443.864	434.263
Produktionsomkostninger	2	<u>-439.159</u>	<u>-340.443</u>
Bruttoresultat		4.705	93.820
Salgs- og markedsføringsomkostninger		-5.002	0
Administrationsomkostninger		-87.647	-83.029
Andre driftsindtægter	3	17.361	130.289
Andre driftsomkostninger	4	<u>-50.254</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		-120.837	141.080
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	31.691	7.744
Indtægter af andre kapitalandele, der er anlægsaktiver		4	14.291
Andre finansielle indtægter	7	62.237	22.860
Andre finansielle omkostninger	8	<u>-109.892</u>	<u>-125.315</u>
Resultat før skat		-136.797	60.660
Skat af årets resultat	9	<u>54.509</u>	<u>4.831</u>
Årets resultat		<u>-82.288</u>	<u>65.491</u>
Fordeling af årets resultat			
Aktionærer i Schaumann Properties A/S		-93.421	58.717
Minoritetsinteresser		<u>11.133</u>	<u>6.774</u>
		<u>-82.288</u>	<u>65.491</u>
Resultat pr. aktie	10	-0,82	0,98
Udvandet resultat pr. aktie	10	-0,81	0,97

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2008	31.12.2007
Goodwill		170.971	170.971
Immaterielle aktiver i alt		<u>170.971</u>	<u>170.971</u>
Investeringsejendomme	11	679.085	1.584.988
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	12	32.517	28.772
Materielle aktiver i alt		<u>711.602</u>	<u>1.613.760</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	53.913	50.713
Andre finansielle aktiver		14.133	0
Udskudt skatteaktiv	16	44.377	0
Finansielle aktiver i alt		<u>112.423</u>	<u>50.713</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>994.996</u>	<u>1.835.444</u>
Projektbeholdninger		1.002.896	967.490
Varebeholdninger i alt		<u>1.002.896</u>	<u>967.490</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.026.176	690.774
Tilgodehavender fra salg	17	584	19.178
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		360.774	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		70.918	6.416
Andre tilgodehavender		94.185	44.012
Tilgodehavender i alt		<u>1.552.637</u>	<u>760.380</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		194.762	218.385
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>194.762</u>	<u>218.385</u>
Likvide beholdninger		<u>141.425</u>	<u>695.449</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>2.891.720</u>	<u>2.641.704</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.886.716</u>	<u>4.477.148</u>

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

PASSIVER	Note	31.12.2008	31.12.2007
Aktiekapital	15	114.736	114.736
Overført resultat		885.734	988.036
Moderselskabets andel af egenkapital		<u>1.000.470</u>	<u>1.102.772</u>
Minoritetsinteresser		<u>3.002</u>	<u>7.234</u>
EGENKAPITAL		<u>1.003.472</u>	<u>1.110.006</u>
Udskudt skat	16	120.237	125.894
Hensatte forpligtelser	19	8.445	2.093
Gæld til realkreditinstitutter	18	482.380	1.103.858
Gæld til kreditinstitutter	18	242.845	474.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.677	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>855.584</u>	<u>1.706.309</u>
Gæld til kreditinstitutter	18	1.676.788	1.349.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.842	157.257
Gæld til tilknyttede virksomheder	18	58.257	58.257
Selskabsskat		4.703	6.789
Anden gæld		184.309	88.690
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.027.660</u>	<u>1.660.833</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.883.244</u>	<u>3.367.142</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.886.716</u>	<u>4.477.148</u>

MODERSELSKABETS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Nettoomsætning	1	17.238	9.679
Produktionsomkostninger	2	<u>-487</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat		16.751	9.679
Salgs- og markedsføringsomkostninger		-3.959	-1.091
Administrationsomkostninger		<u>-35.718</u>	<u>-24.961</u>
Resultat af primær drift		-22.926	-16.373
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	14	0	0
Andre finansielle indtægter	7	41.763	12.067
Andre finansielle omkostninger	8	<u>-19.690</u>	<u>-20.605</u>
Resultat før skat		-853	-24.911
Skat af årets resultat	9	<u>-642</u>	<u>5.576</u>
Årets resultat		<u>-1.495</u>	<u>-19.335</u>
Beløbet foreslås fordelt således:			
Udbytte		0	0
Overføres til konto for overført overskud		<u>-1.495</u>	<u>-19.335</u>
		<u>-1.495</u>	<u>-19.335</u>

MODERSELSKABETS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2008	31.12.2007
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	12	3.639	2.435
Materielle aktiver i alt		<u>3.639</u>	<u>2.435</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	590.414	590.414
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	374	0
Udskudt skatteaktiv	16	7.483	5.931
Finansielle aktiver i alt		<u>598.271</u>	<u>596.345</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>601.910</u>	<u>598.780</u>
Andre værdipapirer		180.838	183.685
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		401.565	631.651
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		2.668	0
Andre tilgodehavender		1.820	125
Tilgodehavender i alt		<u>586.891</u>	<u>815.461</u>
Likvide beholdninger		<u>31.079</u>	<u>76.214</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>617.970</u>	<u>891.675</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.219.880</u>	<u>1.490.455</u>
PASSIVER			
Aktiekapital	15	114.736	114.736
Overført overskud		947.477	952.644
Egenkapital i alt		<u>1.062.213</u>	<u>1.067.380</u>
Gæld til kreditinstitutter		150.919	137.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.882	3.427
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	277.902
Anden gæld		4.866	3.754
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>157.667</u>	<u>423.075</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>157.667</u>	<u>423.075</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.219.880</u>	<u>1.490.455</u>

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktionærerne i Schaumann Properties A/S' andel				Minori- tetsaktio- nærer	I alt
	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 01.01.2007	5.144	0	43.139	48.283	1.820	50.103
Årets resultat 2007	0	-888.210	946.927	58.717	6.774	65.491
Kapitalforhøjelse 2007	109.592	888.210	0	997.802	0	997.802
Valutakursreguleringer, dattervirksomheder	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	0	944.897	1.054.489	5.414	1.059.903
Egenkapital 31.12.2007	114.736	0	988.036	1.102.772	7.234	1.110.006
Årets resultat 2008	0	0	-93.421	-93.421	11.133	-82.288
Valutakursreguleringer, dattervirksomheder	0	0	-4.153	-4.153		-4.153
Aktietegningsretsomkostning	0	0	2.850	2.850		2.850
Årets køb af egne aktier, netto	0	0	-3.675	-3.675		-3.675
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg	0	0	-3.903	-3.903		-3.903
Afgang vedr. virksomhedshandler	0	0	0	0	-15.365	-15.365
Årets egenkapitalbevægelser	0	0	-102.302	-102.302	-4.232	-106.534
Egenkapital 31.12.2008	114.736	0	885.734	1.000.470	3.002	1.003.472
Egne aktier	Antal aktier		Nominel værdi		% af aktiekapital	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Beholdning 1. januar	0	0	0	0	0	0
Årets køb af egne aktier, netto	395	0	395	0	0,3%	0
Beholdning 31. december	395	0	395	0	0,3%	0

MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2007	<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	0	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>
Årets resultat 2008	0	-1.495	-1.495
Aktietegningsretsomkostning	0	2.850	2.850
Årets køb af egne aktier, netto	0	-3.675	-3.675
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg	0	-2.847	-2.847
Årets egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>-5.167</u>	<u>-5.167</u>
Egenkapital 31.12.2008	<u>114.736</u>	<u>947.477</u>	<u>1.062.213</u>

Egne aktier	Antal aktier		Nominel værdi		% af aktiekapital	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Beholdning 1. januar	0	0	0	0	0	0
Årets køb af egne aktier, netto	395	0	395	0	0,3%	0
Beholdning 31. december	<u>395</u>	<u>0</u>	<u>395</u>	<u>0</u>	<u>0,3%</u>	<u>0</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Resultat før skat		-136.797	60.660
Reguleringer	20	<u>150.223</u>	<u>81.577</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		13.426	142.237
Ændringer i driftskapital	21	<u>-531.998</u>	<u>-874.097</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-518.572</u>	<u>-731.860</u>
Andre finansielle indtægter		93.928	44.895
Andre finansielle omkostninger		-109.892	-125.315
Betalt selskabsskat		<u>-2.086</u>	<u>14.054</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-536.622</u>	<u>-798.226</u>
Køb af materielle aktiver		-657.528	-2.587.050
Afgang materielle aktiver		1.505.213	1.829.018
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		-7.672	-44.940
Køb og salg af andre værdipapirer		0	-191.699
Bevægelser i associerede virksomheder		<u>-643</u>	<u>-50.714</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>839.370</u>	<u>-1.045.385</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		0	997.802
Afdrag til/udbetalinger fra långivere		-853.097	1.487.805
Køb af egne aktier, netto		<u>-3.675</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-856.772</u>	<u>2.485.607</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		-554.024	641.996
Likvide beholdninger primo		695.449	53.453
Likvide beholdninger ultimo		<u>141.425</u>	<u>695.449</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Resultat før skat		-853	-24.911
Reguleringer	20	<u>-21.136</u>	<u>8.538</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		-21.989	-16.373
Ændringer i driftskapital	21	<u>-39.029</u>	<u>-128.963</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-61.018</u>	<u>-145.336</u>
Andre finansielle indtægter		41.763	12.067
Andre finansielle omkostninger		-19.690	-20.605
Betalt selskabsskat		<u>0</u>	<u>4.864</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-38.945</u>	<u>-149.010</u>
Køb af materielle aktiver		-2.141	0
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		0	-589.719
Nettoeffekt af køb af associerede virksomheder		-374	0
Køb af andre værdipapirer		<u>0</u>	<u>-183.685</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-2.515</u>	<u>-773.404</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		0	997.802
Køb af egne aktier, netto		-3.675	0
Afdrag til/udbetalinger fra långivere		<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-3.675</u>	<u>997.802</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		-45.135	75.388
Likvide beholdninger primo		76.214	826
Likvide beholdninger ultimo		<u>31.079</u>	<u>76.214</u>

1 Segmentoplysninger

Primært segment

Forretningsområder:

	Investment		Development		Ej fordelt		I alt	
	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Omsætning	51.414	119.983	391.959	320.589	491	-6.311	443.864	434.261
Nedskrivninger, projektbeholdninger	0	0	-81.277	0	0	0	-81.277	0
Øvrige produktionsomkostninger	-14.264	-27.247	-343.131	-313.194	-487	0	-357.882	-340.441
Bruttoresultat	37.150	92.736	-32.449	7.395	4	-6.311	4.705	93.820
Andre driftsindtægter	17.361	0	0	0	0	0	17.361	0
Andre driftsomkostninger	-50.254	0	0	0	0	0	-50.254	0
Resultat af primær drift	-17.787	163.100	-63.376	-5.649	-39.674	-16.372	-120.837	141.079
Andel af resultat i ass. virksomheder	29.862	662	1.829	7.083	0	0	31.691	7.745
Resultat før skat	-59.394	70.969	-59.803	14.602	-17.600	-24.911	-136.797	60.660
Årets resultat							-82.288	65.491
Langfristede aktiver	742.316	1.582.441	241.184	217.321	11.496	35.682	994.996	1.835.444
Kortfristede aktiver	29.271	472.051	2.171.271	1.655.544	691.178	514.109	2.891.720	2.641.704
Segmentaktiver i alt	771.587	2.054.492	2.412.455	1.872.865	702.674	549.791	3.886.716	4.477.148
Afskrivninger	180	10	82.888	1.018	937	128	84.005	1.156
Kapitalandele i ass. virksomheder	22.185	-7.357	31.354	58.070	374	0	53.913	50.713
Segmentforpligtelser	855.502	2.091.974	1.796.867	1.383.727	230.875	-236.546	2.883.244	3.239.155
Pengestrømme fra drift før ændringer i driftskapital	25.678	148.184	9.737	36.369	-21.989	-42.316	13.426	142.237
Pengestrømme fra investering	842.277	-716.883	-392	-46.599	-2.515	-281.903	839.370	-1.045.385
Medarbejdere, gennemsnit	18	12	19	12	28	32	65	56

Sekundært segment

Geografi, baseret på aktivernes placering:

	Indland		Udland		Ej fordelt		I alt	
	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
Ekstern omsætning	158.487	306.217	285.377	128.044	0	0	443.864	434.261
Langfristede aktiver	839.057	1.835.444	155.939	0	0	0	994.996	1.835.444
Segmentaktiver i alt	3.363.696	3.979.023	523.020	498.125	0	0	3.886.716	4.477.148

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
1 Nettoomsætning				
Lejeindtægter, honorarer mv.	61.529	122.679	0	0
Salgsprovenu udviklingsprojekter	381.845	311.584	0	0
Administrationsvederlag mv.	490	0	17.238	9.679
	<u>443.864</u>	<u>434.263</u>	<u>17.238</u>	<u>9.679</u>
2 Produktionsomkostninger				
Kostpris for solgte projektbeholdninger	329.948	280.743	0	0
Øvrige produktionsomkostninger	109.211	59.700	487	0
	<u>439.159</u>	<u>340.443</u>	<u>487</u>	<u>0</u>
3 Andre driftsindtægter				
Avance ved salg af ejendomme, kapitalandele mv.	17.361	130.289	0	0
	<u>17.361</u>	<u>130.289</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Andre driftsomkostninger				
Regulering af investeringsejendomme til	50.254	0	0	0
	<u>50.254</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	65	56	28	32
De samlede personaleomkostninger udgør:				
Løn og gager	58.587	52.792	27.428	19.241
Pensioner	690	536	0	0
Andre udgifter til social sikring	804	396	110	54
	<u>60.081</u>	<u>53.724</u>	<u>27.538</u>	<u>19.295</u>
Vederlag til direktion	5.359	4.265	5.359	4.265
Vederlag til bestyrelse	1.717	1.050	1.717	1.050
	<u>7.076</u>	<u>5.315</u>	<u>7.076</u>	<u>5.315</u>
6 Af- og nedskrivninger				
Nedskrivninger på projektbeholdninger	81.277	0	0	0
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	2.728	1.157	937	129
I alt	<u>84.005</u>	<u>1.157</u>	<u>937</u>	<u>129</u>
der er indregnet således:				
Produktionsomkostninger	81.277	0	0	0
Administrationsomkostninger	2.728	1.157	937	129
	<u>84.005</u>	<u>1.157</u>	<u>937</u>	<u>129</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
7 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.042	2.748	25.230	10.353
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.222	0	0	0
Renteindtægter i øvrigt	33.794	10.853	16.533	1.714
Valutakursændringer	5.179	1.423	0	0
Dagsværdireguleringer, swaps	0	7.836	0	0
	<u>62.237</u>	<u>22.860</u>	<u>41.763</u>	<u>12.067</u>
8 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	292	0	20.083
Amortiserede låneomkostninger	1.312	0	1.124	0
Renteomkostninger i øvrigt	208.793	194.988	18.561	522
Valutakursændringer	0	0	5	0
I alt	<u>210.105</u>	<u>195.280</u>	<u>19.690</u>	<u>20.605</u>
Heraf indregnet i kostpris på projektbeholdninger	<u>-100.213</u>	<u>-69.965</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>109.892</u>	<u>125.315</u>	<u>19.690</u>	<u>20.605</u>
Finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen på projektbeholdninger er i det væsentligste baseret på faktiske afholdte omkostninger på lån tilknyttet de pågældende projekter.				
9 Skat af årets resultat				
Aktuel skat af årets resultat (inkl. skatterefusion fra moderselskab)	5.440	6.388	0	6.288
Ændring i udskudt skat	47.840	-1.557	-642	840
Ændring af skat vedrørende tidligere år	1.229	0	0	-1.552
	<u>54.509</u>	<u>4.831</u>	<u>-642</u>	<u>5.576</u>
Selskabsskatteprocent	25	25	25	25
<i>Afvigelser fra den officielle skatteprocent:</i>				
Indregning af skattemæssige underskud	0	0	0	0
Ikke fradragsberettigede udg. mv.	0	0	0	0
Ikke-skattepligtige avancer mv.	15	-33	-100	-3
Effektiv skatteprocent	<u>40</u>	<u>-8</u>	<u>-75</u>	<u>22</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
10 Resultat pr. aktie				
Årets resultat, koncern	-82.288	65.491		
Minoritetsinteressers andel af koncernresultatet	-11.133	-6.774		
Schaumann Properties A/S-aktionærernes andel af årets resultat	-93.421	58.717		
Gennemsnitligt antal aktier	114.736.015	59.940.008		
Gennemsnitligt antal egne aktier	197.366	0		
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	114.538.650	59.940.008		
Udestående aktietegningsoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	94.415	286.260		
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	114.633.065	60.226.268		
Resultat pr. aktie (EPS) i kr.	-0,82	0,98		
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) i kr.	-0,81	0,97		
11 Investeringsejendomme				
Kostpris primo	1.584.988	855.140	0	0
Valutakursregulering	-690	0	0	0
Årets tilgang	650.253	2.558.866	0	0
Afgang	-1.505.213	-1.829.018	0	0
Kostpris ultimo	<u>729.338</u>	<u>1.584.988</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	0	0	0	0
Årets værdireguleringer	-50.253	0	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-50.253</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	679.085	1.584.988	0	0
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	43.278	112.776	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-50.253	0	0	0
Direkte driftsomkostninger	-8.644	-25.515	0	0
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	<u>-15.619</u>	<u>87.261</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Dagsværdi for ejendomme, der udgør ca. 90% af investeringsejendommenes værdi, er opgjort af en uafhængig vurderingsmand (statsaut. ejendomsmægler og valuar i nærområdet). Øvrige dagsværdier er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Opgørelsen af dagsværdier tager udgangspunkt i et forventet driftsafkast for ejendommene, der kapitaliseres med et startafkastkrav.

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007	01.01.2008- 31.12.2008	01.01.2007- 31.12.2007
12 Andre anlæg, driftsmidler og inventar				
Kostpris primo	30.055	714	2.564	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Tilgang	7.275	29.341	2.141	2.564
Afgang	-982	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>36.348</u>	<u>30.055</u>	<u>4.705</u>	<u>2.564</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.283	-126	-129	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger for året	-2.728	-1.157	-937	-129
Afskrivninger på afhændede aktiver	180	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-3.831</u>	<u>-1.283</u>	<u>-1.066</u>	<u>-129</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>32.517</u>	<u>28.772</u>	<u>3.639</u>	<u>2.435</u>
Heraf finansielt leasede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>
13 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum:				
Anskaffelsessum primo			590.414	695
Tilgang			375	589.719
Afgang			-375	0
Anskaffelsessum ultimo			<u>590.414</u>	<u>590.414</u>

NOTER

Beløb i DKK

13 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

De tilknyttede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nominel 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
Amagerbrogade 62, 2002 ApS	København	100%	125.000
K/S Brokbjergvej 10, Silkeborg	København	100%	130.000
K/S Datavej 2-22, Birkerød	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, Hillerød	København	100%	450.000
K/S Frodes Plads, Ølstykke	København	100%	130.000
K/S Glyngøre Ejendomsselskab	København	100%	130.000
K/S Handelsplats I11, Växjö	København	100%	9.000.000
Esdema AB	Sverige	100%	68.040
KB Handelsplats I11, Byggefelt A	Sverige	100%	0
KB Handelsplats I11, Galleriet	Sverige	100%	72.000
K/S Haretoften II	København	100%	130.000
K/S Hollandske Mølle, Helsingør	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
SNH Ejendomme ApS	København	100%	125.000
Växjö Holding ApS	København	67%	126.000
K/S Hundige Centervej, Hundige	København	100%	25.000.000
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
K/S Stationsvej, Birkerød	København	100%	130.000
VX 20.215 ApS	København	100%	200.000
Wegenersminde Ejendomsinvest A/S	København	100%	500.000
K/S Schaumann Projekter	København	100%	130.000
Schaumann Stuttgart I K/S	København	100%	130.000
Schaumann Stuttgart II K/S	København	100%	130.000
Kvægtorvets Erhvervslokaler K/S	København	100%	130.000
K/S Københavnsvej, Hillerød	København	100%	125.000
K/S Irlandsvej 93, Amager	København	100%	125.000
K/S Frederikssundsvej 378, Brønshøj	København	100%	125.000
K/S Kildeskattehuset	København	100%	125.000

NOTER

Beløb i DKK

13 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nominal kapital i DKK (100%)
<i>Indirekte ejede - fortsat:</i>			
MBP 1 GmbH	Tyskland	100%	186.265
MBP Potsdamer Platz GmbH & Co. KG	Tyskland	100%	186.265
MBP 3 GmbH	Tyskland	100%	186.265
MBP Potsdamer Platz Management GmbH	Tyskland	100%	186.265
Schaumann Contractor GmbH	Tyskland	100%	186.265
Schaumann S.L.	Spanien	100%	22.425
Residencial La Romera S.L	Spanien	100%	22.425
Schaumann Development Oy	Finland	100%	59.605
Schaumann Development Höllviken AB	Sverige	100%	68.040
Schaumann Berlin Brandenburg A/S	København	100%	500.000
Schaumann Tyskland II A/S	København	100%	500.000
Schaumann Danmark 1 K/S	København	100%	130.000
Schaumann Investment Oy	Finland	100%	59.605
Schaumann Management AB	Sverige	100%	68.040
Schaumann Retail Finland 5 Oy	Finland	100%	18.627
Iisalmen Hotellikinteistö Oy	Finland	100%	627.055
Schaumann Tyskland 1A GmbH	Tyskland	100%	186.265
Schaumann Tyskland 2B GmbH	Tyskland	100%	186.265
Schaumann Tyskland 3C GmbH	Tyskland	100%	186.265
Schaumann Tyskland Real Estate 1 GmbH & KG	Tyskland	100%	3.725
Hafenplatz Objekt GmbH	Tyskland	100%	186.265
Schaumann Consulting GmbH	Tyskland	100%	186.265
Sachsen A/S	København	100%	500.000
GGHSI Wohnen Berlin ApS	København	100%	125.000
GGHSI Wohnen Leipzig ApS	København	100%	125.000
SI 1 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
Schaumann Finans ApS	København	100%	125.000
K/S Dalgas Have 15	København	100%	10.000.000
Kompl.selsk. Dalgas Have 15 ApS	København	100%	125.000
H M Fjord ApS	København	100%	125.000
Kompl.selsk. Scandic Berlin Potsdamer Platz ApS	København	100%	125.000
K/S Scandic Berlin Potsdamer Platz	København	100%	130.000

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
14 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	43.631	22.050	0	0
Tilgang	7.159	43.631	374	0
Afgang	-14.000	-22.050	0	0
Kostpris ultimo	<u>36.790</u>	<u>43.631</u>	<u>374</u>	<u>0</u>
Opskrivninger netto primo	7.082	-22.050	0	0
Andel af årets resultat	31.691	7.744	0	0
Afgang af opskrivning	-21.650	21.388	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>17.123</u>	<u>7.082</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>53.913</u>	<u>50.713</u>	<u>374</u>	<u>0</u>

De associerede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Ejer- andel	Omsæt- ning	Årets res.	Aktiver	Forplig- telser	Koncernens andel	
						Egenka- pital	Resultat
Schaumann Retail Finland 1 A/S	50,0%	73.356	-33.792	975.642	993.583	0	3.486
SD 2002 ApS	50,0%	84.326	56.200	1.098.539	978.569	22.185	26.377
Geilo Ski & Spa AS	47,5%	0	2.053	89.104	90.083	19.895	0
K/S Holbæk Byhuse	45,0%	0	-2.042	101.638	101.745	-50	-922
Komplementarselskabet Holbæk Byhuse ApS	45,0%	50	41	183	17	75	18
SB Ejendomme K/S	50,0%	0	-8	2.561	97	1.247	-4
K/S Roskildevej 325	50,0%	3.079	-4.765	82.991	68.366	7.312	-1.270
Komplementarselskabet Roskildevej 325 ApS	50,0%	0	1	165	0	82	5
K/S Sydhavnsgade 28	50,0%	0	-90	104.822	88.638	-3.907	-5
Lilla Hammars Exploaterings AB	40,0%	-	-	-	-	6.700	0
Cubicum GmbH	50,0%	-	-	-	-	374	0
Resultat vedr. afgangsførte ass. virksomheder							4.006
I alt						<u>53.913</u>	<u>31.691</u>

NOTER

Beløb i TDKK

Moderselskab

31.12.2008 31.12.2007

15 Aktiekapital**Aktiekapital:**

Aktiekapital primo	114.736	5.144
Tegnet og indbetalt i regnskabsåret	0	109.592
Aktiekapital ultimo	<u>114.736</u>	<u>114.736</u>

Aktiekapitalen er opdelt i 114.736.015 aktier á kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pr. 01.07.2003 var aktiekapitalen 27.884 tkr. I regnskabsårene 2003/04 og 2005/06 blev aktiekapitalen nedsat med henholdsvis 18.125 og 8.365 tkr. til dækning af underskud.

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
16 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	125.894	-9.223	-5.931	-6.643
Regulering udskudt skat primo	-2.194	0	-2.194	0
Udskudt skat fra tilkøbte aktiviteter	0	150.134	0	0
Udskudt skat af ikke tidligere indregnede skattemæssige underskud	0	712	0	-128
Udskudt skat af årets resultat	-47.840	-1.557	642	840
Afgang m.v.	0	-14.172	0	0
Udskudt skat ultimo	<u>75.860</u>	<u>125.894</u>	<u>-7.483</u>	<u>-5.931</u>
Udskudt skat vedrører:				
Forskelsværdier vedr. fast ejendom	120.237	131.825	0	0
Underskud fra tidligere år	-44.377	-5.931	-7.483	-5.931
	<u>75.860</u>	<u>125.894</u>	<u>-7.483</u>	<u>-5.931</u>
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	44.377	0	7.483	5.931
Udskudt skat (forpligtelser)	120.237	125.894	0	0
	<u>75.860</u>	<u>125.894</u>	<u>-7.483</u>	<u>-5.931</u>

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

Der er ikke væsentlige udskudte skatteaktiver eller forpligtelser, som ikke er indregnet i balancen.

17 Tilgodehavender fra salg

Der er ikke foretaget nedskrivninger på tilgodehavender fra salg.

Aldersfordeling af tilgodehavender fra salg:

Ikke forfaldent til betaling	584	19.178	0	0
	<u>584</u>	<u>19.178</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

Beløb i TDKK

18 Gæld til realkredit- og kreditinstitutter (koncern)

<i>Lån i følgende valutaer:</i>	<i>Udløb</i>	<i>Fast/ variabel rente</i>	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi	
			<i>31.12. 2008</i>	<i>31.12. 2007</i>	<i>31.12. 2008</i>	<i>31.12. 2007</i>
DKK	Under 1 år	Fast		5,0%	0	13.591
DKK	Under 1 år	Variabel	7-11%	8,8%	1.595.345	65.134
DKK	1-5 år	Fast		6-8%	0	137.992
DKK	1-5 år	Variabel		7-13%	0	921.709
DKK	Over 5 år	Fast		5,0%	0	391.094
DKK	Over 5 år	Variabel	7,9%	4-5%	535.091	1.131.034
EUR	Under 1 år	Variabel	7-8%		81.443	0
EUR	1-5 år	Variabel		6,8%	0	185.644
EUR	Over 5 år	Fast			0	0
EUR	Over 5 år	Variabel	7,4%	7,4%	76.688	81.964
CHF	Over 5 år	Variabel	4,5%		113.446	
Nominel restgæld i alt					2.402.013	2.928.162

Gælden fremgår af koncernbalancen på følgende måde:

Gæld til realkreditinstitutter, langfristet	482.380	1.103.858
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	242.845	474.464
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	1.676.788	1.349.840
I alt	2.402.013	2.928.162

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

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	2008	2007	2008	2007
19 Hensatte forpligtelser				
Hensatte forpligtelser primo	2.093	0	0	0
Anvendt i året	-2.093	0	0	0
Hensat i året	8.445	2.093	0	0
Hensatte forpligtelser ultimo	<u>8.445</u>	<u>2.093</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Hensatte forpligtelser vedrører hensatte beløb til mangeludbedring på afleverede udviklingsprojekter samt hensættelser vedrørende tabsgivende projekter.

**20 Reguleringer i
pengestrømsopgørelsen**

Årets af- og nedskrivninger	84.005	1.157	937	0
Årets dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	50.254	0	0	0
Finansielle indtægter tilbageføres	-93.928	-44.895	-41.763	-12.067
Finansielle omkostninger tilbageføres	109.892	125.315	19.690	20.605
Reguleringer	<u>150.223</u>	<u>81.577</u>	<u>-21.136</u>	<u>8.538</u>

**21 Ændringer i driftskapital i
pengestrømsopgørelsen**

Nettoændring i varebeholdninger	-35.406	-967.490	0	0
Ændring i tilgodehavender	-792.257	-747.448	228.570	-19
Ændring i hensatte forpligtelser	6.352	0	0	0
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	-56.562	43.391	-280.096	-272.332
Ændring i leverandørgæld m.v.	18.927	238.572	-430	5.542
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	326.948	558.878	12.927	137.846
Ændringer i driftskapital	<u>-531.998</u>	<u>-874.097</u>	<u>-39.029</u>	<u>-128.963</u>

**22 Honorar til generalforsamlings-valgte
revisorer**

Samlet honorar:

Beierholm	940	700	492	462
Heraf andre ydelser end revision	182	220	182	106

NOTER

Beløb i TDKK

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	31.12. 2008	31.12. 2007	31.12. 2008	31.12. 2007
23 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncerntal)				
<i>Tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>				
Tilgodehavender fra salg	584	19.178	584	19.178
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	360.774	0	360.774	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	70.918	6.416	70.918	6.416
Andre tilgodehavender	94.185	44.012	94.185	44.012
<i>Finansielle aktiver (dagsværdi via egenkapitalen):</i>				
Andre værdipapirer og kapitalandele (disponible for salg)	194.762	218.385	194.762	218.385
<i>Langfristede gældsforpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til realkreditinstitutter	482.380	1.103.858	503.651	1.117.847
Gæld til kreditinstitutter	242.845	474.464	244.270	475.869
<i>Finansielle forpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til kreditinstitutter	1.676.788	1.349.840	1.676.788	1.349.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser	161.842	157.257	161.842	157.257
Gæld til tilknyttede virksomheder	18	58.257	18	58.257
Anden gæld	184.309	71.932	184.309	71.932
<i>Finansielle forpligtelser (dagsværdi via resultatopgørelsen):</i>				
Anden gæld, renteswaps	0	16.758	0	16.758

Dagsværdien af renteswaps er opgjort af eksterne parter.

Som det fremgår ovenfor indgås der i et vist omfang finansielle kontrakter (swaps) til styring af den likviditetsrisiko, der er forbundet med de for gælden ovenfor oplyste løbetider. Pr. 31. december 2008 anvendes der dog alene renteswaps i associerede virksomheder.

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

En generel stigning i renten på ét procentpoint vil "alt-andet-lige" påvirke resultat før skat positivt med 33 mio. DKK. Den samlede effekt på egenkapital ekskl. skatteeffekt vil tilsvarende være +33 mio. DKK

NOTER

Beløb i TDKK

24 Nærtstående parter

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

- Bestyrelsen og direktionen.
- Moderselskabet Schaumann Holding A/S som pr. 31.12.2008 ejede 82% af Schaumann Properties A/S.

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

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Associerede virksomheder:				
Renteindtægter, associerede virksomheder	2.222	0	0	0
Tilgodehavender, associerede virksomheder	70.918	24.978	0	0
Gæld, associerede virksomheder	0	18.563	0	0
Tilknyttede virksomheder:				
Købesum aktier i Schaumann Investment A/S ved køb fra Schaumann Holding A/S	0	1.408	0	1.408
Købesum aktier i Schaumann Development A/S ved køb fra Schaumann Holding A/S	0	543.000	0	543.000
Renteindtægter fra Schaumann Holding A/S og dets datterselskaber	21.042	0	25.230	0
Renteudgifter til Schaumann Holding A/S og dets datterselskaber	0	14.681	0	17.429
Tilgodehavender, Schaumann Holding A/S	360.774	0	401.565	0
Gæld, Schaumann Holding A/S	0	58.257	0	92.532

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

NOTER

Beløb i TDKK

25 Aktiebaseret aflønning

Selskabets bestyrelse besluttede i 2007 at tildele retter til tegning af nye aktier i selskabet til hhv direktionen og til en bred kreds af øvrige medarbejdere. For tildelingen til den brede kreds af medarbejdere blev tegningskursen først fastlagt i 2008, hvorfor den regnskabsmæssige omkostning for selskabet for disse tegningsretter indregnes i 2008. Tegningsretterne til direktionen blev tildelt regnskabsmæssigt i 2007.

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

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

	Direktion	Øvrige medarbej- dere
Tildelt i 2007	572.520	0
Udestående ultimo 2007	572.520	0
Tildelt i 2008	0	137.289
Fortabt i 2008	-572.520	-42.874
Udnyttet i 2008	0	0
Udløbet i 2008	0	0
Udestående ultimo 2008	0	94.415
Udnyttelseskurs i DKK pr aktie	13,1	12,3
Seneste udnyttelsestidspunkt	nov. 2009	maj 2012

Regnskabsmæssig omkostning ved aktieprogrammerne (dagsværdi af tegningsretterne på retserhvervelses-tidspunktet fordelt over optjeningsperioden) i tkr:

i 2007	196	0
i 2008	2.570	280

Dagsværdien på tildelingstidspunktet er beregnet og skønnet på basis af Black & Scholes' beregningformel. Der er anvendt en forventet volatilitet for selskabets aktiekurs på 0,5278, en risikofri rente på 4,43 % og et forventet udbytte af selskabets aktier på 0 %.

Aktiens volatilitet er fastlagt på basis af historiske kursudsving i perioden 01.11.2007 til 12.03.2008.

NOTER

Beløb i TDKK

26 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Pantsætninger***Moderselskabet:*

Til sikkerhed for gæld på 152 mio. kr. i moderselskabet til kreditinstitutter er der pr. 31.12.2008 stillet pant i børsnoterede obligationer med en regnskabsmæssig værdi på 180 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld på 87 mio. kr. i associerede selskaber er der stillet pant i 394.731 stk. egne aktier.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld medtaget i koncernregnskabet på 2.402 mio. kr. er der givet pant i investeringsejendomme, udviklingsejendomme og igangværende arbejder for fremmed regning med en samlet regnskabsmæssig værdi på 2.708 mio. kr.

Likvide beholdninger på 79 mio. kr., som er medtaget i koncernregnskabet, er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 54 mio. kr.

Kautitioner*Moderselskabet:*

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til kreditinstitutter på 1.673 mio. kr.

Moderselskabet har afgivet kaution til fordel for associerede selskaber vedr. gæld i disse på 171 mio. kr. til kreditinstitutter.

Koncernen:

Virksomheder i koncernen har afgivet kautitioner på 453 mio. kr. til fordel for associerede selskaber vedr. gæld i de associerede selskaber på samlet 492 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.

Operationel leasing

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

Under et år	1.122
Mellem et og fem år	1.751
	2.873
Leje- og leasingydelse betalt i året	1.213