

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

**Årsrapport
for 2010**

31. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2011

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Resume	
Resume	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Revisionspåtegning	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal - koncernen.....	8
Hoved- og nøgletal - moderselskabet.....	9
Ledelsesberetning.....	10-25
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	26-33
Resultat- og totalindkomstopgørelse - koncern	34-35
Balance - koncern.....	36-37
Resultat- og totalindkomstopgørelse - moderselskab	38
Balance - moderselskab.....	39
Egenkapitalopgørelse - koncern	40
Egenkapitalopgørelse - moderselskab	41
Pengestrømsopgørelse - koncern.....	42
Pengestrømsopgørelse - moderselskab.....	43
Noter	44-69

RESUME

- Koncernens totalindkomst i 2010 blev negativ med 736 mio. kr.
- Koncernens egenkapital er pr. 31.12. 2010 negativ med 566 mio. kr.
- Der er gjort betydelige fremskridt i restruktureringsforhandlingerne med de finansielle kreditorer, og der udestår alene en afklaring med Finansiell Stabilitet.
- Det foreslås til den ordinære generalforsamling at nedskrive den nominelle værdi af selskabets aktiekapital fra 115,7 mio. kr. til 1,2 mio. kr. til dækning af tab og at give bestyrelsen de fornødne bemyndigelser til at forhøje aktiekapitalen ved tegning af nye aktier.

UDVALGTE HOVED OG NØGLETAL, KONCERN TAL

Beløb i mio. kr.

Regnskabsår	2010 12 mdr.	2009 12 mdr.	2008 12 mdr.	2007 12 mdr.	2005/06 18 mdr.
Nettoomsætning	129	1.445	444	434	16
Resultat af primær drift	-306	-534	-121	141	41
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-750	-838	-137	61	22
Årets resultat	-739	-763	-82	65	29
Totalindkomst i alt	-736	-762	-90	63	29

Statusdag	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Aktiver i alt	1.665	3.571	3.886	4.477	958
Egenkapital	-566	171	1.003	1.110	50
Soliditet	Neg.	5%	26%	25%	5%
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	115,7	115,7	114,7	114,7	5,1

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 for Schaumann Properties A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for 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 2011

Direktion:

Jens Schaumann

Bestyrelse:

Allan Andersen
Formand

Leif Djurhuus
Næstformand

Jens Erik Høst

Jens Schaumann

Erik K. Skjøtt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Schaumann Properties A/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Schaumann Properties A/S for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som moderselskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og årsregnskab, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med 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 koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og årsregnskab, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til børsnoterede selskaber.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, side 44, hvori ledelsen redegør for den finansielle usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, fordi der ikke for nærværende foreligger endelige tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommande år. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Hellerup, den 31. marts 2011

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	2010	2009	2008	2007	2005/06
Hovedtal					
Nettoomsætning	129.031	1.444.968	443.864	434.263	15.860
Bruttoresultat	-185.323	-359.206	4.705	93.820	2.907
Resultat af primær drift	-306.264	-534.092	-120.837	141.080	41.455
Resultat af finansielle poster	-444.078	-304.267	-15.960	-80.420	-22.857
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-750.342	-838.359	-136.797	60.660	22.432
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-738.897	-763.195	-82.288	65.491	33.418
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	0	-4.668
Årets resultat	-738.897	-763.195	-82.288	65.491	28.750
Totalindkomst i alt	-735.996	-762.255	-90.344	63.461	29.120
Langfristede aktiver	883.706	245.304	994.996	1.835.444	868.104
Investeringer i materielle aktiver	4.621	3.312	657.528	2.588.207	855.854
Kortfristede aktiver	781.370	3.325.814	2.891.720	2.641.704	90.055
Aktiver i alt	1.665.076	3.571.118	3.886.716	4.477.148	958.159
Aktiekapital	115.717	115.717	114.736	114.736	5.144
Egenkapital	-565.616	171.058	1.003.472	1.110.006	50.103
Langfristede forpligtelser	185.115	102.899	855.584	1.578.322	90.517
Kortfristede forpligtelser	2.045.577	3.297.161	2.027.660	1.660.833	817.539
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.424.583	1.586.716	-536.622	-798.226	830.052
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	6.908	546.449	839.370	-1.045.385	-882.116
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.000	-807.784	-856.772	2.485.607	105.517
Pengestrømme i alt	-1.415.675	1.325.381	-554.024	641.996	53.453
Nøgletal					
Bruttomargin	neg.	neg.	1,1%	21,6%	18,3%
Overskudsgrad	neg.	neg.	neg.	32%	286%
Soliditet	neg.	4,8%	25,8%	24,8%	5,2%
Egenkapitalforrentning	neg.	neg.	neg.	10,2%	99,7%
Resultat pr. aktie, fortsættende aktivitet (EPS)	-6,95	-6,91	-0,82	0,98	9,62
Resultat pr. aktie udvandet, fortsættende aktivitet (EPS-D)	-6,95	-6,91	-0,81	0,97	1,33
Indre værdi pr. aktie	-4,88	1,46	8,72	9,61	9,47
Antal aktier (mio. stk), som er tegnede og fuldt indbetalte	115,7	115,7	114,7	114,7	5,1

Nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

HØVED- OG NØGLETAL FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	2010	2009	2008	2007	2005/06
Hovedtal					
Nettoomsætning	4.629	4.819	17.238	9.679	150
Bruttoresultat	4.173	3.743	16.751	9.679	86
Resultat af primær drift	-18.028	-30.270	-22.926	-16.373	65.883
Resultat af finansielle poster	-445.994	-605.031	22.073	-8.538	1.750
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	-464.022	-635.301	-853	-24.911	67.633
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-464.326	-628.182	-1.495	-19.335	72.461
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	0	-4.668
Årets resultat	-464.326	-628.182	-1.495	-19.335	67.793
Totalindkomst i alt	-461.944	-627.717	-4.342	-19.139	67.793
Langfristede aktiver	109.588	167.087	601.910	592.849	695
Kortfristede aktiver	21.795	713.837	617.970	897.606	94.219
Aktiver i alt	131.383	880.924	1.219.880	1.490.455	94.914
Aktiekapital	115.717	115.717	114.736	114.736	5.144
Egenkapital	-95.007	364.937	1.062.213	1.067.380	88.717
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	226.390	515.987	157.667	423.075	6.197
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-231.374	99.478	-38.945	-332.695	-13.688
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	200.000	-26.224	-2.515	-589.719	-486
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.000	-69.559	-3.675	997.802	15.000
Pengestrømme i alt	-29.374	3.695	-45.135	75.388	826
Nøgletal					
Bruttomargin	90,1%	77,7%	97,2%	100,0%	57,3%
Soliditet	neg.	41,4%	87,1%	71,6%	93,5%
Egenkapitalforrentning	neg.	neg.	neg.	neg.	143%

Nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

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.

Virksomhedens aktiviteter er fordelt på 2 hovedforretningsområder, dels ejendomsudvikling (Development) og dels ejendomsinvestering og formidling af ejendomsinvesteringer (Investment).

Inden for Development arbejdes med udvikling af butiks-, kontor-, hotel- og boligprojekter m.v. i primært Danmark og Tyskland

Investment-aktiviteterne består af besiddelse af investeringsejendomme via associerede selskaber i Tyskland og Finland og via datterselskaber i Tyskland, Danmark og Finland.

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

Udviklingen i aktiviteter

Schaumann Properties A/S har gennem hele året 2010 forhandlet med sine finansielle kreditorer om en finansiell restrukturering af selskabet, ligesom arbejdet med balancereduktion, omkostningsbesparelser og færdigudvikling af igangværende sager har været i fokus.

Baggrunden for restruktureringsbehovet er de seneste års krise på koncernens forretningsområder, der har udmøntet sig i tab og likviditetsmangel. Schaumann Properties-koncernen har gennem året ikke været i stand til at betale renter på en række lån. Perioderegnskaberne, der er aflagt gennem året, har endvidere vist, at koncernens egenkapital er tabt.

Der blev i regnskabsåret gjort betydelige fremskridt i restruktureringsprocessen, der med åbenhed om indhold og stade og med assistance fra selskabets rådgivere har været forhandlet med de enkelte kreditorer. Der er i marts i år, d.v.s. efter regnskabsårets afslutning, indgået aftaler med resterende finansielle kreditorer bortset fra Finansiell Stabilitet (tidl. Roskilde Bank og Eik Bank), der er den eneste med hvem en endelig afklaring udestår.

Hvis restruktureringen kommer endeligt på plads, er det hensigten at gennemføre en kapitaltilførsel i form af en aktieemission.

Reststruktureringen vil, hvis den tiltrædes, efterlade Schaumann Properties A/S uden finansielle forpligtelser, men også uden værdier, hvorfor de finansielle kreditorers afkald på kautionerne er kreditinstitutternes afkald på værdien af det tomme selskab Schaumann Properties A/S, som uden restruktureringen i øvrigt er uden værdi.

Som led i restruktureringsbestræbelserne er der i regnskabsåret etableret 3 nye underkoncerner. Selskaberne, der er samlet i hver underkoncern, har det til fælles, at de helt eller delvis er finansieret af - eller er pantsat til samme kreditinstitut. Hermed har 3 kreditinstitutter fået en mere overskuelig og indkapslet struktur for sine engagementer, hvilket skal understøtte, at de pågældende pengeinstitutter skal kunne betale drifts- og udviklingsomkostninger for sine egne engagementer, uden at de tilførte midler utilsigtet begunstiger stillingen for andre kreditorer.

LEDELSESBERETNING

Det har i et vist omfang, specielt sidst på året, vist sig vanskeligere end forventet at få tilført ny likviditet til visse af projekterne i disse underkoncerner, hvilket primært må tilskrives en ændring af indstillingen hos eet af de berørte kreditinstitutter.

Vedr. koncernens primære aktiviteter kan følgende bemærkes:

Efter afleveringen til køber af Hundige Storcenter, der i den forbindelse skiftede navn til Waves, i slutningen af 2009, viste der sig at være en del spørgsmål at afklare med centrrets køber, financier og leverandører. Det lykkedes i starten af 2010 at få afklaret og forligt de væsentligste forhold på - efter omstændighederne - tilfredsstillende vilkår, idet projektet dog som tidligere beskrevet blev tabsgivende.

Efter forhandling med den finansielle kreditor har koncernen modtaget ubetinget gælds eftergivelse for den resterende - og udækkede del af byggelånet.

I Berlin forløb færdiggørelsen af koncernens hotel med 567 værelser ved Potsdamer Platz godt, og hotellet blev planmæssigt afleveret til lejerens Scandic i oktober 2010. Det lykkedes at holde byggeprisen inden for den budgetterede ramme.

Scandic har efterfølgende udtrykt sin tilfredshed med hotellet, og antallet af gæster har hidtil overgået Scandics forventninger.

Med færdiggørelsen af dette byggeri og idriftsætning af det færdige hotel, er der skabt en fast grund for værdien af hotellet, som i kraft af projektets betydelige størrelse bekræfter fornuften i, at fortsat drift af koncernen i restruktureringsperioden blev sikret, ligesom det vurderes at være fordelagtigt for de fleste finansielle kreditors beskyttelse af og udvikling af de tilbageværende værdier, at selskabet fortsat gives mulighed for at varetage udvikling og afvikling af koncernens ejendomsaktiver.

På nabogrunden til hotellet i Berlin bygges et fitness- / wellness-center, der er udlejet til operatøren Holmes Place. Centeret forventes færdiggjort i 1. halvår 2011.

Koncernen deltager endvidere som 45% delejer i byggeri og salg af et antal boliger i samme bygning, som centeret til Holmes Place indrettes i.

I juli 2010 blev der taget 1. spadestik til byggeriet af projektet "Kilen" på Stationsvej i Birkerød. Projektet omfatter 18.500 etagekv. bestående af 3 erhvervs-ejerlejligheder solgt til hhv. Føtex, Netto og Birkerød Apotek og af 39 boliger, der aktuelt er i salg.

Drift og udvikling af hotellerne i Finland og projektejendomme i Birkerød, Hillerød, Ringsted, Slagelse, Sydhavnsgade i Kbh. SV og Holbæk er forløbet roligt, og udviklingen er overvejende gået i positiv retning.

Herudover arbejdes der med yderligere et antal projekter og ejendomme.

Koncernen er i årets løb fortsat mødt med krav om forskellige typer af mangelsafhjælpning for boliger, der er afleveret til købere i tidligere år.

I de associerede selskaber Schaumann Retail Finland 1 A/S og Schaumann Northern Germany ApS, der hver besidder investeringsejendomme for knap en mia. kr. i hhv. Finland og Nordtyskland, forløber selve udlejningsvirksomheden stort set som forventet.

Finansieringen i Schaumann Retail Finland 1 A/S har imidlertid voldt problemer, idet en forudset manko i selskabets pengestrømme, ikke som forventet kunne finansieres ved optagelse af et i sammenhængen mindre lån. Herefter kunne selskabet ikke betale renterne på sit obligationslån, der forfaldt til betaling ultimo 2010. Schaumann Retail Finland 1 A/S blev yderligere efter regnskabsårets udløb ramt af en negativ voldgiftsafgørelse af en ejendomshandels sag, som påførte selskabet en udgift på ca. 2,4 mio. euro.

LEDELSESBERETNING

Betydelige negative dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i hhv. Schaumann Retail Finland 1 A/S og Schaumann Northern Germany ApS, der er affødt af nye mæglervurderinger, har endvidere påført koncernen tab på kapitalinteresser i associerede virksomheder.

Schaumann Properties-koncernen er herudover ejer af hovedparten af de af Schaumann Retail Finland 1 A/S udstedte obligationer. Obligationernes værdi er negativt påvirket af udsteders misligholdelse af obligationsvilkårene, og hovedparten af obligationerne er efter regnskabsårets afslutning overtaget af en panthaver for kurs 20.

Organisationen

Ved indgangen til året 2010 havde koncernen i alt 30 fuldtidsmedarbejdere, hvoraf 8 i Tyskland. Medarbejderantallet er ved udgangen af året øget til 31, hvoraf 15 i Tyskland.

På kontoret i Hellerup er medarbejderantallet reduceret fra 22 til 16. Stigningen i antallet af medarbejdere i Tyskland afspejler fortsat den udvidelse af aktivitetsomfanget, der fulgte af hjemtagelsen af ejendomsadministrationen for ejendommene i Schaumann Northern Germany ApS fra en administrator, der gik konkurs, ligesom andre administrationsopgaver er kommet til i årets løb.

Flere af de udenlandske aktiviteter drives i partnerskaber med lokale partnere, hvilket bl.a. gælder projekterne i Berlin.

For at bevare virksomhedens fleksibilitet tilstræbes, at organisationen primært skal være en styringsorganisation med størst mulig outsourcing.

Økonomiske forhold

De økonomiske forhold kommenteres nedenfor med udgangspunkt i koncernregnskabstallene for 2010.

Resultatopgørelsen

Årets nettoomsætning androg 129 mio. kr., hvoraf 82 mio. kr. er salgsummerne for projektejendomme i Holbæk og Hillerød m.fl., og resten er huslejeindtægter og honorarer.

Det store fald i omsætningen i f. t. 2009 på 1,3 mia. kr. skyldes forrige års salg af Hundige Storcenter, der ikke blev gentaget i år.

Efter produktionsomkostninger på 314 mio. kr. har koncernen realiseret et negativt bruttoresultat på 185 mio. kr.

Produktionsomkostningerne dækker over afgang af bogførte værdier af solgte ejendomme, nedskrivning af projektbeholdninger og omkostninger vedr. drift af investerings- og udviklingsejendomme m.v.

Nedskrivningen af projektbeholdninger, der udgør i alt 139 mio. kr., skyldes nedjusterede forventninger til indtjeningspotentialet for projekterne herunder effekten af, at visse udviklingsprojekter nu forventes solgt, enten som de er eller efter en mindre udvikling. Med dette nye udgangspunkt har de fået en lavere forventet nettoværdi end ved den tidligere forudsatte fulde udvikling.

Administrationsomkostningerne med tillæg af salgs- og markedsføringsomkostninger androg 29 mio. kr. i 2010 mod 37 mio. kr. året før.

Andre driftsomkostninger i alt 19 mio. kr. vedrører dagsværdiregulering af en portefølje af udlejningsboliger i Smørum, som i årets løb er overført til investeringsejendommene fra projektbeholdningerne.

LEDELSESBERETNING

Koncernen afskrev pr. 30.09. 2010 den sidste del af den koncerngoodwill, der blev aktiveret i forbindelse med købet af Schaumann Development A/S i 2007. Årsagen til afskrivningen var, som ovenfor nævnt, at forventningen til flere af koncernens projekter ændredes fra, at der påregnedes en fuld udvikling af projekterne i koncernens eget regi, til at flere projekter forventes at blive solgt, som de er eller efter en mindre udvikling. De tidligere forventede udviklingsavancer reduceredes dermed, og de kritiske dele af grundlaget for aktiveringen af goodwill forsvandt.

Nedskrivningen af koncerngoodwill til kr. 0, har påvirket årets resultat negativt med 73,3 mio. kr.

Resultatet af primær drift blev efter påvirkningen fra de ovennævnte poster et underskud på 306 mio. kr.

Resultat af associerede virksomheder har givet et negativt indtjeningsbidrag på 123 mio. kr. Heri indgår underskud i de to associerede virksomheder Schaumann Retail Finland 1 A/S med en ejendomsportefølje i Finland og Schaumann Northern Germany ApS med en ejendomsportefølje i Nordtyskland. Underskuddene skyldes i det væsentligste de negative dagsværdireguleringer af såvel den finske som den tyske ejendomsportefølje.

De finansielle indtægter på 131 mio. kr. er positivt påvirket af en gældseftergivelse til et datterselskab, der gennemførte udviklingen af Hundige Storcenter. Gældseftergivelsen udgør ca. 50% af de finansielle indtægter, og er forklaringen på den positive udvikling i posten i forhold til året før.

Gældseftergivelsen vedr. Hundige Storcenter er udtryk for, at kreditoren anså det for ukonstruktivt og uden værdi at forfølge de kautioner, som moderselskaberne havde afgivet, ligesom eftergivelsen var en udmøntning af kreditorens anerkendelse af den indsats for at begrænse tabet på projektet i dets slutfase, som koncernens ledelse og medarbejdere udviste.

I de finansielle omkostninger, der i regnskabsåret androg 452 mio. kr., er indeholdt 160 mio. kr. i hensættelse til tab på udlån til moderselskabet Schaumann Holding A/S.

Det primære aktiv i Schaumann Holding A/S er aktier i Schaumann Properties A/S, og Schaumann Holding A/S' evne til at tilbagebetale lånet er dalet i takt med den negative udvikling for Schaumann Properties A/S. Efter den seneste nedskrivning er udlånet til Schaumann Holding A/S regnskabsmæssigt optaget til en værdi på kr. 0.

Af Schaumann Properties-koncernens beholdning af børsnoterede obligationer, der er udstedt af den associerede virksomhed Schaumann Retail Finland 1 A/S, er nom. kr. 180 mio. ud af i alt nom. 200 mio. kr. solgt efter regnskabsårets udgang til kurs 20 til en kreditor med pant i obligationerne.

Obligationssalget udløstes af, at obligationsrenten ikke kunne betales af udsteder, hvorved obligationsrenteindtægten kom til at mangle til serviceringen af panthaveren. Hele obligationsbeholdningen er på denne baggrund nedskrevet til kurs 20 pr. 31.12. 2010, og nedskrivningen på 161 mio. kr. er indregnet i de finansielle omkostninger i resultatopgørelsen.

Samlet har koncernen dermed et underskud før skat på 751 mio. kr.

Trods det betydelige underskud, som i et vist omfang kan fratrækkes skattemæssigt, er der kun indtægtsført en skatteværdi af underskuddet på 11 mio. kr. Denne begrænsede indtægtsførsel skyldes, at kun den del af skatteværdien, der forventes realiseret inden for en kort årrække er aktiveret. Der er betydelig usikkerhed forbundet med de estimater, der ligger til grund for denne delvise aktivering af værdi af skattemæssigt underskud.

Årets totalindkomst blev alt i alt negativ med 736 mio. kr., hvilket kommer oven i forrige års tab på 762 mio. kr.

LEDELSESBERETNING

Balancen

Balancesummen for Schaumann Properties-koncernen er i regnskabsåret reduceret fra 3,6 mia. kr. til 1,6 mia. kr.

På aktivsiden dækker balancereduktionen på 2,0 mia. kr. over både fald og stigninger i enkeltposter.

Aktivet investeringsejendomme er steget med 756 mio. kr. primært som følge af omklassificering af hotellet i Berlin fra projektbeholdninger til investeringsejendomme i forbindelse med hotellets færdiggørelse.

Projektbeholdningerne er mindsket med 709 mio. kr. bl.a. p.g.a. omklassificeringen af hotellet, men mindskningen dækker også over nettoeffekten af nedskrivninger og afgang af solgte projekter og over tilgang vedr. igangværende byggeri.

Koncernbalancens post "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder" udgøres af værdi af udlånet til moderselskabet Schaumann Holding A/S, der i regnskabsåret er reduceret fra 140 mio. kr. til 0 mio. kr., som følge af den ovennævnte nedskrivning af værdien af tilgodehavendet.

Nedskrivningen af værdien af koncernens beholdning af obligationer udstedt af det associerede selskab Schaumann Retail Finland 1 A/S er på tilsvarende vis årsagen til reduktionen i regnskabsåret af aktivposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" fra 216 mio. kr. til 54 mio. kr.

Den største enkeltårsag til balancereduktionen i 2010 er reduktionen af likvide beholdninger, der i regnskabsåret er faldet med 1,41 mia. kr., idet provenuet af salg af Hundige Storcenter, der afleveredes i slutning af 2009, i vidt omfang den 31.12. 2009 indestod på deponeringskonti, som blev frigivet til reduktion af finansiel gæld i 1. kvartal 2010.

Koncernegenkapitalen andrager ved regnskabsårets slutning -566 mio. kr.

Den betydelige nedgang i egenkapitalen fra at være positiv med 171 mio. kr. ved årets indgang til det nævnte negative beløb ved årets udgang skyldes i alt væsentligt årets negative totalindkomst på 736 mio. kr.

Koncernens finansielle gæld er i 2010 reduceret med 1,2 mia. kr., og andrager dermed 1,8 mia. kr. pr. 31.12. 2010.

Likviditet og finansiering

Likviditeten har atter været stram, og udfordringen i at få tilstrækkelig likviditet frem til den løbende drift voksede gennem året.

Koncernen har gennem hele regnskabsåret ikke kunnet betale renter på størstedelen af sin finansielle gæld.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Det fremgik af selskabets periodemeddelelse af 16. november 2010, at der knyttede sig usikkerhed til det i meddelelsen medtagne regnskab for årets første 3 kvartaler, idet bl.a. usikkerhed om going concern-forudsætningen blev nævnt. Regnskabet for de 3 kvartaler viste et underskud på 270 mio. kr.

I fondsbørsmeddelelse af 25. februar 2011 oplystes, at et tab på obligationer på 160 mio. kr. ville medføre et betydeligt yderligere underskud i 4. kvartal 2010 før nedskrivninger af projektbeholdninger og negative værdireguleringer af investeringsejendomme, som også i væsentlig grad måtte påregnes.

LEDELSESBERETNING

Hele årets totalindkomst blev negativ med 736 mio. kr., hvilket er godt 300 mio. kr. ringere end summen af obligationstabet i 4. kvartal og underskuddet i de 3 første kvartaler. De 300 mio. kr. i ekstra tab vedrører hovedsageligt de i tidligere meddelelser varslede nedskrivninger af projektbeholdninger og negative værdireguleringer af investeringsejendomme, herunder investeringsejendomme i associerede selskaber. Tab og nedskrivninger på projektbeholdninger indgår i bruttoresultatet, og negative værdireguleringer af investeringsejendomme slår primært igennem i posten resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.

Den forventede udvikling

Såfremt den finansielle restrukturering falder på plads, vil Schaumann Properties-koncernens 3 centrale moderselskaber nemlig Schaumann Properties A/S, Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S være uden kautionsforpligtelser for gæld i datterselskaberne, og moderselskaberne vil være uden hæftelse for egen gæld til kreditinstitutter.

Omvendt besidder disse 3 moderselskaber ingen ubehæftede aktiver af værdi. Alle koncernens aktiver og forpligtelser, som jf. koncernbalancen er af væsentlig størrelse, er placeret i datterselskaber, og såvel datterselskaberne som disses aktiver i sin helhed er pantsat til sikring af betydelig gæld i datterselskaberne, uden at Schaumann Properties A/S og de 2 andre ovennævnte moderselskaber har nogen mulighed for at få udbytte eller provenu ud af datterselskaberne.

Efter en restrukturering vil et stort set gældfrit, men også aktivløst Schaumann Properties A/S' værdi bestå i ejerkredsen, børsnoteringen, de skattemæssige underskud, ledelsen og organisationen og den eventuelle goodwill forbundet med det arbejde, der er lagt i at nå aftalebaserede ordninger med de finansielle kreditorer.

Selskabet har fremover et ansvar for at påse, at de aktiver, der er placeret i datterselskaber, udvikles og disponeres i overensstemmelse med de ønsker, som panthaverne måtte have. Dette må nødvendigvis ske mod, at panthaverne yder en honorering for de leverede ydelser.

I takt med det faldende aktivitetsniveau er koncernens medarbejderantal tilpasset, men koncernens evne til at skaffe indtægter til betaling for de opgaver, der nødvendigvis skal varetages, er faldet hurtigere end opgavernes omfang. Det forventes derfor, at Schaumann Properties A/S i løbet af kort tid indgår en aftale om outsourcing af en væsentlig del af sine forretningsmæssige og administrative funktioner, i hvilken forbindelse hele koncernens danske personale flyttes ud af koncernen til et eksternt selskab, der påtager sig at varetage alle Schaumann Properties A/S' forretningsmæssige og administrative opgaver herunder at stille en direktør til rådighed, som fortsat vil være Jens Schaumann. Denne outsourcing vil betyde en reduktion af koncernens løbende omkostninger, bl.a. fordi managementselskabet vil kunne få honorarindtægter fra andre kunder, som ikke er indstillede på at entrere med Schaumann Properties A/S, så længe en tilførsel af ny kapital ikke er gennemført.

For at spare på de løbende omkostninger fraflytter Schaumann Properties A/S ved udgangen af denne måned (marts) sine nuværende lokaler på Strandvejen 58 i Hellerup, og flytter til ny adresse på Masnedøgade 28, København Ø.

Den viden, som selskabet råder over, vedrører særligt området ejendomsudvikling i Danmark og Tyskland og hertil knyttede funktioner, herunder finansiering. Kompetencen besiddes af bestyrelsen, direktionen og de medarbejdere, der hidtil har været i virksomheden, og som fortsat forventes at bistå virksomheden via en managementaftale, jfr. omtalen ovenfor, ligesom koncernen har en række dygtige samarbejdspartnere i Danmark og f.eks. også i Tyskland.

LEDELSESBERETNING

Såfremt, der kommer ordninger på plads med alle kreditinstitutter, bliver næste skridt for Schaumann Properties A/S er at få tilført ny egenkapital til erhvervelse af eller etablering af nye forretninger inden for sit kompetenceområde.

Kapitaltilførselsprocessens første formelle skridt består i, at den ordinære generalforsamling vedtager at nedskrive aktiekapitalen med 99% til dækning af tab og at gentage og opdatere bemyndigelserne til bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen. Kapitalforhøjelsen vil som udgangspunkt ske med fortegningsret for nuværende aktionærer, dog kan også tænkes situationer, f.eks. i forbindelse med apportindskud, hvor en enkelt investor tegner nye aktier til markedskurs uden fortegningsret for nuværende aktionærer.

Der skal udarbejdes et myndighedsgodkendt prospekt i forbindelse med kapitalforhøjelsen.

Der er derefter mulighed for, at selskabet i løbet af 3. kvartal 2011 kan være rekonstrueret og dermed i besiddelse af positiv egenkapital og i sædvanlig drift igen inden for sit kernekompetenceområde, ejendomshandel og ejendomsudvikling.

Det er ledelsens vurdering, at netop ejendomsudviklingsområdet i Danmark efter de markedstilpasninger og den shakeout af konkurrenter, som finanskrisen brutalt har påført markedet, rummer en flæthed af projektmuligheder, som en erfaren og finansielt velfunderet og finansielt orienteret developer, vil kunne udvikle profitabelt med en begrænset risiko.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er i marts 2011 solgt to finske hoteller til blandt andre 3 medlemmer af bestyrelsen i Schaumann Properties A/S. Salget har dels mindsket koncernbalancen med ca. 70 mio. kr., og har dels medført en regnskabsmæssig avance på godt 15 mio. kr. Salget frigjorde Schaumann Properties-koncernen for enhver forpligtelse overfor et udenlandsk kreditinstitut, og udgjorde en afgørende del af den igangværende frigørelse af koncernens centrale moderselskaber for hæftelse overfor kreditinstitutter.

Der er i marts 2011 indgået aftale med udlejer af koncernens kontorlokaler på Strandvejen, om at koncernen frigøres for lejeforpligtelsen mod fraflytning fra lokalerne inden udgangen af marts 2011.

Koncernens datterselskab SRF Obligationsinvest ApS har i februar 2011 til en pantøver afhændet nom. kr. 180.000.000 af sine obligationer udstedt af Schaumann Retail Finland 1 A/S. Salget skete til kurs 20, og obligationerne er i regnskabet for 2010 nedskrevet til salgsprisen.

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

Bestyrelsesbeslutninger og forslag til generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling, som afholdes den 26. april 2011, agter bestyrelsen at foreslå følgende:

- (i) Nedskrivning af selskabets aktiekapital fra nom. kr. 115,7 mio. kr. til 1,2 mio. kr. til dækning af tab. Nedskrivningen sker ved, at hver akties stykstørrelse nedsættes fra én krone til én øre.
- (ii) Ajourføring og udvidelse af bestyrelsens bemyndigelse til at udvide aktiekapitalen ved nytegning af aktier, som skal kunne tegnes mod kontant indbetaling, ved gældskonvertering eller apportindskud og til min. én øre pr aktie ved tegning med fortegningsret for selskabets aktionærer eller til min. markedskursen uden fortegningsret for selskabets aktionærer.

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte på grundlag af årsrapporten for 2010. Bestyrelsen har en tidligere vedtaget bemyndigelse til at uddele ekstraordinært udbytte på et senere tidspunkt, men forventer ikke at udnytte denne i 2011.

Virksomhedens videnressourcer

Ledelsens, medarbejdernes og samarbejdspartnerne erfaring og kompetencer er nøglen til succes for virksomheden. Derfor fokuserer virksomheden på at etablere og opretholde attraktive og incitamentsfremmende strukturer for disse parters virke for virksomheden.

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 gendlejningsrisici.
- 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. Det er samtidigt i netop denne proces, at en væsentlig del af aktivets værdiforøgelse opnås.

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.

LEDELSESBERETNING

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.

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 såvel ved køb af fast ejendom som ved 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. Undervejs i et nybyggeri eller en ombygning består der altid en risiko for, at de budgetterede omkostninger til byggeriets udførelse overskrides, lige som senere konstaterede fejl og mangler ikke altid vil kunne dækkes ind hos entreprenører, rådgivere eller andre.

Nærmere om risici forbundet med langsigtede investeringer i fast ejendom

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

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

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

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

LEDELSESBERETNING

Risici forbundet med likviditet, finansiering og udlån

Moderselskabet og koncernen har i regnskabsåret 2010 haft utilstrækkelig likviditet til løbende at betale renteudgifterne på sin gæld, og moderselskabet og en lang række koncernselskaber har dermed gennem året kontinuerligt formelt været i risiko for at kunne blive erklæret konkurs af forskellige finansielle kreditorer.

Datterselskaberne er forgældede, hvorfor insolvens (i betydningen, at aktivernes værdi er mindre end gælden) er eller bliver et faktum for datterselskaberne under et. Såfremt långiverne i datterkoncernerne mod forventning ikke måtte ønske at betale datterkoncernernes løbende driftsudgifter, er konkurs et muligt scenarie for flere datterkoncerner, hvilket via kautioner kan ramme Schaumann Properties A/S. Såfremt en samlet restruktureringsordning omfattende alle relevante kreditinstitutter i koncernen gennemføres, isoleres moderselskabet og dets 2 datterselskaber Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S imidlertid fra datterselskaberne, og en konkurs i en datterkoncern vil derefter ikke påvirke Schaumann Properties A/S, i hvert fald ikke f. s. v. a. gæld til kreditinstitutter. Der kan som konsekvens af konkurser blive søgt gjort omstødelse gældende af en flerhed af transaktioner med virkning flere år tilbage i tiden, hvilket i teorien kunne tænkes at få en betydning for Schaumann Properties A/S.

Før en kapitaltilførsel er effektueret, er der fortsat yderst stram likviditet i Schaumann Properties A/S, Schaumann Development A/S og Schaumann Investment A/S. Selskabernes frit disponible likviditet var pr årsskiftet og er fortsat af meget ringe omfang. Det er således, indtil en kapitaltilførsel er gennemført, usikkert, om de nævnte selskaber vil kunne generere eller låne den tilstrækkelige likviditet til at betale sine løbende driftsudgifter og andre løbende udgifter eller til at betale for eventualforpligtelser, som måtte ramme selskaberne. Herunder skal nævnes, at et par af de ovennævnte moderselskaber er sagsøgt i sager vedr. dels krav om yderligere løn til en tidl. direktør og dels krav om delvis tilbagebetaling af salgsummen for en mindre erhvervsjendom. Sagen anlagt af en tidl. direktør er vundet af Schaumann Properties A/S i 1. instans, men den tidl. direktør har anket dommen.

Det er ledelsens opfattelse, at den fornødne likviditet til fortsat drift på kort sigt vil kunne fremskaffes.

Viljen blandt kreditinstitutterne til at yde lån til ejendomsvirksomheder er som følge af finanskrisen i de seneste par år generelt blevet stærkt reduceret. Dette forhold ventes kun langsomt at ændre sig til det bedre.

Schaumann Properties A/S har en målsætning om, at den frit disponible likviditet stedse skal svare til mindst et års kapacitetsomkostninger såsom løn og husleje m.v. Denne målsætning er p.t. ikke opfyldt. Der budgetteres med tiltag, herunder kapitaltilførsel og omkostningsreduktioner, som skal medvirke til genskabelse af en situation, hvor målsætningen overholdes.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø

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

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

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Virksomheden har ingen forskningsaktiviteter i traditionel betydning.

LEDELSESBERETNING

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

Afdelinger i udlandet

Virksomheden har i et datterselskab afdelingskontor i Lübeck i Tyskland. Kontorets bemanning er i regnskabsåret forøget fra 8 til 15 medarbejdere som følge af, at en underleverandør blev opsagt og dennes opgaver nu varetages af egne ansatte.

Oplysninger om ledelsen

Allan Andersen, formand for bestyrelsen

Allan Andersen er valgt til bestyrelsen den 27. april 2010.

Antal aktier i selskabet: ingen.

Allan Andersen er endvidere medlem af bestyrelsen eller direktionen i følgende danske selskaber:

Nordicom A/S (formand)
NeuroSearch A/S
Scandinavian Business People ApS (formand)
Business Danmark Uddannelse A/S (formand)
Allanacons.dk ApS (AA Consult ApS), (director).

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 og i et af Schaumann Holding A/S ejet datteraktieselskab
Keops Kollegiet Bispebjerg A/S
Hoteladministrationsselskabet af 16.12.1988 A/S
Egeskov & Lindquist A/S
Festo A/S
Schaumann Private Equity A/S og i et af Schaumann Private Equity A/S ejet datteraktieselskab
Berlin Residential Holding A/S
Nordicom A/S
67 Tegel Holding ApS
Tegel Holding ApS
67 Holding ApS.

Jens Erik Høst, medlem af bestyrelsen

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

Antal aktier i selskabet: ingen.

LEDELSESBERETNING

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

A/S PSE nr. 5069
A/S PSE 38 nr. 1836
Copenhagen Investor A/S
Investeringselskabet Tue af 1. april 2000 A/S
SmallCap 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
Biludan A/S
Demenskontakten A/S
Eksuda A/S
Harald Simonsen Ejendomskontor ApS
Investeringselskabet 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 ejer via Schaumann Holding A/S pr. 31.12. 2010 82.434.270 aktier i selskabet svarende til 71,2% af såvel kapital som stemmer.

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

Schaumann Holding A/S samt i et af Schaumann Holding A/S ejet aktieselskab
Schaumann Private Equity A/S samt i et af Schaumann Private Equity A/S ejet aktieselskab.

Alle medlemmerne af bestyrelsen bortset fra Jens Schaumann anses for uafhængige af selskabet.

Oplysninger til fremme af den frie omsætning af selskabets aktier:

Selskabets aktier

Selskabets aktiekapital var pr. statusdagen fordelt på 115.717.147 aktier på hver nominelt én krone.

Alle aktier er optaget til notering på børsen NASDAQ OMX Copenhagen, og alle aktier har lige udbytte- og stemmerettigheder.

LEDELSESBERETNING

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

Aktiekapitalen er i regnskabsåret 2010 uforandret stor nom. kr. 115.717.147.

Bestyrelsen er indtil 27. april 2015 bemyndiget til at lade selskabet erhverve egne aktier op til i alt 90 % af selskabets nominelle aktiekapital til den på erhvervelsestidspunktet gældende børskurs med en afvigelse på indtil 10%.

Større aktionærer

Schaumann Holding A/S, Strandvejen 58, 2900 Hellerup ejer den 31.12. 2010 82.434.270 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til 71,2 % af såvel kapital som stemmer.

HHP-KK D ApS, Hambros Allé 32, 2900 Hellerup ejer den 31.12. 2010 8.682.667 aktier i Schaumann Properties A/S svarende til 7,5% af såvel kapital som stemmer.

Schaumann Properties A/S besidder 8.399.006 egne aktier svarende til 7,3% 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 2011 at forhøje aktiekapitalen med op til nominelt kr. 250.000.000 svarende til 250.000.000 nye aktier ved tegning til markedskurs mod indbetaling af kontanter ved gældskonvertering, apportindskud eller en kombination heraf. Aktionærernes fortegningsret kan fraviges.
- Bestyrelsen er jf. vedtægternes § 8A bemyndiget til indtil 1. maj 2011 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 kurs pari.
- Bestyrelsen er jf. vedtægternes § 8B bemyndiget til indtil 1. maj 2011 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.
- 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 uden fortegningsret for aktionærerne. 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" i nærværende årsrapport.

Corporate Governance

Schaumann Properties A/S efterlever med nedenfor nærmere omtalte undtagelser de anbefalinger om god selskabsledelse, som er givet af Komitéen for god Selskabsledelse den 8. april 2010.

LEDELSESBERETNING

De af komitéens anbefalinger, der ikke efterleves, er følgende:

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

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

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

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

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

Selskabet ønsker ikke at fastsætte aldersgrænser for ledelsen i vedtægterne for at undgå aldersdiskrimination og begrænsninger, der kan hindre rekruttering af den bedst mulige ledelse.

Bestyrelsen har ikke nedsat nomineringsudvalg og vederlagsudvalg, idet bestyrelsen ikke unødigt vil komplicere bestyrelsens beslutningsprocesser.

Bestyrelsen redegør ikke for sammensætningen af det øverste ledelsesorgan hvert år i beretningen, da bestyrelsen satser på langsigtede relationer, som ikke justeres årligt.

Bestyrelsen har ikke vedtaget nogen vederlagspolitik, som den ønsker at offentliggøre, da bestyrelsen ikke ønsker at fraskrive sig muligheder ved fremtidige ansættelsesforhandlinger.

Revisionsudvalg

Bestyrelsen har udpeget Erik K. Skjøtt og Hans Chr. Steglich-Petersen som medlemmer af revisionsudvalget. Hans Chr. Steglich-Petersen er udtrådt af udvalget den 30. marts 2011. Erik K. Skjøtt er formand for udvalget. Begge medlemmerne anses for uafhængige af virksomheden.

Revisionsudvalget overvåger regnskabs-, revisions- og kontrolmæssige forhold.

Revisionsudvalget afholder møde i gennemsnit hver 14. dag.

LEDELSESBERETNING

Hovedelementer i virksomhedens interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

Ledelsen arbejder med et veludviklet controlling- og budgetteringssystem, hvor realiserede resultater sammenholdes med budgetter, ligesom de realiserede resultater sammenholdes med historiske tal for derigennem at identificere mulige fejlkilder eller overforbrug. Virksomhedens likviditet budgetteres på kort og langt sigt for derigennem at få information om evt. kommende likviditetsmangel, der kræver handling.

Værdiansættelserne af koncernens projektbeholdninger og goodwill baseres i vidt omfang på interne budgetter for de enkelte projekters forventede økonomiske resultater og udviklingshorisonter. Disse interne projektbudgetter er dermed væsentlige i arbejdet med kvalitetssikring af regnskabet. Projektbudgetterne udarbejdes af de medarbejdere, der er ansvarlige for projekterne, og mindst hvert kvartal gennemgås samtlige projektbudgetter i et forum med deltagelse af repræsentanter for forskellige funktioner i virksomheden, som udfordrer og inspirerer hinanden på alle områder, der behandles i budgetterne, herunder forventede salgsværdier, udviklingsomkostninger, tidsforbrug, alternative anvendelser og løsninger, finansieringsmuligheder og projektstrategier.

Bestyrelsens revisionsudvalg gennemgår virksomhedens forretningsordener m.h.p. at sikre, at beslutningsprocedurerne medvirker til at forebygge fejldisponeringer, tab og risici for besvigelser, ligesom udvalget ca. hver 14 dag interviewer ledelsen om likviditetens stilling og udsigterne for samme, og rekvirerer forskellige analyser vedr. kritiske områder for regnskabsaflæggelsen. I den sidste del af regnskabsåret 2010, har hele bestyrelsen dog været involveret i interviews om likviditeten m.v., hvorfor denne del af revisionsudvalgets opgaver er varetaget på en stribe ekstraordinære bestyrelsesmøder.

Endvidere vurderer revisionsudvalget hensigtsmæssigheden af den anvendte regnskabspraksis og de væsentligste regnskabsmæssige skøn.

Virksomhedens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og / eller fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelse undgås.

Samfundsansvar

Virksomheden har ikke fast formulerede eller nedfældede politikker for samfundsansvar i form af skriftlige standarder, retningslinier eller principper. Det er dog ledelsens opfattelse, at virksomheden reelt og via ledelsens forbillede forsøger at agere anstændigt og hensynsfuldt over for såvel medarbejdere, samarbejdspartnere og det omgivende samfund.

LEDELSESBERETNING

Fondsbørsmeddelelser

Selskabet har gennem de seneste 12 måneder offentliggjort følgende fondsbørsmeddelelser:

I 2010:

Nr. 2	af 31.03.2010	Årsrapport for 2009
Nr. 3	af 16.04.2010	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
Nr. 4	af 27.04.2010	Forløb af den ordinære generalforsamling
Nr. 5	af 18.05.2010	Periodemeddelelse for perioden 1. januar 2010 til 18. maj 2010
Nr. 6	af 31.08.2010	Delårsrapport for 1. halvår 2010
Nr. 7	af 16.11.2010	Periodemeddelelse for perioden 1. juli 2010 til 16. november 2010
Nr. 8	af 15.12.2010	Finanskalender for 2011
Nr. 9	af 27.12.2010	Obligationsrenteindtægt forsinkes

I 2011:

Nr. 1	af 26.01.2011	Obligationsrenteindtægt udebliver
Nr. 2	af 25.02.2011	Obligationer afhændet med betydeligt tab
Nr. 3	af 30.03.2011	Ændring af ledelsen

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for modervirksomheden Schaumann Properties A/S og koncernen for 2010 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske lovbaserede til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber.

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 med undtagelse af nedennævnte forhold er uændret i forhold til sidste år, er i øvrigt som beskrevet nedenfor.

Effekt af ny regnskabsregulering

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2010 eller senere. De væsentligste standarder og fortolkningsbidrag med betydning for Schaumann Properties A/S er:

- IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger (ajourført 2008)
- Amendments to IAS 27, Koncernregnskaber og separate årsregnskaber (ajourført 2008)
- Flere amendments to IAS 32, Finansielle instrumenter – Præsentation og IAS 39, Finansielle instrumenter – indregning og måling samt IFRIC 9, Revurdering af indbyggede afledte finansielle instrumenter
- Improvements to IFRSs April 2009

For Schaumann Properties A/S gælder de ajourførte IFRS 3 og IAS 27 for transaktioner, der gennemføres 1. januar 2010 eller senere. Standarderne indeholder en række nye bestemmelser, hvoraf de væsentligste er:

- Valgmulighed med hensyn til indregning af goodwill relateret til minoritetsinteressers andel af den overtagne virksomhed. Valget træffes transaktion for transaktion.
- Købsomkostninger og ændringer til betingede købsvederlag indregnes direkte i resultatopgørelsen.
- Præcisering af krav om udskillelse af overtagne immaterielle aktiver.
- Trinvise overtagelser medfører værdiregulering til dagsværdi direkte i resultatopgørelsen af de hidtidigt ejede kapitalandele.
- Avance/tab ved salg af kapitalandele, hvorved kontrol mistes, indregnes i resultatopgørelsen. Samtidigt skal eventuelle bibeholdte kapitalandele i den pågældende virksomhed genmåles til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.
- Køb/salg af minoritetsandele, uden at kontrol mistes, indregnes direkte på egenkapitalen.

Implementeringen af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2010 har ikke medført ændringer i indregning og måling.

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at disse ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Koncernregnskabet

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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 måles på transaktionstidspunktet til dagsværdi. På overtagelsestidspunktet fordeles kostprisen på identificerbare aktiver og forpligtelser målt til dagsværdi, 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.

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

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til den funktionelle valuta efter balancedagens kurs. Kursforskelle, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurs og balanceposterne til balancedagens kurs. Som transaktionsdagens kurs anvendes en gennemsnitskurs for de enkelte måneder i det omfang det ikke giver et væsentligt anderledes billede.

Kursforskelle, der opstår ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens kurser og ved omregning af resultatopgørelser fra transaktionsdagens kurser til balancedagens kurser, samt kursforskelle opstået i forbindelse med posteringer direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, indregnes i anden totalindkomst under egenkapitalen som en særskilt reserve.

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 efterfølgende til dagsværdi med indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 markededata modtaget fra selskabets bankforbindelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes i anden totalindkomst, hvis der er tale om effektiv sikring. Den ineffektive del indregnes straks i resultatet. Når de sikrede transaktioner gennemføres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende transaktioner, såfremt der er tale om sikring af aktiver eller forpligtelser, og ellers indregnes de akkumulerede ændringer i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter, der ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses for handelsbeholdninger og måles til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatet under finansielle poster.

Ændring i dagsværdien af afledte instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes i anden totalindkomst, hvis der er tale om effektiv sikring. Den ineffektive del indregnes straks i resultatet.

Ophørte 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 ophørte aktiviteter.

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

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige 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 og igangværende arbejder for fremmed regning, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Salgssummer fra solgte projektbeholdninger og igangværende arbejder for fremmed regning indregnes, når der er sket endelig aflevering til køber.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder kostpriser for solgte projektbeholdninger samt 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. Endvidere indgår realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder i koncernregnskabet

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder samt joint ventures og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag 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.

Låneomkostninger, der direkte kan henføres til projektbeholdninger tillægges kostprisen på de omfattede aktiver indtil det tidspunkt, hvor projektet er færdigt og kan benyttes til det planlagte formål. Såfremt der ikke er optaget et lån direkte til finansiering af det enkelte projekt beregnes låneomkostninger på grundlag af en gennemsnitlig rente for koncernens lån, bortset fra lån, der er optaget til anskaffelse af specifikke aktiver.

Øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, som de vedrører.

Aktiebaseret aflønning

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor medarbejderne alene kan vælge at udnytte aktieoptioner ved køb af aktier, måles til dagsværdien på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen over perioden, hvor den endelige ret til optionerne opnås. Modposten hertil indregnes direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

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 i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posterings herunder.

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.

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.

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 ejendommens 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 investeringsjendommens fremtidige afkast eller forventes at forøge investeringsjendommens dagsværdi, tillægges værdien på ejendommene.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, 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. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien revurderes årligt. Andre anlæg, driftsmidler og inventar afskrives lineært over den forventede brugstid, der udgør mellem 3 og 5 år. Andre anlæg, driftsmidler og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi, jf. nedenfor.

Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i joint ventures og 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.

Joint ventures og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder samt joint ventures og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder samt joint ventures og associerede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab.

Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives der til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i virksomheden siden moderselskabets erhvervelse af kapitalandelene, reducerer dette ligeledes kostprisen.

Værdiforringelse af aktiver

De regnskabsmæssige værdier af materielle aktiver og immaterielle aktiver med bestemmelige brugstider samt kapitalandele i dattervirksomheder samt joint ventures 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 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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, låneomkostninger, der kan henføres til projekt-/ombygningsperioden samt andel af indirekte projektkomkostninger. Eventuelle offentlige tilskud modregnes i kostprisen. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 i anden totalindkomst, 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 i anden totalindkomst indregnede akkumulerede dagsværdireguleringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien opgøres svarende til børskursen for børsnoterede værdipapirer og til en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af markedsinformationer samt anerkendte værdiansættelsesmetoder for øvrige værdipapirer.

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.

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

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Heri indgår bl.a. hensatte beløb til mangeludbedring på afleverede udviklingsprojekter.

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 nominal værdi.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, 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

Segmentoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og –omkostninger samt segmentaktiver og –forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke-fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmenternes drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra salg, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser og anden gæld.

Transaktioner mellem segmenterne prisen fastsættes til de vurderede markedsværdier.

KONCERNENS RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Nettoomsætning	3	129.031	1.444.968
Produktionsomkostninger	4	<u>-314.354</u>	<u>-1.804.174</u>
Bruttoresultat		-185.323	-359.206
Salgs- og markedsføringsomkostninger		-4.281	-6.269
Administrationsomkostninger	7	-24.656	-31.208
Nedskrivning af goodwill	12	-73.300	-97.671
Andre driftsomkostninger	5	<u>-18.704</u>	<u>-39.738</u>
Resultat af primær drift		-306.264	-534.092
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	16	-123.237	-98.358
Andre finansielle indtægter	8	131.101	55.291
Andre finansielle omkostninger	9	<u>-451.942</u>	<u>-261.200</u>
Resultat før skat		-750.342	-838.359
Skat af årets resultat	10	<u>11.445</u>	<u>75.164</u>
Årets resultat		<u>-738.897</u>	<u>-763.195</u>
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Valutakursreguleringer vedrørende udenlandske dattervirksomheder		519	475
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg		-261	465
Overført til resultatopgørelse vedrørende solgte finansielle aktiver disponible for salg		2.643	0
Skat af anden totalindkomst		<u>0</u>	<u>0</u>
Anden totalindkomst efter skat		<u>2.901</u>	<u>940</u>
Totalindkomst i alt		<u>-735.996</u>	<u>-762.255</u>

KONCERNENS RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE (FORTSAT)

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Fordeling af årets resultat			
Aktionærer i Schaumann Properties A/S		-738.586	-762.672
Minoritetsinteresser		<u>-311</u>	<u>-523</u>
		<u>-738.897</u>	<u>-763.195</u>
Fordeling af årets totalindkomst			
Aktionærer i Schaumann Properties A/S		-735.685	-761.732
Minoritetsinteresser		<u>-311</u>	<u>-523</u>
		<u>-735.996</u>	<u>-762.255</u>
Resultat pr. aktie	11	-6,95	-6,91
Udvandet resultat pr. aktie	11	-6,95	-6,91

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2010	31.12.2009
Goodwill	12	<u>0</u>	<u>73.300</u>
Immaterielle aktiver i alt		<u>0</u>	<u>73.300</u>
Investeringsejendomme	13	844.699	88.771
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	14	<u>3.425</u>	<u>5.535</u>
Materielle aktiver i alt		<u>848.124</u>	<u>94.306</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	16	0	0
Andre finansielle aktiver		0	15.934
Udskudt skatteaktiv	18	<u>35.582</u>	<u>61.764</u>
Andre langfristede aktiver i alt		<u>35.582</u>	<u>77.698</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>883.706</u>	<u>245.304</u>
Projektbeholdninger		<u>522.570</u>	<u>1.231.208</u>
Varebeholdninger i alt		<u>522.570</u>	<u>1.231.208</u>
Tilgodehavender fra salg		1.608	4.250
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	139.817
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		72.893	92.113
Andre tilgodehavender		<u>79.356</u>	<u>176.018</u>
Tilgodehavender i alt		<u>153.857</u>	<u>412.198</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>53.812</u>	<u>215.602</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>53.812</u>	<u>215.602</u>
Likvide beholdninger	19	<u>51.131</u>	<u>1.466.806</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>781.370</u>	<u>3.325.814</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.665.076</u>	<u>3.571.118</u>

KONCERNENS BALANCE

Beløb i TDKK

PASSIVER	Note	31.12.2010	31.12.2009
Aktiekapital	17	115.717	115.717
Overført resultat		-680.223	53.462
Moderselskabets andel af egenkapital		<u>-564.506</u>	<u>169.179</u>
Minoritetsinteresser		<u>-1.110</u>	<u>1.879</u>
EGENKAPITAL		<u>-565.616</u>	<u>171.058</u>
Udskudt skat	18	0	24.764
Hensatte forpligtelser	21	13.144	37.834
Negativ værdi af joint ventures og associerede virksomheder	16	171.971	40.301
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>185.115</u>	<u>102.899</u>
Gæld til kreditinstitutter	20	1.846.233	3.019.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.944	154.018
Gæld til tilknyttede virksomheder		74	2.730
Selskabsskat		6.929	9.530
Anden gæld		125.397	111.172
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.045.577</u>	<u>3.297.161</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.230.692</u>	<u>3.400.060</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.665.076</u>	<u>3.571.118</u>

MODERSELSKABETS RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Nettoomsætning	3	4.629	4.819
Produktionsomkostninger	4	<u>-456</u>	<u>-1.076</u>
Bruttoresultat		4.173	3.743
Salgs- og markedsføringsomkostninger		-4.281	-6.269
Administrationsomkostninger	7	<u>-17.920</u>	<u>-27.744</u>
Resultat af primær drift		-18.028	-30.270
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15	-56.807	-445.998
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	16	0	-229
Andre finansielle indtægter	8	46.509	54.052
Andre finansielle omkostninger	9	<u>-435.696</u>	<u>-212.856</u>
Resultat før skat		-464.022	-635.301
Skat af årets resultat	10	<u>-304</u>	<u>7.119</u>
Årets resultat		<u>-464.326</u>	<u>-628.182</u>
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg		-261	465
Overført til resultatopgørelse vedrørende solgte finansielle aktiver disponible for salg		2.643	0
Skat af anden totalindkomst		<u>0</u>	<u>0</u>
Anden totalindkomst efter skat		<u>2.382</u>	<u>465</u>
Totalindkomst i alt		<u>-461.944</u>	<u>-627.717</u>
Fordeling af årets resultat			
Årets resultat foreslås fordelt således:			
Udbytte		0	0
Overføres til konto for overført overskud		<u>-464.326</u>	<u>-628.182</u>
		<u>-464.326</u>	<u>-628.182</u>

MODERSELSKABETS BALANCE

Beløb i TDKK

AKTIVER	Note	31.12.2010	31.12.2009
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	14	565	1.819
Materielle aktiver i alt		<u>565</u>	<u>1.819</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15	96.311	150.666
Udskudt skatteaktiv	18	12.712	14.602
Andre langfristede aktiver i alt		<u>109.023</u>	<u>165.268</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>109.588</u>	<u>167.087</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		16.072	453.525
Andre tilgodehavender		173	23.866
Tilgodehavender i alt		<u>16.245</u>	<u>477.391</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		150	201.672
Værdipapirer og kapitalandele i alt		<u>150</u>	<u>201.672</u>
Likvide beholdninger		<u>5.400</u>	<u>34.774</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>21.795</u>	<u>713.837</u>
AKTIVER I ALT		<u>131.383</u>	<u>880.924</u>
PASSIVER			
Aktiekapital	17	115.717	115.717
Overkurs ved emission		12.019	12.019
Overført overskud		-222.743	237.201
Egenkapital i alt		<u>-95.007</u>	<u>364.937</u>
Gæld til kreditinstitutter		45.599	510.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		977	839
Gæld til tilknyttede virksomheder		150.593	2.747
Anden gæld		29.221	1.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>226.390</u>	<u>515.987</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>226.390</u>	<u>515.987</u>
PASSIVER I ALT		<u>131.383</u>	<u>880.924</u>

KONCERNENS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktionærerne i Schaumann Properties A/S' andel			Minori- tetsaktio- nærer	I alt
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 01.01.2009	114.736	885.734	1.000.470	3.002	1.003.472
Årets totalindkomst 2009	0	-761.732	-761.732	-523	-762.255
Kapitalforhøjelse 2009	981	12.019	13.000	0	13.000
Årets køb af egne aktier, netto	0	-82.559	-82.559	0	-82.559
Afgang vedr. virksomhedshandler	0	0	0	-600	-600
Årets egenkapitalbevægelser	981	-832.272	-831.291	-1.123	-832.414
Egenkapital 31.12.2009	115.717	53.462	169.179	1.879	171.058
Årets totalindkomst 2010	0	-735.685	-735.685	-311	-735.996
Årets salg af egne aktier, netto	0	2.000	2.000	0	2.000
Afgang vedr. virksomhedshandler	0	0	0	-2.678	-2.678
Årets egenkapitalbevægelser	0	-733.685	-733.685	-2.989	-736.674
Egenkapital 31.12.2010	115.717	-680.223	-564.506	-1.110	-565.616

Egne aktier	Antal aktier (1.000 stk.)		Nominel værdi		% af aktiekapital	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Beholdning 1. januar	10.078	395	10.078	395	8,7%	0,3%
Årets salg af egne aktier, netto	-1.679	9.683	-1.679	9.683	-1,5%	8,4%
Beholdning 31. december	8.399	10.078	8.399	10.078	7,2%	8,7%

Der er i årets løb afhændet egne aktier i forbindelse med betaling af en leverandør.

Der blev i regnskabsåret 2009 erhvervet egne aktier for at give mulighed for at kunne erhverve aktiver mod afregning i egne aktier, herunder blev der erhvervet egne aktier fra Schaumann Holding A/S.

MODERSELSKABETS EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i TDKK

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01.01.2009	114.736	0	947.477	1.062.213
Årets totalindkomst 2009	0	0	-627.717	-627.717
Kapitalforhøjelse 2009	981	12.019	0	13.000
Årets køb af egne aktier, netto	0	0	-82.559	-82.559
Årets egenkapitalbevægelser	981	12.019	-710.276	-697.276
Egenkapital 31.12.2009	115.717	12.019	237.201	364.937
Årets totalindkomst 2010	0	0	-461.944	-461.944
Årets salg af egne aktier, netto	0	0	2.000	2.000
Årets egenkapitalbevægelser	0	0	-459.944	-459.944
Egenkapital 31.12.2010	115.717	12.019	-222.743	-95.007

Egne aktier	Antal aktier (1.000 stk.)		Nominel værdi		% af aktiekapital	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Beholdning 1. januar	10.078	395	10.078	395	8,7%	0,3%
Årets salg af egne aktier, netto	-1.679	9.683	-1.679	9.683	-1,5%	8,4%
Beholdning 31. december	8.399	10.078	8.399	10.078	7,2%	8,7%

Der er i årets løb afhændet egne aktier i forbindelse med betaling af en leverandør.

Der blev i regnskabsåret 2009 erhvervet egne aktier for at give mulighed for at kunne erhverve aktiver mod afregning i egne aktier, herunder blev der erhvervet egne aktier fra Schaumann Holding A/S.

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Resultat før skat		-750.342	-838.359
Reguleringer	22	<u>678.179</u>	<u>671.822</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		-72.163	-166.537
Ændringer i driftskapital	23	<u>-1.237.140</u>	<u>2.068.313</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-1.309.303</u>	<u>1.901.776</u>
Andre finansielle indtægter		131.101	-43.067
Andre finansielle omkostninger		-243.780	-267.290
Betalt selskabsskat		<u>-2.601</u>	<u>-4.703</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-1.424.583</u>	<u>1.586.716</u>
Køb af materielle aktiver		-4.621	-2.790
Afgang materielle aktiver		0	575.485
Afgang finansielle aktiver		15.934	0
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		-5.484	-5.871
Køb og salg af andre værdipapirer		<u>1.079</u>	<u>-20.375</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>6.908</u>	<u>546.449</u>
Afdrag på langfristet gæld		0	-725.225
Køb af egne aktier		0	-94.992
Salg af egne aktier		<u>2.000</u>	<u>12.433</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>2.000</u>	<u>-807.784</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		-1.415.675	1.325.381
Likvide beholdninger primo		1.466.806	141.425
Likvide beholdninger ultimo		<u>51.131</u>	<u>1.466.806</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i TDKK

	Note	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
Resultat før skat		-464.022	-635.301
Reguleringer	22	<u>447.248</u>	<u>606.606</u>
Pengestrøm fra drift før ændringer i driftskapital		-16.774	-28.695
Ændringer i driftskapital	23	<u>-210.801</u>	<u>126.184</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-227.575</u>	<u>97.489</u>
Andre finansielle indtægter		46.509	54.052
Andre finansielle omkostninger		<u>-50.308</u>	<u>-52.063</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-231.374</u>	<u>99.478</u>
Køb af materielle aktiver		0	-469
Afgang materielle aktiver		0	485
Nettoeffekt af køb af tilknyttede virksomheder		0	-5.871
Køb og salg af andre værdipapirer		<u>200.000</u>	<u>-20.369</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>200.000</u>	<u>-26.224</u>
Indbetalt aktiekapital inkl. overkurs		0	13.000
Køb af egne aktier		0	-94.992
Salg af egne aktier		<u>2.000</u>	<u>12.433</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>2.000</u>	<u>-69.559</u>
Ændring i likvide beholdninger i alt		-29.374	3.695
Likvide beholdninger primo		34.774	31.079
Likvide beholdninger ultimo		<u>5.400</u>	<u>34.774</u>

NOTER

Beløb i TDKK

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiel usikkerhed

Koncernens likviditet er knap og store dele af de finansielle gældsforpligtelser forfalder til betaling med kort varsel i nogen tilfælde reelt ned til 14 dages varsel. Der er endvidere væsentlige ikke-finansielle kreditorer, hvis tilgodehavender forfalder til betaling i indeværende regnskabsår. Sammenholdt med de løbende driftsudgifter er der behov for likviditetstilførsel fra kreditgiverne, idet de løbende driftsindtægter p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække udgifterne, ligesom den forventede likviditetstilførsel fra afslutning af udviklingsprojekter forfalder uregelmæssigt og klumpvis, og ingen større projekter forventes afleveret i 1. halvår 2011. Der forhandles med selskabets finansieringskilder om tilvejebringelse af den fornødne likviditet og om forlængelser og refinansiering af eksisterende lån. Der er usikkerhed om, hvorvidt det vil lykkes at opnå den fornødne likviditet og finansiering.

Selskabets ledelse forventer, at det lykkes at få den fornødne likviditet og finansiering, og koncernregnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Genindvindingsværdi for goodwill

Fastlæggelse af nedskrivningsbehov for goodwill kræver opgørelse af kapitalværdier for de pengestrømsfrembringende enheder, hvortil goodwillbeløbene er fordelt. Endvidere indgår de budgetterede interne udviklingsomkostninger (f.eks. løn og husleje vedr. udviklingsorganisationen) for en række år ud i fremtiden ved beregningen af de værdier, der skal påvises, for at opretholde goodwill-værdien. Opgørelse af kapitalværdien fordrer et skøn over forventede fremtidige pengestrømme i den enkelte pengestrømsfrembringende enhed samt fastlæggelse af en rimelig diskonteringsfaktor.

Eftervisning af værdien af goodwill (nedskrivningstesten) er dermed baseret på en række skøn over fremtidige salgsværdier, fremtidige udviklingsomkostninger herunder renteudgifter, byggeudgifter, projekteringsudgifter og salgsudgifter m.v. samt over tidshorizonten for opnåelse af salgsprovenu og for påløb af de nævnte udgifter. Skøn over disse fremtidige poster er forbundet med meget betydelig usikkerhed. Det samme gælder i nogen grad for budgettering af de interne udviklingsomkostninger.

NOTER

Beløb i TDKK

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Udfaldet af nedskrivningstesten er særdeles følsom for valget af diskonteringsfaktorerne, og diskonteringsfaktoren bør afhænge af den prognosesikkerhed, der er forbundet med en given kategori af cash flows, hvor sikkerheden i cash flow fra et fremtidigt udviklingsprojekt er mindre end sikkerheden for påløb af interne udviklingsomkostninger til løn og husleje. Der opereres med en diskonteringsrente efter skat på 14,8% p.a. til diskontering af cash flows fra projekter og en diskonteringsrente efter skat på 7,9% p.a. til diskontering af interne udviklingsomkostninger.

Nedskrivningstesten i 2010 har medført, at goodwill er nedskrevet med 73 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill pr. 31.12.2010 er herefter 0 mio. kr. Der henvises endvidere til note 12 for nærmere beskrivelse heraf.

Dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der i 2010 ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i høj grad baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom. Startafkastkravet for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2010 ligger i niveauet 5-10%.

Nettorealisationstværdi af projektbeholdninger

Projektbeholdninger nedskrives til nettorealisationstværdi, hvis denne er lavere end kostprisen

Der knytter sig særlig usikkerhed til måling af nettorealisationstværdien af projektbeholdninger.

Vurdering af nedskrivningsbehov på projektbeholdninger foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder gennemgås foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Projektets nettorealisationstværdi opgøres som projektets forventede salgstværdi ved endt udvikling fratrukket alle resterende udviklingsomkostninger.

Nettorealisationstværdien opgøres dermed baseret på en række skøn over fremtidige salgstværdier, fremtidige udviklingsomkostninger herunder renteudgifter, byggeudgifter, projekteringsudgifter og salgs- og udlejningsudgifter, forureningsafhjælpningsudgifter m.v. samt over tidshorizonten for opnåelse af salgsprovenu og for påløb af de nævnte udgifter. Skøn over disse fremtidige poster er forbundet med betydelig usikkerhed.

Der er i regnskabsåret foretaget nedskrivninger af projektbeholdninger for i alt 139 mio. kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af projektbeholdninger udgør 523 mio. kr. pr. 31. december 2010.

NOTER

Beløb i TDKK

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder*Udskudte skatteaktiver*

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning det anses for sandsynligt, at der inden for en overskuelig årrække realiseres skattemæssige overskud, hvori underskuddene eller de skattemæssige merværdier, som skatteaktiverne baseres på, kan modregnes. Fastlæggelse af hvor stort et beløb, der kan indregnes for udskudte skatteaktiver, baseres på skøn over det sandsynlige tidspunkt for og størrelse af fremtidige skattemæssige overskud.

Pr. 31. december 2010 vurderede Schaumann Properties A/S, at selskabsskatten af skattemæssige underskud for i alt 36 mio. kr. forventes at kunne realiseres inden for en periode på fem år. Dette skøn er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Der er ved opgørelsen taget udgangspunkt i estimater over de i hvert land oparbejdede fremførbare skattemæssige underskud og skattemæssige merværdier i f.t. regnskabsmæssige værdier. Skatteaktiverne henfører sig hovedsageligt til Danmark.

Den forventede indtjening i Danmark de næste 5 år (t.o.m. 2015) er budgetteret, og summen af en beregnet skat på 25% af disse 5 års overskud er det beløb, hvormed der er sket regnskabsmæssig aktivering af skatteaktiver, jf. note 18.

Udlån til Schaumann Holding A/S

Schaumann Properties-koncernen har netto udlånt 296 mio. kr. til sit moderselskab Schaumann Holding A/S, som besidder 71% af det totale antal aktier i Schaumann Properties A/S. Ved fraregning af Schaumann Properties A/S' beholdning af egne aktier, ejer Schaumann Holding A/S pr. 31.12. 2010 77% af de resterende (udestående) aktier i Schaumann Properties A/S. Udlånet er delvis sikret med pant i aktier i Schaumann Holding A/S.

Schaumann Holding A/S' væsentligste aktivitet er at eje aktier i Schaumann Properties A/S, og Schaumann Holding A/S' evne til at tilbagebetale lånet er tæt knyttet til forventningerne til værdien af aktieposten i Schaumann Properties A/S eller til størrelsen af Schaumann Properties A/S' fremtidige udbytteudlodninger. Såfremt værdien af Schaumann Properties A/S måtte blive ubetydelig, er værdien af Schaumann Properties A/S' udlån til Schaumann Holding A/S ligeledes ubetydelig. Børskursen på Schaumann Properties-aktierne er faldet væsentligt i løbet af 2010, og ved anvendelse af børskursværdien for Schaumann Properties-aktierne pr. 31. december 2010 vil egenkapitalen i Schaumann Holding A/S være negativ med et betydeligt beløb. På dette grundlag er Schaumann Properties A/S' udlån til Schaumann Holding A/S nedskrevet til en regnskabsmæssig værdi på 0 kr.

NOTER

Beløb i TDKK

2 Segmentoplysninger

Segmentomsætning og driftsresultat	Nettoomsætning fra eksterne kunder		Driftsresultat	
	2010	2009	2010	2009
Investment	27.024	47.426	-33.678	-33.407
Development	95.022	1.397.242	-255.412	-466.665
Andet	6.985	300	0	-6
I alt	<u>129.031</u>	<u>1.444.968</u>	<u>-289.090</u>	<u>-500.078</u>
Fælles administrationsomkostninger mv.			-11.782	-34.014
Resultatandel i associerede virksomheder			-123.237	-98.358
Andre finansielle indtægter			131.101	55.291
Andre finansielle omkostninger			-451.942	-261.200
Resultat før skat			<u>-744.950</u>	<u>-838.359</u>

Nedskrivning af goodwill på 73,3 mio. kr. (2009: 97,7 mio. kr.) er indregnet under segmentet Development.

Segmentaktiver	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Investment	833.493	401.310	771.587
Development	522.570	2.680.346	2.412.455
Segmentaktiver i alt	<u>1.356.063</u>	<u>3.081.656</u>	<u>3.184.042</u>
Ikke-fordelte aktiver	309.013	489.462	702.674
Aktiver i alt	<u>1.665.076</u>	<u>3.571.118</u>	<u>3.886.716</u>
Segmentforpligtelser			
Investment	1.174.347	557.740	855.502
Development	949.694	2.660.497	1.796.867
Segmentforpligtelser i alt	<u>2.124.041</u>	<u>3.218.237</u>	<u>2.652.369</u>
Ikke-fordelte forpligtelser	106.651	181.823	230.875
Forpligtelser i alt	<u>2.230.692</u>	<u>3.400.060</u>	<u>2.883.244</u>

Den anvendte regnskabspraksis ved opgørelse af segmentoplysninger er den samme som koncernens regnskabspraksis. Segmentresultaterne afspejler de resultater, der rapporteres til bestyrelsen i moderselskabet til brug for dennes beslutninger om ressourcefordeling og vurdering af segmenternes resultater.

NOTER

Beløb i TDKK

2 Segmentoplysninger**Omsætning og langfristede aktiver fordelt på geografiske markeder**

Koncernens aktiviteter er primært fordelt på områderne: Danmark og Udland (EU). Koncernens omsætning fra eksterne kunder og de langfristede aktivers fordeling på disse geografiske områder er specificeret nedenfor:

	Nettoomsætning fra eksterne kunder		Langfristede aktiver		
	2010	2009	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Danmark	106.593	1.421.417	147.454	148.367	839.057
Udland	22.438	23.551	736.252	96.937	155.939
I alt	<u>129.031</u>	<u>1.444.968</u>	<u>883.706</u>	<u>245.304</u>	<u>994.996</u>

Oplysning om væsentlige kunder

Koncernens omsætning fra salg af udviklingsprojekter er som regel enkeltstående transaktioner. I 2010 har salget af tre projekter udgjort henholdsvis 32%, 17% og 16%. Disse salg tegner sig dermed for mere end 10% af koncernens samlede nettoomsætning i 2010.

I 2009 tegnede en specifik kunde sig for 91% af den samlede omsætning. Der var tale om en enkeltstående transaktion.

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
3 Nettoomsætning				
Salgsprovenu udviklingsprojekter	82.059	1.380.534	0	0
Øvrig nettoomsætning	46.972	64.434	4.629	4.819
	<u>129.031</u>	<u>1.444.968</u>	<u>4.629</u>	<u>4.819</u>
4 Produktionsomkostninger				
Kostpris for solgte projektbeholdninger	135.996	1.504.223	0	0
Nedskrivninger på projektbeholdninger	139.237	228.001	0	0
Øvrige produktionsomkostninger	39.121	71.950	456	1.076
	<u>314.354</u>	<u>1.804.174</u>	<u>456</u>	<u>1.076</u>
5 Andre driftsomkostninger				
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	18.704	14.738	0	0
Tab ved salg af investeringsejendomme	0	25.000	0	0
	<u>18.704</u>	<u>39.738</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	35	44	12	20
De samlede personaleomkostninger udgør:				
Løn og gager	31.065	36.449	11.711	16.991
Pensioner	645	481	0	0
Andre udgifter til social sikring	176	225	76	119
Aktiebaseret vederlæggelse, jf. note 29	0	0	0	0
	<u>31.886</u>	<u>37.155</u>	<u>11.787</u>	<u>17.110</u>

Medlemmer af moderselskabets direktion og bestyrelse er vederlagt således:

2010	<i>Bestyrelse</i>	<i>Direktion</i>
Bestyrelseshonorar	1.254	0
Løn og gager	0	3.475
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0
	<u>1.254</u>	<u>3.475</u>

NOTER

Beløb i TDKK

6 Personaleomkostninger

2009	<i>Bestyrelse</i>	<i>Direktion</i>
Bestyrelseshonorar	1.262	0
Løn og gager	0	3.600
Aktiebaseret vederlæggelse	0	0
	<u>1.262</u>	<u>3.600</u>

Direktørens ansættelseskontrakt indeholder et opsigelsesvarsel på 18 måneder fra selskabets side. Der er ingen bonus- eller incitamentsordninger og ingen bestemmelser vedrørende eventuelle udskiftninger i ejerkredsen.

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
7 Af- og nedskrivninger				
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	2.860	27.145	1.254	1.804
I alt	<u>2.860</u>	<u>27.145</u>	<u>1.254</u>	<u>1.804</u>
der er indregnet således:				
Administrationsomkostninger	2.860	1.948	1.254	1.804
	<u>2.860</u>	<u>1.948</u>	<u>1.254</u>	<u>1.804</u>

8 Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.468	25.193	36.096	38.504
Renteindtægter fra associerede virksomheder	2.696	18.213	0	14.514
Valutakursændringer	99	2.551	99	0
Andre finansielle indtægter i øvrigt	98.838	9.334	10.314	1.034
	<u>131.101</u>	<u>55.291</u>	<u>46.509</u>	<u>54.052</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
9 Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	16.580	16.925	16.580	16.925
Nedskrivning på udlån til tilknyttede virksomheder	159.798	136.200	382.350	160.798
Valutakursændringer	677	0	0	429
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver	160.450	0	450	0
Tab ved salg af finansielle aktiver	2.643	0	2.643	0
Andre finansielle omkostninger i øvrigt	153.612	190.043	33.673	34.704
I alt	<u>493.760</u>	<u>343.168</u>	<u>435.696</u>	<u>212.856</u>
Heraf indregnet i kostpris på projektbeholdninger	<u>-41.818</u>	<u>-81.968</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>451.942</u>	<u>261.200</u>	<u>435.696</u>	<u>212.856</u>

Finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen på projektbeholdninger er i det væsentligste baseret på faktiske afholdte omkostninger på lån tilknyttet de pågældende projekter.

10 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat (inkl. skatterefusion fra moderselskab)	0	0	0	0
Ændring i udskudt skat	11.749	75.164	0	7.119
Ændring af skat vedrørende tidligere år	-304	0	-304	0
I alt - indkomst (+), omkostning (-)	<u>11.445</u>	<u>75.164</u>	<u>-304</u>	<u>7.119</u>
Selskabsskatteprocent	25	25	25	25
<i>Afvigelse fra den officielle skatteprocent:</i>				
Indregning af skattemæssige underskud	0	-7	0	0
Ikke fradragsberettigede udg. mv.	-23	-9	-25	-24
Ikke-skattepligtige avancer mv.	0	0	0	0
Effektiv skatteprocent	<u>2</u>	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>1</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Koncern	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
11 Resultat pr. aktie		
Årets resultat, koncern	-738.897	-763.195
Minoritetsinteressers andel af koncernresultatet	<u>311</u>	<u>523</u>
Schaumann Properties A/S-aktionærernes andel af årets resultat	<u>-738.586</u>	<u>-762.672</u>
Gennemsnitligt antal aktier	115.717.147	115.226.581
Gennemsnitligt antal egne aktier	<u>9.452.599</u>	<u>4.841.300</u>
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	106.264.548	110.385.281
Udestående aktietegningsoptioners gennemsnitlige udvandingseffekt	<u>0</u>	<u>0</u>
Udvandet gennemsnitligt antal aktier i omløb	<u>106.264.548</u>	<u>110.385.281</u>
Resultat pr. aktie (EPS) i kr.	-6,95	-6,91
Resultat pr. aktie udvandet (EPS-D) i kr.	-6,95	-6,91

12 Goodwill

Kostpris primo	170.971	170.971
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>170.971</u>	<u>170.971</u>
Nedskrivninger primo	-97.671	0
Årets nedskrivninger	<u>-73.300</u>	<u>-97.671</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>-170.971</u>	<u>-97.671</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>73.300</u>

Goodwill testes for værdiforringelse minimum en gang årligt og hyppigere, hvis der er indikationer på værdiforringelse.

Goodwill vedrører overtagelsen af Schaumann Development A/S i 2007. Ved opgørelse af genindvindingsværdien for goodwill tilknyttet Schaumann Development A/S er forudsat en diskonteringsfaktor på 14,8%.

Genindvindingsværdien for de enkelte pengestrømsfrembringende enheder, som goodwillbeløbet er fordelt til, opgøres med udgangspunkt i beregninger af enhedernes kapitalværdi på baggrund af ledelsesgodkendte budgetter mv. De væsentligste usikkerheder er i den forbindelse knyttet til fastlæggelse af diskonteringsfaktorer samt forventede ændringer i salgspriser og produktionsomkostninger. De skønnede ændringer er baseret på historiske erfaringer og forventninger til fremtidige markedsændringer.

NOTER

Beløb i TDKK

Koncern
01.01.2010- **01.01.2009-**
31.12.2010 **31.12.2009**

12 Goodwill

Der er i regnskabsåret foretaget følgende nedskrivninger af goodwill:

Schaumann Development A/S	73.300	97.671
---------------------------	--------	--------

Den primære årsag til nedskrivningen er den finansielle krise og de deraf følgende vanskelige vilkår inden for ejendomsudvikling.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens omtale, jf. side 13.

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
13 Investeringsjendomme				
Kostpris primo	103.509	729.338	0	0
Valutakursregulering	112	-98	0	0
Årets tilgang, ny erhvervelser	0	0	0	0
Årets tilgang, forbedringer	3.872	522	0	0
Reklassificeret fra projektbeholdninger	770.648	24.000	0	0
Afgang	0	-650.253	0	0
Kostpris ultimo	<u>878.141</u>	<u>103.509</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	-14.738	-50.253	0	0
Årets værdireguleringer	-18.704	-14.738	0	0
Værdireguleringer, afgang	0	50.253	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-33.442</u>	<u>-14.738</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>844.699</u>	<u>88.771</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Løjeindtægter fra investeringsejendomme	10.781	32.102	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-18.704	-14.738	0	0
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-8.108	-3.979	0	0
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-263	-192	0	0
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	<u>-16.294</u>	<u>13.193</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Der henvises til omtalen heraf i note 1.

NOTER

Beløb i DKK

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
14 Andre anlæg, driftsmidler og inventar				
Kostpris primo	37.775	36.348	3.867	4.705
Valutakursregulering	1	-56	0	0
Tilgang	749	2.790	0	469
Afgang	0	-1.307	0	-1.307
Kostpris ultimo	<u>38.525</u>	<u>37.775</u>	<u>3.867</u>	<u>3.867</u>
Af- og nedskrivninger primo	-32.240	-3.831	-2.048	-1.066
Af- og nedskrivninger for året	-2.860	-28.409	-1.254	-1.264
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	282
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-35.100</u>	<u>-32.240</u>	<u>-3.302</u>	<u>-2.048</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.425</u>	<u>5.535</u>	<u>565</u>	<u>1.819</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>

15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo		596.664	590.414
Tilgang		2.452	6.250
Afgang		0	0
Kostpris ultimo		<u>599.116</u>	<u>596.664</u>
Nedskrivninger primo		-445.998	0
Nedskrivninger for året		-56.807	-445.998
Nedskrivninger ultimo		<u>-502.805</u>	<u>-445.998</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>96.311</u>	<u>150.666</u>

Arets nedskrivning på kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører primært kapitalandelene i Schaumann Development A/S. Der henvises til note 12 samt ledelsesberetningen for nærmere beskrivelse heraf.

De tilknyttede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nom. 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
Bigscreen.dk ApS	København	100%	125.000
NB Ejendomshandel ApS	København	100%	100.000
SCP Management ApS	København	100%	100.000
SP Berlin Projekt Holding ApS	København	100%	80.000
AAB Projekt Holding ApS	København	100%	80.000
SI 6 ApS	København	100%	125.000

NOTER

Beløb i DKK

15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nom. kapital i DKK (100%)
<i>Indirekte ejede:</i>			
K/S Afsnit 2, Hundige	København	100%	130.000
Amagerbrogade 62, 2002 ApS u/konkurs	København	100%	125.000
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 Frodes Plads, Ølstykke u/konkurs	København	100%	130.000
K/S Glyngøre Ejendomsselskab	København	100%	130.000
Esdema AB	Sverige	100%	68.040
K/S Hollandske Mølle, Helsingør	København	67%	125.000
Hundige Center II ApS	København	100%	308.730
Hundige Centervej 2002 ApS	København	100%	125.000
SNH Ejendomme ApS	København	100%	125.000
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 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
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
MBP 1 GmbH	Tyskland	100%	186.360
MBP Potsdamer Platz GmbH & Co. KG	Tyskland	100%	186.360
MBP 3 GmbH	Tyskland	100%	186.360
MBP Potsdamer Platz Management GmbH	Tyskland	100%	186.360
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 Investment Oy	Finland	100%	59.605
Schaumann Management AB	Sverige	100%	68.040
Schaumann Retail Finland 5 Oy	Finland	100%	18.627
Schaumann Zernsdorf GmbH	Tyskland	100%	186.360
Schaumann Tyskland Holding GmbH	Tyskland	100%	186.360
Schaumann Tyskland 3C GmbH	Tyskland	100%	186.360
Schaumann Tyskland Real Estate 1 GmbH & KG	Tyskland	100%	3.725
Hafenplatz Objekt GmbH	Tyskland	100%	186.360
PPF Immobilien Management GmbH	Tyskland	100%	186.360
ZD Projects in Zernsdorf UG	Tyskland	100%	3.725
Nordd. Grundentwicklungs GmbH	Tyskland	100%	186.360
SI 5 ApS	København	100%	125.000

NOTER

Beløb i TDKK

15 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Virksomhed	Hjemsted	Ejerandel	Nom. kapital i DKK (100%)
<i>Indirekte ejede - fortsat:</i>			
H M Fjord ApS	København	100%	125.000
Kompl.selsk. Scandic Berlin Potsdamer Platz ApS	København	100%	125.000
K/S Huginsvej 2, Ringsted	København	100%	130.000
K/S Sydhavnsgade 28, København	København	100%	201.000
SB Ejendomme K/S	København	100%	330.000
K/S Kong Haralds Park	København	100%	130.000
Kong Haralds Park I ApS	København	100%	80.000

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
16 Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder				
Kostpris primo	40.934	36.790	0	374
Tilgang	0	4.518	0	0
Afgang	-8.433	-374	0	-374
Kostpris ultimo	<u>32.501</u>	<u>40.934</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger primo	-81.235	17.123	0	0
Andel af årets resultat	-123.237	-98.358	0	0
Afgang af op- og nedskrivninger	0	0	0	0
Op- og nedskrivninger ultimo	<u>-204.472</u>	<u>-81.235</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>-171.971</u>	<u>-40.301</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder måles til indre værdi i koncernregnskabet efter de nærmere herom gældende retningslinier. Dagsværdien af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder vurderes ikke at afvige væsentligt fra den efter indre værdis metode opgjorte regnskabsmæssige værdi, da hovedaktiverne i de væsentligste joint ventures og associerede virksomheder måles til dagsværdi.

Joint ventures og associerede virksomheder er følgende:

Virksomhed	Ejerandel	Omsætning	Årets res.	Aktiver	Forpligtelser	Koncernens andel Egenkapital Resultat	
Schaumann Retail Finland 1 A/S	50,0%	70.698	-279.692	713.617	1.045.586	-34.300	-34.300
SD 2002 ApS	50,0%	87.781	-179.793	844.407	1.028.324	-91.959	-88.937
K/S Holbæk Byhuse	45,0%	97	-33.948	24.907	119.266	-45.789	0
Komplementarselskabet Holbæk Byhuse ApS	45,0%	0	-4	197	29	77	0
Promenade Residence GmbH	40,0%	-	-	-	-	0	0
Resultat vedr. afgangsførte ass. virksomheder						0	0
I alt						<u>-171.971</u>	<u>-123.237</u>

Indre værdi af kapitalandelen i Schaumann Retail Finland 1 A/S udgør -166 mio. kr. Den negative indre værdi er kun delvis indregnet, idet Schaumann Properties-koncernen kun hæfter for en begrænset del af gælden i den associerede virksomhed.

NOTER

Beløb i TDKK

	Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009
17 Aktiekapital		
Aktiekapital:		
Aktiekapital primo	115.717	114.736
Tegnet og indbetalt i regnskabsåret	0	981
Aktiekapital ultimo	<u>115.717</u>	<u>115.717</u>

Aktiekapitalen er opdelt i 115.717.147 aktier á kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Pr. 01.07.2005 var aktiekapitalen 5.144 tkr. I regnskabsåret 2007 blev aktiekapitalen forhøjet med 109.592 tkr. Bortset herfra har der ikke været bevægelser på aktiekapitalen i de seneste 5 år, som ikke fremgår af ovenstående skema.

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
18 Udskudt skat				
Udskudt skat primo	-37.000	75.860	-14.602	-7.483
Regulering udskudt skat primo	0	-273	1.890	0
Udskudt skat af årets resultat	-11.749	-75.164	0	-7.119
Afgang, reklassifikation m.v.	<u>13.167</u>	<u>-37.423</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat ultimo	<u>-35.582</u>	<u>-37.000</u>	<u>-12.712</u>	<u>-14.602</u>
Udskudt skat vedrører:				
Forskelsværdier vedr. fast ejendom	0	24.764	0	0
Underskud fra tidligere år	<u>-35.582</u>	<u>-61.764</u>	<u>-12.712</u>	<u>-14.602</u>
	<u>-35.582</u>	<u>-37.000</u>	<u>-12.712</u>	<u>-14.602</u>
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	35.582	61.764	12.712	14.602
Udskudt skat (forpligtelser)	<u>0</u>	<u>24.764</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-35.582</u>	<u>-37.000</u>	<u>-12.712</u>	<u>-14.602</u>

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

Regulering af udskudt skat vedrører alene resultatopgørelsens poster samt tilbageførsel af tidligere indregnede skatteaktiver vedrørende skattemæssige underskud.

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Skatteværdi af fremførbare skattemæssige underskud	89.830	139.737	16.205	14.602
Heraf indregnet	<u>-35.582</u>	<u>-61.764</u>	<u>-12.712</u>	<u>-14.602</u>
Udskudte skatteaktiver, der ikke er indregnet	<u>54.248</u>	<u>77.973</u>	<u>3.493</u>	<u>0</u>

Skatteværdien af skattemæssige underskud er indregnet i det omfang, det med tilstrækkelig sandsynlighed vurderes, at underskuddene vil blive udnyttet i de følgende 5 år, jf. note 1.

NOTER

Beløb i TDKK

19 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, som primært består af midler på deponeringskonti, er disponeret til sikkerhed for finansielle kreditorer.

20 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. 2010</i>	<i>31.12. 2009</i>	<i>31.12. 2010</i>	<i>31.12. 2009</i>
DKK	Under 1 år	Variabel	6-11%	6-11%	1.047.499	2.003.919
EUR	Under 1 år	Variabel	7-8%	7-8%	798.734	1.015.792
Nominal restgæld i alt					<u>1.846.233</u>	<u>3.019.711</u>

Gælden fremgår af koncernbalancen på følgende måde:

Gæld til realkreditinstitutter, langfristet	0	0
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	0	0
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	1.846.233	3.019.711
I alt	<u>1.846.233</u>	<u>3.019.711</u>

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	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
21 Hensatte forpligtelser				
Hensatte forpligtelser primo	37.834	8.445	0	0
Anvendt i året	-24.690	-8.445	0	0
Hensat i året	0	37.834	0	0
Hensatte forpligtelser ultimo	<u>13.144</u>	<u>37.834</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Hensatte forpligtelser vedrører garantiforpligtelser, som f.eks. forpligtelser til at udbedre fejl ved 1 års og 5 års gennemgang af solgte projektbeholdninger, samt forpligtelser til imødegåelse af voldgifts- og retssager.

	Koncern		Moderselskab	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
22 Reguleringer i pengestrømsopgørelsen				
Årets af- og nedskrivninger	215.397	352.817	1.254	1.804
Årets dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	18.704	14.738	0	0
Finansielle indtægter tilbageføres	-131.101	-55.291	-46.509	-54.052
Finansielle omkostninger tilbageføres	575.179	359.558	492.503	658.854
Reguleringer	<u>678.179</u>	<u>671.822</u>	<u>447.248</u>	<u>606.606</u>

23 Ændringer i driftskapital i pengestrømsopgørelsen

Nettoændring i varebeholdninger	-62.010	-228.312	0	0
Ændring i tilgodehavender	98.543	1.004.239	78.796	-232.136
Ændring i hensatte forpligtelser	-24.690	29.389	0	0
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	-2.656	1.035	147.846	2.747
Ændring i leverandørgæld m.v.	-72.849	-80.961	27.479	-4.029
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	-1.173.478	1.342.923	-464.922	359.602
Ændringer i driftskapital	<u>-1.237.140</u>	<u>2.068.313</u>	<u>-210.801</u>	<u>126.184</u>

24 Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer*Beierholm:*

Lovpligtig revision af årsregnskabet	928	901	250	423
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	5	26	0	26
Skatterådgivning	26	108	9	0
Andre ydelser	191	356	91	108
	<u>1.150</u>	<u>1.391</u>	<u>350</u>	<u>557</u>

NOTER

Beløb i TDKK

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	<i>31.12. 2010</i>	<i>31.12. 2009</i>	<i>31.12. 2010</i>	<i>31.12. 2009</i>
25 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncern)				
Kategorier af finansielle instrumenter				
<i>Tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>				
Tilgodehavender fra salg	1.608	4.250	1.608	4.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	139.817	0	139.817
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	72.893	92.113	72.893	92.113
Andre tilgodehavender	79.356	176.018	79.356	176.018
Likvide beholdninger	51.131	1.466.806	51.131	1.466.806
<i>Finansielle aktiver (dagsværdi via egenkapitalen):</i>				
Andre værdipapirer og kapitalandele (disponible for salg)	53.812	215.602	53.812	215.602
<i>Langfristede gældsforpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	0
Gæld til kreditinstitutter	0	0	0	0
<i>Kortfristede finansielle forpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til kreditinstitutter	1.846.233	3.019.711	1.846.233	3.019.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.944	154.018	66.944	154.018
Gæld til tilknyttede virksomheder	74	2.730	74	2.730
Anden gæld	125.397	111.172	125.397	111.172

Politik for styring af finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for markedsrisici i form af renterisici, kreditrisici samt likviditetsrisici. Der holdes tæt kontakt til koncernens finansielle kreditorer. Det tilstræbes så vidt muligt ved hjemtagelse af nye lån, at lånene får lang løbetid, og at lånene ikke indeholder loan-to-value klausuler. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens omtale herom i afsnittet "Likviditetsrisici mv."

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

Udover danske kroner er koncernen næsten udelukkende disponeret i euro pr. 31. december 2010. Koncernens valutarisici vurderes derfor som begrænsede som følge af fastkurspolitikken.

NOTER

Beløb i TDKK

25 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncern)**Renterisici**

Koncernen har som følge af sin kapitalintensive virksomhed i væsentligt omfang rentebærende finansielle forpligtelser og er som følge heraf udsat for renterisici. Koncernens rentebærende gæld pr. 31. december 2010 er udelukkende kortfristet samt variabelt forrentet, hvilket som hovedregel betyder, at renten følger CIBOR 3 mdr. eller EURIBOR 3 mdr. Derudover har koncernen bankindeståender placeret på anfordringsvilkår til variabel forrentning.

En generel stigning i renten på ét procentpoint vil "alt-andet-lige" påvirke resultat før skat negativt med 17-18 mio. DKK. Den samlede effekt på egenkapital ekskl. skatteeffekt vil tilsvarende være -17-18 mio. DKK.

Likviditetsrisici

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor:

2010	<i>Under 1 år</i>	<i>1-5 år</i>	<i>Efter 5 år</i>	<i>I alt</i>
<i>Ikke-afledte finansielle forpligtelser:</i>				
Kreditinstitutter	1.886.883	0	0	1.886.883
Tilknyttede virksomheder	74	0	0	74
Leverandørgæld	66.944	0	0	66.944
Anden gæld	132.326	0	0	132.326
	<u>2.086.227</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.086.227</u>
2009				
<i>Ikke-afledte finansielle forpligtelser:</i>				
Kreditinstitutter	3.138.131	0	0	3.138.131
Tilknyttede virksomheder	2.730	0	0	2.730
Leverandørgæld	154.018	0	0	154.018
Anden gæld	120.702	0	0	120.702
	<u>3.415.581</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.415.581</u>

Hovedparten af koncernens samlede rentebærende gæld forfalder til betaling inden for et år fra balancedagen, og koncernen er derfor udsat for væsentlige likviditetsrisici. Der henvises til note 1 og til ledelsesberetningens omtale i afsnittet "Risici forbundet med likviditet, finansiering og udlån".

Forfaldsanalysen er baseret på alle diskonterede pengestrømme inklusive estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret på baggrund af de markedsforhold, der eksisterer på balancedagen.

NOTER

Beløb i TDKK

25 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncern)**Kreditrisici**

Koncernens kreditrisici er relateret til tilgodehavender fra salg, tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt indestående i pengeinstitutter.

Tilgodehavender fra salg

Der er ikke foretaget nedskrivninger på tilgodehavender fra salg.

	31.12. 2010	31.12. 2009
Aldersfordeling af tilgodehavender fra salg:		
Ikke forfaldent til betaling	1.608	4.250
	<u>1.608</u>	<u>4.250</u>

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende, Schaumann Holding A/S	295.924	276.017
Hensat til tab på tilgodehavendet	-295.924	-136.200
Bogført værdi af tilgodehavendet	<u>0</u>	<u>139.817</u>

Tilgodehavendet er forfaldent til betaling 31. december 2010.

Schaumann Holding A/S ejer pr. 31. december 2010 71% af de udestående aktier i Schaumann Properties A/S, og er derfor Schaumann Properties A/S' moderselskab. Schaumann Properties A/S har netto udlånt 296 mio. kr. til Schaumann Holding A/S, som regnskabsmæssigt er nedskrevet til 0. Schaumann Holding A/S' væsentligste aktivitet er at besidde aktier i Schaumann Properties A/S, og Schaumann Holding A/S' evne til at indfri gælden til Schaumann Properties A/S afhænger af Schaumann Properties A/S' fremtidige markedsværdi og evne til i fremtiden at foretage udbytteudlodninger til sine aktionærer.

	31.12. 2010	31.12. 2009
Likvide midler		
Likvide beholdninger	51.131	1.466.806

Der vurderes ikke at være væsentlige kreditrisici forbundet med likvide midler.

Misligholdelse af låneaftaler

Koncernen har undladt at betale renter eller har på anden måde ikke overholdt samtlige skriftlige lånevilkår på en del af sin gæld til kreditinstitutter pr. 31. december 2010, som ses nedenfor. Det samlede rentebeløb, som ikke er betalt rettidigt, udgør ca. 13 mio. kr.

	31.12. 2010	31.12. 2009
Ikke-misligholdt gæld til kreditinstitutter	886.233	784.538
Misligholdt gæld til kreditinstitutter	960.000	2.235.173
	<u>1.846.233</u>	<u>3.019.711</u>

Misligholdelsen er fortsat gældende på tidspunktet for årsrapportens godkendelse.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens beskrivelse heraf i afsnittene "Likviditet og finansiering" og "Risici forbundet med likviditet, finansiering og udlån" samt til note 1.

NOTER

Beløb i TDKK

25 Finansielle risici og finansielle instrumenter (koncern)**Kapitalstyring**

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen samt behovet for nytegning af aktier, optagelse af gæld mv. Egenkapitalen er negativ pr. 31.12.2010. Det er målsætningen, at soliditeten skal andrage mindst 25%, samt at egenkapitalforrentningen skal overstige 20%.

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier*Børsnoterede obligationer*

Beholdningen af børsnoterede virksomhedsobligationer værdiansættes til noterede priser og priskvoteringer.

Børsnoterede aktier

Beholdningen af børsnoterede aktier værdiansættes til noterede priser og priskvoteringer.

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

I henhold til IFRS 7, Finansielle instrumenter - Oplysninger, skal der gives oplysning om, med hvilken sikkerhed finansielle instrumenters dagsværdi kan ansættes. Der opereres i reglerne med tre forskellige niveauer af sikkerhed, hvorefter niveau 1 er det mest pålidelige niveau.

Da der forefindes noterede priser i et aktivt marked for koncernens beholdning af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen (børsnoterede obligationer og aktier), klassificeres den samlede beholdning af disse poster i niveau 1.

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	<i>31.12. 2010</i>	<i>31.12. 2009</i>	<i>31.12. 2010</i>	<i>31.12. 2009</i>
26 Finansielle risici og finansielle instrumenter (moderselskab)				
Kategorier af finansielle instrumenter				
<i>Tilgodehavender (amortiseret kostpris):</i>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.072	453.525	16.072	453.525
Andre tilgodehavender	173	23.866	173	23.866
Likvide beholdninger	5.400	34.774	5.400	34.774
<i>Finansielle aktiver (dagsværdi via egenkapitalen):</i>				
Andre værdipapirer og kapitalandele (disponible for salg)	150	201.672	150	201.672

NOTER

Beløb i TDKK

	Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
	31.12. 2010	31.12. 2009	31.12. 2010	31.12. 2009
26 Finansielle risici og finansielle instrumenter (moderselskab)				
<i>Kortfristede finansielle forpligtelser (amortiseret kostpris):</i>				
Gæld til kreditinstitutter	45.599	510.521	45.599	510.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser	977	839	977	839
Gæld til tilknyttede virksomheder	150.593	2.747	150.593	2.747
Anden gæld	29.221	1.880	29.221	1.880

Politik for styring af finansielle risici

Der henvises til note 25 for en beskrivelse af politik for styring af finansielle risici.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

Udover danske kroner er koncernen næsten udelukkende eksponeret i euro pr. 31. december 2010. Koncernens valutarisici vurderes derfor som begrænsede som følge af fastkurspolitikken.

Renterisici

Moderselskabets rentebærende gæld pr. 31. december 2010 er udelukkende kortfristet samt variabelt forrentet, hvilket som hovedregel betyder, at renten følger CIBOR 3 mdr. eller EURIBOR 3 mdr. Derudover har moderselskabet bankindeståender placeret på anfordringsvilkår til variabel forrentning.

Likviditetsrisici

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor:

2010	<i>Under 1 år</i>	<i>1-5 år</i>	<i>Efter 5 år</i>	<i>I alt</i>
<i>Ikke-afledte finansielle forpligtelser:</i>				
Kreditinstitutter	47.387	0	0	47.387
Leverandørgæld	977	0	0	977
Tilknyttede virksomheder	150.593	0	0	150.593
Anden gæld	29.221	0	0	29.221
	<u>228.178</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>228.178</u>
2009				
<i>Ikke-afledte finansielle forpligtelser:</i>				
Kreditinstitutter	530.541	0	0	530.541
Leverandørgæld	839	0	0	839
Tilknyttede virksomheder	2.747	0	0	2.747
Anden gæld	1.880	0	0	1.880
	<u>536.007</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>536.007</u>

Der henvises til note 25 samt ledelsesberetningen for en beskrivelse af likviditetsrisici.

NOTER

Beløb i TDKK

26 Finansielle risici og finansielle instrumenter (moderselskab)**Kreditrisici**

Moderselskabets kreditrisici er primært relateret til tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt indestående i pengeinstitutter. Der er betydelige risici forbundet med datterselskabernes evne til på kort sigt at tilbagebetale deres gæld til Schaumann Properties A/S, idet visse af datterselskaberne har negativ egenkapital. Moderselskabet har imidlertid ingen planer om på kort sigt at fordr sine udlån til datterselskaberne tilbagebetalt, hvorved datterselskabernes projekters potentiale forventes at kunne frigøres, således at værdien af engagementerne med datterselskaberne vurderes at modsvare den regnskabsmæssige værdi.

Der henvises endvidere til note 25 samt ledelsesberetningen.

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier*Børsnoterede obligationer*

Beholdningen af børsnoterede virksomhedsobligationer værdiansættes til noterede priser og priskvoteringer.

Børsnoterede aktier

Beholdningen af børsnoterede aktier værdiansættes til noterede priser og priskvoteringer.

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

I henhold til IFRS 7, Finansielle instrumenter - Oplysninger, skal der gives oplysning om, med hvilken sikkerhed finansielle instrumenters dagsværdi kan ansættes. Der opereres i reglerne med tre forskellige niveauer af sikkerhed, hvorefter niveau 1 er det mest pålidelige niveau.

Da der forefindes noterede priser i et aktivt marked for koncernens beholdning af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen (børsnoterede obligationer og aktier), klassificeres den samlede beholdning af disse poster i niveau 1.

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
27 Offentlige tilskud				
Tilskud fra offentlige myndigheder til udviklingsprojekter	25.796	22.623	0	0

Tilskud fra offentlige myndigheder i Tyskland til fremme af erhvervsudviklingen i det tidligere Østtyskland er modregnet i kostprisen for projektbeholdninger i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

NOTER

Beløb i TDKK

Koncern		Moderselskab	
31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009

28 Nærtstående parter

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

- Bestyrelsen og direktionen.
- Moderselskabet Schaumann Holding A/S som pr. 31.12.2010 ejede 71% af Schaumann Properties A/S.

Schaumann Properties-koncernen indgår i koncernregnskabet for Schaumann Holding A/S, Hellerup.

Der henvises endvidere til note 6 vedrørende vederlag til ledelsen i Schaumann Properties A/S.

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

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Ledelsen:				
Køb af tjenesteydelser hos advokatfirma, hvor bestyrelsens næstformand er partner	3.354	4.572	1.896	767
Associerede virksomheder:				
Administrationshonorar	4.601	4.019	0	0
Renteindtægter	2.696	18.213	0	14.514
Tilgodehavender	72.893	92.113	0	0
Tilknyttede virksomheder:				
Renteindtægter	29.468	25.193	36.096	38.504
Renteomkostninger	16.580	16.925	16.580	16.925
Tilgodehavender, Schaumann Holding A/S	0	139.817	0	125.559
Tilgodehavender, dattervirksomheder	0	0	16.072	327.966
Gæld, dattervirksomheder	74	0	150.593	2.747

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

Schaumann Properties A/S erhvervede i regnskabsåret 2009 nom. 10.400.000 stk. egne aktier fra Schaumann Holding A/S. Aktierne blev overdraget for en kursværdi på 93.600.000 kr. svarende til børskursen på transaktionsdagen.

NOTER

Beløb i TDKK

29 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
Fortabt i 2009	0	0
Udnyttet i 2009	0	0
Udløbet i 2009	0	0
Udestående ultimo 2009	0	94.415
Fortabt i 2010	0	0
Udnyttet i 2010	0	0
Udløbet i 2010	0	0
Udestående ultimo 2010	0	94.415
Udnyttelseskurs i DKK pr aktie		12,3
Seneste udnyttelsestidspunkt		maj 2012
Regnskabsmæssig omkostning ved aktieprogrammerne (dagsværdi af tegningsretterne på retserhvervelses-tidspunktet fordelt over optjeningsperioden) i tkr:		
i 2008	2.570	280
i 2009	0	0
i 2010	0	0

NOTER

Beløb i TDKK

29 Aktiebaseret aflønning

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.

30 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Pantsætninger***Moderselskabet:*

Til sikkerhed for gæld på 91 mio. kr. i associerede selskaber er der stillet pant i 565.189 stk. egne aktier.

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld medtaget i koncernregnskabet på 1.816 mio. kr. er der givet pant i investeringsejendomme, udviklingsejendomme, igangværende arbejder for fremmed regning og likvide beholdninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 1.407 mio. kr.

Kautioner*Moderselskabet:*

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabers gæld til kreditinstitutter på 849 mio. kr.

Moderselskabet har afgivet kaution til fordel for associerede selskaber vedr. gæld i disse på 148 mio. kr. til kreditinstitutter.

Koncernen:

Virksomheder i koncernen har afgivet kautioner på 206 mio. kr. til fordel for associerede selskaber vedr. gæld i de associerede selskaber på samlet 317 mio. kr.

Garantiforpligtelser

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

Øvrige eventualforpligtelser

Koncernen er part i enkelte retstvister. Afslutningen af disse tvister forventes ikke at medføre betydende udgifter for koncernen. Der henvises endvidere til ledelsesberetningens beskrivelse heraf, jf. side 19.

NOTER

Beløb i TDKK

30 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Operationel leasing**

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

Under et år	425
Mellem et og fem år	105
	<u>530</u>
Leje- og leasingydelse betalt i året	<u>1.052</u>

31 Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til ledelsesberetningens omtale heraf i afsnittet "Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning, jf. side 16.