

ASGAARD



HALVÅRSRAPPORT 01.10.2007 - 31.03.2008

FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 10 - 2008. INDBERETTET DEN 28. MAJ 2008

Navn

ASGAARD GROUP A/S

Adresse

Valhøjs Allé 174-176, DK-2610 Rødovre

Afdelingskontorer

ASGAARD GROUP A/S, Lokesvej 4, DK - 8230 Åbyhøj

ASGAARD GROUP SVERIGE AB, Skeppsgaten 19, S - 211 19 Malmö

Telefon m.v.

Telefon (+45) 33 11 00 24

Telefax (+45) 33 11 00 36

E-mail info@asgaardgroup.com

Web-site www.asgaardgroup.com

CVR nr.

44 31 84 15

Direktion

Søren Stensdal (adm. direktør)

Stig Wadmann

Bestyrelse

Michael Vinther (bestyrelsesformand)

Allan Karlsen

Tonny Nielsen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Forside

Foto: Solvang, Allerød

RESUME.....	4	LEDELSESPÅTEGNING.....	15
HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN	5	ÅRSREGNSKABET	17
LEDELSESBERETNING		Resultatopgørelse.....	17
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold ...	6	Balance.....	18
Detail - Danmark.....	7	Pengestrømsopgørelse	20
Projektoversigt	9	Egenkapitalopgørelse.....	21
Detail - Sverige.....	10	NOTER	22
Kontor/Logistik.....	10	Anvendt regnskabspraksis.....	22
Bolig - Danmark.....	11	Segmentoplysninger	23
Nordic Development Group A/S	12		
Organisation.....	13		
Risici.....	13		
Forventet udvikling	13		
Aktionærstruktur/Investor Relations.....	14		

■ RESUMÉ

Aktiviteterne i ASGAARD GROUP A/S udviklede sig positivt i 1. halvår af regnskabsåret 2007/2008, med væsentligt forøget omsætning og resultat i forhold til samme periode året før. Dette er særdeles tilfredsstillende, især på baggrund af markedsvilkårene, herunder de finansielle vilkår, der er stærkt påvirket af den aktuelle kredit- og likviditetskrise.

Der er i halvåret realiseret et resultat før skat på DKK 19,8 mio. (1. halvår 2006/2007: DKK 10,7 mio.) og efter skat DKK 14,8 (1. halvår 2006/2007: DKK 11,4 mio.).

Resultatforventningerne til helåret fastholdes til DKK 50-55 mio. før skat.

Der arbejdes målrettet på fortsat udvikling af virksomheden, herunder fokusering på erhvervssegmentet, så vel i Danmark som i Sverige og der er etableret kontor i Århus og i Malmø.

Organisationen er styrket ved netto 5 nyansættelser i halvåret.

Vi har i halvåret afhændet 3 ejendomme, 2 butiksejendomme i Tilst og 1 kontorejendom i Søborg, alle med et resultat som forventet. Vi har ikke i halvåret indgået aftaler

om erhvervelse af nye ejendomsprojekter, på trods af at der er blevet arbejdet med en meget betydelig mængde af sager. Dette skyldes primært, at vi i vore kalkulationer indarbejder en forventning til stigende afkastkrav fra slutinvestorer, hvilket sælgerne i markedet endnu ikke har været parate til at acceptere.

Der er ganske mange aktører i markedet, der er under pres fra deres finansieringskilder for at nedbringe deres ejendomsporteføljer og bl.a. på baggrund heraf, er det vor klare forventning, at vi qua vores gode likviditet, høje soliditet og relativt begrænsede eksponering, vil få mulighed for at foretage særdeles attraktive indkøb i den kommende tid.

Koncernen har i halvåret indgået aftale om tegning af 51 % af aktiekapitalen i Nordic Development Group A/S, hvilken tegning gennemførtes 1. april 2008.

ASGAARD GROUP A/S besidder fortsat 25 % af aktiekapitalen i Intervare A/S, idet dette selskabs hovedaktionær har fået forlænget sin option på aktieposten, der således udløber 30. september 2008. Det er fortsat forventningen, at optionen vil blive udnyttet.

- Resultatet før skat for 1. halvår af regnskabsåret 2007/2008 blev DKK 19,8 mio. mod DKK 12,2 mio. i 1. halvår af 2006/2007
- Omsætningen for 1. halvår af regnskabsåret 2007/2008 blev DKK 65,0 mio. mod 11,7 mio. i 1. halvår af 2006/2007
- Egenkapitalen udgør pr. 31. marts 2008 DKK 167,2 mio., hvor egenkapitalen pr. 30. september 2007 udgjorde DKK 151,4 mio.
- Soliditeten er fortsat høj og udgør pr. 31. marts 2008 51,3 %
- Resultatforventningerne for regnskabsåret 2007/2008 fastholdes på niveau med det tidligere udmeldte, DKK 50-55 mio. før skat.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL	1H 2007/08	1H 2006/07	2006/07	2005/06
Hovedtal (tDKK)				
Nettoomsætning	65.025	11.724	61.772	26.772
Bruttoresultat	25.399	3.061	21.005	9.352
Resultat af primær drift (EBIT)	18.588	845	39.126	27.029
Resultat af primær drift eksklusive af- og nedskrivninger på goodwill (EBITA)	18.588	845	39.217	27.029
Resultat af finansielle poster	1.198	9.865	11.366	4.171
Årets resultat	14.790	10.388	40.733	67.191
Årets resultat fordelt til moderselskabets aktionærer	15.571	11.490	41.167	64.848
Investeret kapital inklusive goodwill	161.988	122.352	178.406	124.214
Investeret kapital eksklusive goodwill	161.752	121.843	178.170	122.529
Investering i anlægsaktiver	3.486	11.427	(6.128)	78.374
Nettoarbejdskapital (NWC)	72.266	15.988	90.797	29.580
Egenkapital incl. minoritetsinteresser	167.206	119.492	151.457	111.567
Balancesum	325.940	249.254	249.649	266.294
Investering i materielle aktiver	232	1.287	1.625	2.123
Nettorentebærende gæld	53.370	32.833	60.536	35.115
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	19	12	12	82
Antal aktier, aktuelt	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000
Nøgletal				
Bruttomargin (%)	39,06	26,11	34,00	34,93
Overskudsgrad (%)	28,59	7,21	63,34	100,96
Resultat pr. aktie	11,80	8,70	31,19	49,13
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	10,92	0,56	25,86	33,90
Afkast af investeret kapital eksklusive goodwill (%)	10,94	31,90	26,08	65,18
Egenkapitalforrentning (%)	9,28	7,67	30,97	83,56
Aktiver/Egenkapital	1,95	2,09	1,65	2,39
Finansiell gearing	0,32	0,27	0,40	0,31
Gearing af driftsaktiver	0,97	1,02	1,18	1,10
Nettoomsætning/investeret kapital, eksklusive goodwill	0,38	0,08	0,41	0,34
Nettoarbejdskapital/Nettoomsætning	1,11	1,36	1,47	1,10
Indre værdi pr. aktie	126,67	90,52	114,74	84,52
Soliditet %	51,30	47,94	60,67	41,90

■ UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Aktiviteterne i ASGAARD GROUP A/S udviklede sig positivt i 1. halvår af regnskabsåret 2007/2008, med såvel væsentligt forøget omsætning som resultat i forhold til samme periode året før. Dette er særdeles tilfredsstillende, især på baggrund af markedsvilkårene, herunder de finansielle vilkår, der er stærkt påvirket af den aktuelle kredit- og likviditetskrise.

Resultatforventningerne til helåret fastholdes til DKK 50-55 mio. før skat.

Der arbejdes målrettet på fortsat udvikling af virksomheden, herunder fokusering på erhvervssegmentet, så vel i Danmark som i Sverige og der er udfoldet betydelige anstrengelser fra ledelsens side, med henblik på opbygning af den optimale organisation, herunder er der i perioden etableret kontor i Århus og – umiddelbart efter udgangen af halvåret – etableret kontor i Malmø.

Organisationen er styrket ved nyansættelse af Johnny Sørensen som projektchef, med overordnet ansvar for den tekniske gennemførelse af koncernens projekter, Janus Juul Jensen er ansat som projektudviklingschef på kontoret i Århus, Johan Rosén er ansat som

projektudviklingschef på kontoret i Malmø og herudover er selskabets administration styrket med 2 nyansættelser. Pr. 1. juni 2008 tiltræder Jan Bonafede som ny CFO for koncernen.

Vi har i halvåret afhændet 3 ejendomme, 2 butiksejendomme i Tilst og 1 kontorejendom i Søborg, alle med et resultat som forventet. Der har været forhandlet om salg af yderligere 3 ejendomme, men disse salg er endnu ikke blevet gennemført, primært fordi de potentielle købere har haft vanskeligt ved at finansiere erhvervelserne – et forhold som i høj grad kan tilskrives kreditkrisen.

Halvåret har været præget af en betydelig nedgang i omsætningen af investeringsejendomme, ligesom investorernes afkastkrav på de enkelte ejendomstyper er under korrektion i opadgående retning. På baggrund heraf, har vi ikke i halvåret indgået aftaler om erhvervelse af nye ejendomsprojekter, på trods af at der er blevet arbejdet med en meget betydelig mængde af sager. Dette skyldes primært, at vi i vore kalkulationer indarbejder en forventning til stigende afkastkrav, hvilket sælgerne i markedet endnu ikke har været parate til at acceptere.



Visualisering: Fredericia Megacentrum, Vejlevej

Der er ganske mange aktører i markedet, der er under pres fra deres finansieringskilder for at nedbringe deres ejendomsporteføljer og bl.a. på baggrund heraf, er det vor klare forventning, at vi qua vores gode likviditet, høje soliditet og relativt begrænsede eksponering, vil få mulighed for at foretage særdeles attraktive indkøb i den kommende tid.

Koncernen har i halvåret arbejdet med hel eller delvis erhvervelse af 2 udviklingsvirksomheder, hvoraf vi i ét tilfælde ikke kunne blive enige med sælger om vilkårene, mens det derimod er lykkedes at indgå aftale om tegning af 51 % af aktiekapitalen i Nordic Development Group A/S, hvilken tegning gennemførtes 1. april 2008.

Nordic Development Group A/S har som hovedformål, at opføre boliger til den opvoksende middelklasse i udvalgte lande i Øst- og Mellemeuropa, i første omgang Grækenland, Bulgarien og Makedonien, hvor man i disse lande allerede har etableret mindre organisationer. I Grækenland og Bulgarien er de første projekter erhvervet og under udvikling, mens der i Makedonien forventes indkøbt de første projekter inden udgangen af regnskabsåret.

Nordic Development Group A/S forventes at påvirke resultatet for indeværende år negativt med et mindre

beløb, mens det er forventningen at selskabet allerede fra næste regnskabsår vil bidrage positivt til koncernens resultater.

ASGAARD GROUP A/S besidder fortsat 25 % af aktiekapitalen i Intervare A/S, idet dette selskabs hovedaktionær har fået forlænget sin option på aktieposten, der således udløber 30. september 2008. Det er fortsat forventningen, at optionen vil blive udnyttet, om end der naturligvis er risiko for, at de vanskelige vilkår på de finansielle markeder influerer negativt på optionshavers muligheder herfor.

Da forskellen mellem den indre værdi, som aktieposten er bogført til, og den aftalte købspris i fald optionen udnyttes, er ca. DKK 10 mio., vil koncernens resultat for indeværende regnskabsår blive påvirket negativt med DKK 10 mio., såfremt et salg ikke gennemføres. Den forventede avance indgår i koncernens resultatforventninger. Intervare A/S resultater udvikler sig positivt i forhold til sidste år, om end ikke helt med den budgetterede hast og ikke mindst er selskabets omsætning stærkt stigende, hvorfor det er selskabets opfattelse, at den forventede salgsværdi af aktieposten vil være opnåelig, uanset om optionen udnyttes eller aktieposten skal afhændes til anden side.



Visualisering: Fredericia Megacentrum, Vejlevej

■ DETAIL – DANMARK

Vi oplever fortsat god efterspørgsel efter velbeliggende butikslokaler i Danmark, præget af en god efterspørgsel fra især de dominerende kæder og et begrænset udbud af detailhandelsmuligheder, som følge af bl.a. restriktive planforhold. Dog har der kunnet registreres en vis grad af tilbageholdenhed i de seneste måneder, antagelig fordi detailhandlen generelt er bekymrede over, om den hidtidige vækst i forbruget vil fortsætte. Selskabet har fortsat positive forventninger til segmentet og har i forlængelse af vores strategi om at forstærke indsatsen indenfor dette segment, bearbejdet et betydeligt antal projektmuligheder i dette segment, med projektsummer fra DKK 20 – 450 mio. i halvåret. Der er som tidligere nævnt ikke gennemført akquisitioner, da det ikke har været muligt at opnå enighed om vilkårene.

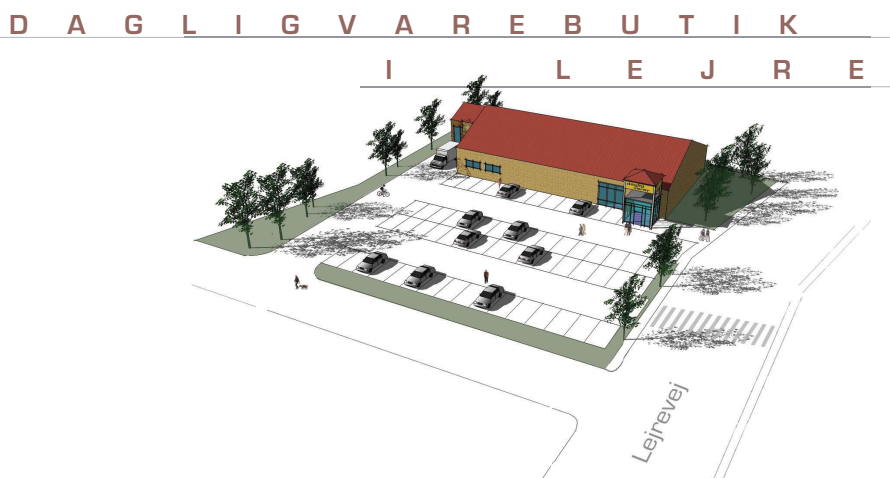
Der er i halvåret anvendt betydelige ressourcer på udviklingen af selskabets hidtil største projekt i dette segment, Fredericia Megacenter, på ca. 15.000 m², hvor lokalplanen er under udarbejdelse og hvor vi

derfor er ved at afslutte de første betingede lejeaftaler. Der har været en god lejerinteresse for projektet, som udvikler sig planmæssigt.

Projekt Lejre Bytorv er udlejet til Fakta og opførelsen er i gang, idet ejendommen forventes afleveret til lejer i august 2008. Det er forventningen, at ejendommen vil være afhændet inden udgangen af regnskabsåret.

Begge selskabets projekter i Anelystparken, Tilst, er afhændet i halvåret, med de forventede resultater.

I forbindelse med det planlagte projekt, Østed Butikscenter, der ikke har kunnet gennemføres, er det resterende grundstykke på 12.000 m² udbudt til salg, men endnu ikke solgt. Vi har anlagt sag mod sælger med henblik på erstatning for selskabets tab/manglende avance ved dennes vanhjemmel og denne sag er endnu ikke afsluttet. Da det resterende areal er erhvervet til en meget lav pris, forventes sagen at bidrage positivt til selskabets resultat, om end naturligvis ikke i så høj grad som hvis det havde været muligt at realisere projektet.



	Opsøgning/ Myndigheder	Projekt- udvikling	Opførelse/ Renovering	Udlejning/ Salg	Forventet afslutning	Projekt- værdi DKK Mio
Detail						
Lejre Butikstovr, 1.200 m ²					2007/2008	14
Helsingborg, Sverige, 1.000 m ²					2008/2009	15
Nässjö, Sverige, 4.100 m ²					2008/2009	40
Kinna, Sverige, 4.500 m ²					2009/2010	45
Vejlevej, Fredericia, 15.000 m ²					2009/2010	180
Anelystparken, Tilst, 1.000 m ²					2007/2008	15
Anelystparken, Tilst, 500 m ²					2007/2008	9

Kontor/Logistik

Valhøjs Allé, Rødovre, 12.000 m ²					2007/2008	100
Formervangen, Glostrup, 4.000 m ²					2008/2009	20
Solvang, Allerød, 4.000 m ²					2008/2009	50
Lyskær, Herlev, 4.000 m ²					2008/2009	50
Telefonvej, Søborg, 2.200 m ²					2007/2008	20
Kærvej, Hørsholm, 1.800 m ²					2007/2008	22
Hvidkærvej, Odense, 3.000 m ²					2008/2009	15

Boligprojekter

SagaPark, Lejre, 29 boliger					2007/2008	85
Annebergparken, Nykøbing Sj., 14 boliger					2007/2008	29
Kastaniehaven, Holbæk, 40 boliger					2008/2009	100
Højmosarhus, Emdrup, 4 boliger					2007/2008	15
Nordsjælland, op til 130 boliger					2009/2010	Op til 250

Gennemført

Igangværende

Der arbejdes aktuelt med et antal interessante projektmuligheder i Danmark, indenfor dette segment og det er selskabets forventning, at en eller flere af disse vil føre til indgåelse af aftale om erhvervelse og den positive udvikling i aktivitetsniveauet således fortsætte.

■ DETAILHANDEL – SVERIGE

Selskabet ser fortsat særdeles gunstige muligheder for udvikling af detailhandelsprojekter i Sverige, der har en mindre restriktiv planlovgivning end den danske og en betydelig efterspørgsel fra både svenske og internationale detailhandelskæder.

Selskabet råder i Sverige over 3 projektmuligheder til detailhandel, med et samlet etageareal på over 10.000 m². Dette marked har vi hidtil betjent med en dansk konsulenttilknyttet medarbejder, der primært har

arbejdet ud fra Danmark. Vi er nået til den erkendelse, at der er behov for en svensk organisation og en fysisk tilstedeværelse i Sverige, hvis selskabets vækstplaner på dette marked skal kunne realiseres. Således har selskabet i april 2008 etableret et svensk datterselskab, ligesom vi pr. 1. maj har etableret kontor i Malmø og der er tiltrådt en kvalificeret projektudviklingschef.

■ KONTOR/LOGISTIK

ASGAARD GROUP A/S har fortsat positive forventninger til markedet for kontor/logistik-ejendomme, der er præget af dels en stærk efterspørgsel fra brugere og dels en fornuftig investorinteresse for dette segment, selvom investorinteressen er faldet noget i forhold til det hidtidige meget høje niveau, med deraf følgende pres på afkastkravene. Vi har særdeles gode erfaringer med dette segment og der arbejdes løbende på at øge aktivitetsniveauet yderligere her.



Foto: Solvang, Allerød

Selskabet ejede ved indgangen til regnskabsåret 6 projektejendomme i Storkøbenhavn på i alt 28.000 m² og 1 projektejendom i Odense på 3.000 m². Heraf er 1 ejendom på 2.200 m² solgt i halvåret, på projektstadiet, sådan at køber selv gennemfører ombygning og nyindretning, men hvor selskabet har opnået den forventede avance.

Af de resterende knap 29.000 m² er nu ca. 13.000 m² udlejet og der forhandles konkret om lejeaftaler omfattende ca. 6.000 m² - udlejningsbestræbelser er i gang på alle ejendomme, der endnu ikke er fuldt udlejede. Der opleves som nævnt fortsat god brugerinteresse og projekterne i dette segment forløber samlet set planmæssigt.

Der er ikke i halvåret indgået aftaler om køb af kontor/logistikejendomme, men der har arbejdet med en hel del projektmuligheder og det er selskabets opfattelse at vi de kommende 3-6 måneder vil se en hel del interessante købsmuligheder, herunder fra ejendomsbesiddere, der er under finansielt pres. Det er vores opfattelse, at ejendomsinvestorer har et presserende behov for at få nedbragt deres balance, hvorfor det vil være udviklingsejendomme, der typisk ikke har noget cash-flow, som man vil være mest interesseret i at få afhændet.

Den markedssvækkelse vi oplever og som er til selskabets fordel i indkøbssituationen, er negativ i relation til både tidshorisont og salgspriser for vore færdigudviklede ejendomme. Vægtes de to elementer, er det dog vores forventning, at vi samlet vil drage fordel heraf, da efterspørgslen netop vil rette sig mod ejendomme af en høj kvalitet, herunder med et godt og stabilt cash-flow baseret på længerevarende lejekontrakter og i god stand – præcis det der kendetegner et færdigudviklet projekt fra ASGAARD GROUP A/S.

■ BOLIG - DANMARK

Boligsalget overalt i Danmark har stagneret i det forløbne halvår. Dette er helt i overensstemmelse med

selskabets forventninger og det er positivt, at vi har kunnet nedbringe vores eksponering på dette marked, selvom det naturligvis er utilfredsstillende, at vi ikke er lykkedes med at realisere alle de resterende boliger. Ved udgangen af halvåret besidder koncernen alene 10 boliger, fordelt på projekterne i Lejre og Emdrup, jf. nedenfor.

Selskabets projekt SagaPark i Lejre er planmæssigt færdigopført i begyndelsen af halvåret. Projektet omfatter 29 rækkehuse, hvoraf 23 er solgt og afleveret, heraf de 3 i det forløbne halvår. Der er således 6 usolgte boliger i dette projekt og det må erkendes, at salget skrider langsomt frem. Vi har reduceret udbudspriserne på de resterende boliger med ca. 10 % og priserne er nu så attraktive, at vi har begrundet håb om, at de sidste enheder vil blive solgt indenfor 6-12 måneder.

Projekt Kastaniehaven i Holbæk, der fuldt udbygget omfatter mulighed for 40 boliger, er nu færdigprojekteret og det er besluttet at etapeopdele projektet i hhv. 12, 12 og 16 boliger. Salgsbestræbelserne på boligerne i etape 1 er iværksat og byggeriet heraf vil først blive iværksat, når min. 50 % af boligerne i etapen er solgt.

Projekt Højmosarhus i Emdrup, der omfatter 4 rækkehuse á 125 m² er afleveret i begyndelsen af april 2008 og salgsarbejdet er i gang, men der er endnu ikke solgt nogen boliger. Vi overvejer at udleje boligerne og efterfølgende afhænde ejendommen som investeringsejendom, på grund af den begrænsede interesse for køb af ejerboliger i området.

I Annebergparken, Nykøbing-Sjælland blev alle 14 opførte boliger solgt inden udgangen af regnskabsåret 2006/2007. Kommunen har fået underkendt den for området udarbejdede lokalplan af Naturklagenævnet og på grund af den nu gældende strandbyggelinie, har det ikke været muligt at udarbejde en ny lokalplan for området, der gav mulighed for at opføre de resterende planlagte 32 boliger. Selskabet har anlagt retssag mod kommunen om dækning af det herved konstaterede tab.



Foto: Hvidkærvej, Odense

I regnskabsåret 2006/2007 blev der indgået aftale om erhvervelse af et areal i Nordsjælland, betinget af at arealet kan overføres til byzone og at der opnås lokalplan til boligformål. Samlet vil arealet kunne rumme mulighed for opførelse af 130 boliger og selskabet er i løbende dialog med planmyndighederne herom. Såfremt det lykkes at gennemføre den statusændring i projektet, som er en forudsætning for erhvervelsen, og købet således gennemføres, vil selskabets anskaffelsessum på grunden være så lav, at vi – selv i det nuværende marked – vil kunne opnå en betydelig avance her på.

ASGAARD GROUP A/S ejer 65 % af aktierne i Formation A/S, der er et nyetableret typehusfirma, hvor man udvikler en særdeles interessant portefølje af enfamiliehuse, alle i flot og funktionel arkitektur. Selskabet har færdigudviklet de første 5 boligtyper og 2 rækkehuskoncepter, der er opført ét udstillingshus og solgt og opført 2 boliger. Salget er negativt påvirket af de dårlige konjunkturer på boligmarkedet, der er meget stor interesse for boligerne, men kundegruppen er som hovedregel afhængige af, at de kan få solgt deres

hidtidige bolig, før de kan indgå kontrakter, hvorfor markedspenetrationen er markant langsommere end tidligere forventet. Omkostningerne i selskabet er reduceret markant og minimumsomsætningen er nu så lav, at vi forventer at kunne nå break-even i løbet af det kommende regnskabsår. Selskabet har bidraget negativt til koncernens resultater i halvåret og forventes at fortsætte her med, i den resterende del af regnskabsåret.

■ NORDIC DEVELOPMENT GROUP A/S

ASGAARD GROUP A/S har pr. 1. april 2008 erhvervet 51 % af kapitalen i Nordic Development Group A/S (NDG), der udvikler boliger, primært til den stærkt voksende middelklasse i udvalgte lande i Mellem – og Østeuropa.

NDG er under ledelse af Morten Pedersen, der er tidligere direktør for Kristensen Group A/S og i 7 år har været en drivende kraft i den succesfulde opbygning af Torkild Kristensen Ferieboliger A/S, med aktiviteter i det meste af Europa.

Selskabet har som hovedformål, at opføre boliger til den opvoksende middelklasse i udvalgte lande i Øst- og Mellemeuropa, i første omgang Grækenland, Bulgarien og Makedonien, hvor man i disse lande allerede har etableret mindre organisationer. I Grækenland og Bulgarien er de første projekter erhvervet og under udvikling, mens der i Makedonien forventes indkøbt de første projekter inden udgangen af regnskabsåret.

Der arbejdes endvidere med et antal yderligere projektmuligheder, herunder samarbejdsmuligheder i andre dele af Europa og koncernen er både netværks- og kompetencemæssigt blevet markant styrket ved Morten Pedersens tilknytning.

NDG forventes at påvirke resultatet for indeværende år negativt med et mindre beløb, mens det er forventningen at selskabet allerede fra næste regnskabsår vil bidrage positivt til koncernens resultater. På længere sigt har vi meget stærke forventninger til dette forretningsområde, som vi tillige mener vil kunne nedbringe koncernens afhængighed af konjunkturerne i Danmark og Sverige, idet det er vores opfattelse, at den strukturelt skabte stigende efterspørgsel efter boliger i NDGs markedsområde, vil være meget robust overfor mulige tilbageslag i verdensøkonomien.

NDG beskæftiger på nuværende tidspunkt 7 personer og der forventes en pæn vækst i antallet af medarbejdere, primært i de lokale projektselskaber.

■ ORGANISATION

ASGAARD GROUP A/S har en relativt begrænset organisation, med i alt 19 medarbejdere (inklusiv Formation A/S og eksklusiv Nordic Development Group A/S) og en heraf følgende høj grad af outsourcing af ikke-kernekompetencer.

Selskabet har som følge af aktivitetsudvidelsen i halvåret haft en nettotilgang af medarbejdere på 5 personer.

■ RISICI

Koncernens væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til udviklingen i primært det danske og svenske ejendomsmarked, samt – i mindre grad – udviklingen i de globale ejendomsmarkeder. Ledelsen arbejder ved hvert enkelt projekt aktivt med afdækning og begrænsning af risici, ligesom balancen aktivt styres, med henblik på begrænsning og afgrænsning af den afsmittende effekt, når markedsforholdene ændres i negativ retning. Det er koncernens strategi, at det bærende indtægtsgrundlag sker via projektudvikling og ikke som spekulation i konjunkturgevinster.

Koncernen følger en bestyrelsesgodkendt finanspolitik, der opererer med en lav risikoprofil, således at valuta-, rente- og kreditrisici kun opstår med udgangspunkt i kommercielle forhold.

■ FORVENTET UDVIKLING

ASGAARD GROUP A/S forventer en betydelig forøgelse af aktivitetsniveauet i dels den resterende del af indeværende regnskabsår og dels i de kommende regnskabsår.

Fokus vil være på profitabel vækst og vil primært være båret af den forstærkede satsning på detailhandelsprojekter i Danmark og Sverige, samt aktiviteterne indenfor kontor og logistiksegmentet i Danmark. De fortsat positive konjunkturer på det danske marked i begge segmenter og på det svenske marked indenfor detailhandelssegmentet forventes at fortsætte i adskillige år fremover.

Indenfor boligsegmentet forventes i Danmark et fortsat reduceret aktivitetsniveau, under hensyntagen til de herskende markedsforhold. Boligudvikling i Syd- og Mellemeuropa via Nordic Development Group A/S forventes at udvikle sig kraftigt, om end der ikke forventes positivt bidrag fra disse aktiviteter, før i regnskabsåret 2008/2009.

Forventningerne til koncernresultatet for indeværende år fastholdes til DKK 50-55 mio. før skat.

■ AKTIONÆRSTRUKTUR/INVESTOR RELATIONS

Selskabets hovedaktionær, Stensdal Group A/S, har nedbragt sin ejerandel til ca. 78 %. Købstædernes Forsikring A/S har meddelt, at de besidder 5,08 % af selskabets aktier.

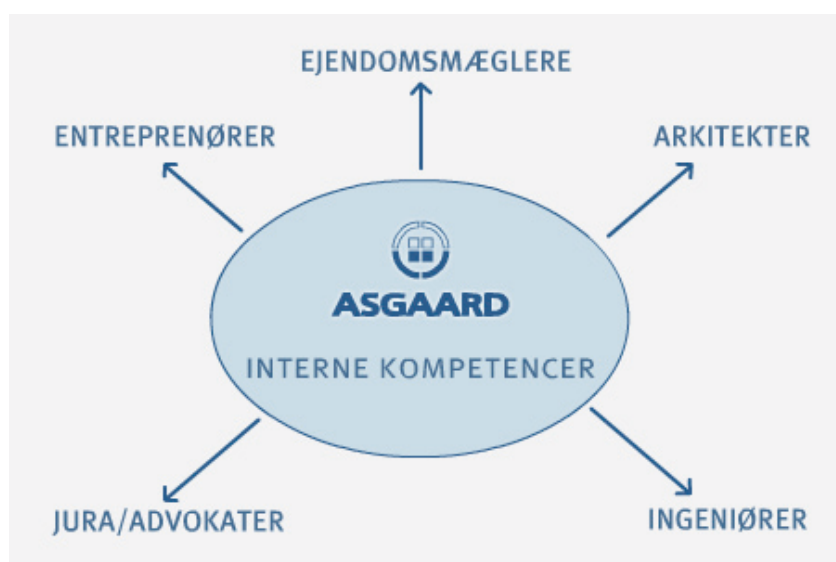
Det er fortsat et ønske fra selskabets side, at øge handlen i selskabets aktier og opnå en bredere aktionærkreds end hidtil.

Selskabet har på tidspunktet for offentliggørelsen af halvårsrapporten 259 navnenoterede aktionærer.

Selskabet har indgået market maker aftale med Gudme Raaschou Bank.

Den samlede aktiekapital i ASGAARD GROUP A/S udgør 1.320.000 aktier á DKK 10, svarende til nominelt DKK 13.200.000.

Selskabets aktiekurs pr. 30. marts 2008 var 290 mod 255 pr. 1. oktober 2007. Selskabets markedsværdi udgjorde således DKK 382,8 mio. pr. 30. marts 2008.



■ LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2007 – 30. september 2008 for ASGAARD GROUP A/S.

Halvårsrapporten, der er urevideret, er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til halvårsrapporten for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2008 samt af resultatet af koncernens pengestrømme for halvåret 1. oktober 2007 – 31. marts 2008.

Rødovre, den 28. maj 2008

Direktion



Søren Stensdal
(adm.dir)

Bestyrelse



Michael Vinther
(formand)



Allan Karlsen



Tonny Nielsen



Visualisering af Horisont Huset, tegnet af arkitekt Dorte Mandrup for Formation A/S

■ RESULTATOPGØRELSE FOR 01. OKTOBER 2007 TIL 31. MARTS 2008

	Note	1H 2007/08 DKK	1H 2006/07 DKK
Nettoomsætning		65.024.591	11.723.756
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-39.625.505	-8.662.337
Bruttoresultat		25.399.086	3.061.419
Andre eksterne udgifter		-1.981.825	-735.588
Andre driftsindtægter		0	542.289
Personaleudgifter		-4.541.071	-1.892.837
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	0
Afskrivninger		-287.737	-130.621
Resultat af primær drift (EBIT)		18.588.453	844.662
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		61.293	0
Finansielle indtægter		2.256.490	11.333.659
Finansielle omkostninger		-1.058.652	-1.468.423
Resultat før skat		19.847.584	10.709.898
Skat af periodens resultat		-5.057.586	-321.503
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter		14.789.998	10.388.395
Periodens resultat af ophørte aktiviteter		0	1.035.456
Periodens resultat	1	14.789.998	11.423.851
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer		15.570.970	11.490.944
Minoritetsinteresser		-780.972	-67.093
		14.789.998	11.423.851
Aktuelt og udvandet resultat pr aktie (EPS)			
Fortsættende og ophørte aktiviteter (kr.)		11,20	8,65
Fortsættende aktiviteter (kr.)		11,20	7,87

■ BALANCE PR. 31. MARTS 2008

AKTIVER

	1H 2007/08 DKK	2006/07 DKK	1H 2006/07 DKK
Udviklingsomkostninger	601.413	526.065	153.846
Koncerngoodwill	236.250	236.250	508.976
Immaterielle anlægsaktiver	837.663	762.315	662.822
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	891.403	946.952	2.099.804
Materielle anlægsaktiver	891.403	946.952	2.099.804
Investeringsjendomme	87.994.030	85.900.000	103.602.075
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.166.040	1.343.601	140.398
Egne aktier	550.000	0	0
Andre værdipapier og kapitalandele	8.130	8.130	6.780
Deposita	200	200	4.900
Udskudt skatteaktiv	0	0	2.314.057
Finansielle anlægsaktiver	2.724.370	1.351.931	2.466.135
Langfristede aktiver	92.447.466	88.961.198	108.830.836
Projektbeholdning, ejendomme	110.860.324	130.712.451	30.450.624
Varebeholdninger	110.860.324	130.712.451	30.450.624
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.030.177	889.747	306.942
Tilgodehavender fra salg af ejendomme	15.000.000	0	0
Tilgodehavender, tilknyttede virksomheder	2.411.976	996.163	85.356.520
Tilgodehavender, associerede virksomheder	13.655.311	1.918.956	0
Andre tilgodehavender	7.312.073	8.416.286	14.368.130
Periodeafgrænsningsposter	1.353.839	1.376.873	2.407.175
Tilgodehavender	41.763.376	13.598.025	102.438.767
Likvide beholdninger	79.539.460	16.377.462	7.534.130
Kortfristede aktiver	232.163.160	160.687.938	140.423.521
AKTIVER	324.610.626	249.649.136	249.254.357

■ BALANCE PR. 31. MARTS 2008

PASSIVER

	1H 2007/08 DKK	2006/07 DKK	1H 2006/07 DKK
Aktiekapital	13.200.000	13.200.000	13.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0
Bundne reserver	21.968.687	21.968.687	578.180
Overført resultat	129.813.270	113.281.007	99.817.715
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	164.981.957	148.449.694	113.595.895
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	2.223.562	3.008.000	5.896.602
Egenkapital	167.205.519	151.457.693	119.492.497
Hensat vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	184.814	184.814	92.000
Udskudt skat	8.781.431	4.309.175	0
Kreditinstitutter	98.970.707	45.775.399	28.008.883
Langfristede forpligtelser	107.936.952	50.269.388	28.100.883
Kort del af langfristede gældsforpligtelser	25.357	1.372.357	729.709
Kreditinstitutter, kortfristet	36.268.605	30.663.052	96.985.152
Leverandørgæld	3.606.560	2.987.157	46.302
Gæld til tilknyttede virksomheder	55.325	98.993	115
Selskabsskat	2.825.975	3.033.675	336.238
Anden gæld	6.686.333	9.766.821	3.563.461
Kortfristede forpligtelser	49.468.155	47.922.055	101.660.977
Forpligtelser	157.405.107	98.191.443	129.761.860
PASSIVER	324.610.626	249.649.136	249.254.357

■ PENGESTRØMSOPGØRELSE

	1H 2007/08 tDKK	1H 2006/07 tDKK
Resultat af primær drift (EBIT)	18.588	2.521
Af- og nedskrivninger	288	1.038
Nedskrivning af koncerngoodwill	0	0
husleje garanti	0	0
Hensatte forpligtelser i øvrigt	0	-75
Ændring i driftskapital	-12.172	-28.200
Pengestrømme fra primær drift	6.704	-24.716
Indtægter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	61	0
Finansielle poster netto	1.197	9.629
Betalt selskabsskat	667	152
Pengestrømme fra drift	8.629	-14.935
Køb af goodwill	0	0
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-75	0
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	0
Nettoinvesteringer i materielle anlægsaktiver	56	-1.921
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
Køb af egne aktier	-550	0
Køb af investeringsejendomme	-2.094	-15.418
Salg af tilknyttede virksomheder	0	0
Salg af associerede virksomheder	0	0
Nettoinvesteringer i associerede virksomheder	-822	298
Pengestrømme fra investeringer	-3.485	-17.041
Tilgang af minoritetsinteresser	-784	1.291
Optagelse af gæld m.m.	53.196	10.365
Pengestrømme fra finansiering	52.412	11.656
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter	0	0
Ændring i likvider	57.556	-20.320
Likvide midler, primo	-14.286	-80.745
Likvide midler, ultimo	43.270	-101.065
Likvide midler omfatter		
Likvide midler	79.539	7.534
Kortfristet bankgæld	-36.269	-108.599
Likvide midler ultimo	43.270	-101.065

■ EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern	Aktie- kapital tDKK	Bundne reserver tDKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode tDKK	Overført resultat tDKK	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer tDKK	Minoritets- interesser tDKK	Egenkapital i alt tDKK
Egenkapital pr. 30. september 2005	13.200	0	3.775	25.369	42.344	6.909	49.253
Årets resultat	0	0	0	64.848	64.848	2.343	67.191
Overført fra opskrivningsfond	0	0	-3.775	3.775	0	0	0
Afgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	-4.877	-4.877
Ændring i regnskabspraksis	0	0	0	175	175	-175	0
Overført til bundne reserver	0	578	0	-578	0	0	0
Egenkapital pr. 30. september 2006	13.200	578	0	93.589	107.367	4.200	111.567
Periodens resultat	0	0	0	11.016	11.016	408	11.424
Ændring i minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	1.290	1.290
Egenkapital pr. 31. marts 2007	13.200	578	0	104.605	118.383	5.898	124.281
Periodens resultat	0	0	0	30.151	30.151	-843	29.743
Årets egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	0	0	-85	-85	0	-85
Ændring i minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	-1.290	-1.290
Årets tilgang, minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	1.161	1.161
Afgang af minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	-1.918	-1.918
Overført til bundne reserver	0	21.390	0	-21.390	0	0	0
Egenkapital pr. 30. september 2007	13.200	21.968	0	113.281	148.449	3.008	151.892
Periodens resultat	0	0	0	15.571	15.571	-781	14.790
Ændring i minoritetsinteresser	0	0	0	1.024	962	-3	959
Årets egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder	0	0	0	-63	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2008	13.200	21.968	0	129.813	164.982	2.224	167.641

■ 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Halvårsrapporten for 2007/08 for ASGAARD GROUP A/S, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse D (børsnoteret), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Halvårsrapporten opfylder tillige International Financial Reporting Standards (IFRS) udstedt af IASB.

Halvårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der anses for at være den primære valuta for koncernens aktiviteter.

Halvårsrapporten er aflagt på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme og visse finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi. Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt som beskrevet nedenfor.

Der er i regnskabsåret 2007/08 ikke trådt standarder og fortolkning i kraft, der har haft beløbsmæssig effekt på koncernens halvårsrapport og den anvendte regnskabspraksis er således uændret i forhold til sidste år.

Definitioner og beregningsformler

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2005".

Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (%)	$\frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkast af investeret kapital eksklusiv goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA ekskl. goodwillnedskrivninger} * 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital ekskl. goodwill}}$
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} * 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital inkl. goodwill}}$
Egenkapitalforrentning (%)	$\frac{\text{Resultat} * 100}{\text{Moderselskabets gennemsnitlige egenkapital}}$
Aktiver/Egenkapital	$\frac{\text{Samlede aktiver}}{\text{Egenkapital i alt}}$
Finansiel gearing	$\frac{\text{Netto rentebærende gæld}}{\text{Egenkapital i alt}}$
Gearing af driftsaktiver	$\frac{\text{Investeret kapital ekskl. goodwill}}{\text{Egenkapital i alt}}$
Nettoomsætning/Investeret kapital, ekskl. goodwill	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital ekskl. goodwill}}$
Nettoarbejdskapital/Nettoomsætning	$\frac{\text{Gennemsnitlig nettoarbejdskapital (NWC)}}{\text{Nettoomsætning}}$

Investeret kapital eksklusiv goodwill er defineret som nettoarbejdskapital (NWC) tillagt materielle og immaterielle aktiver, eksklusiv goodwill, og fratrasket andre hensatte forpligtelser og øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som investeret kapital eksklusiv goodwill tillagt kostprisen på goodwill og fratrasket goodwillnedskrivninger og negativ goodwill.

Nettoarbejdskapital (NWC) er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrasket leverandørgæld og andre gældsforpligtelser samt øvrige driftsmæssige kortfristede forpligtelser.

Beregning af resultat pr. aktie er specificeret i tilknytning til resultatopgørelsen.

■ 2. SEGMENTOPLYSNINGER

Forretningsmæssige segmenter

Ledelsesmæssigt og rapporteringsmæssigt er koncernen opdelt i tre forretningsmæssige segmenter, der er koncernens primære segmentopdeling.

Aktiviteten i de tre segmenter er som følger:

Erhvervs ejendomme	Udvikling af ejendomme til salg og udlejning
Boligejendomme	Opførelse af ejendomme til salg
Ventureselskaber	Udvikling af selskaber til videresalg

	Erhvervs- ejendomme	Bolig- ejendomme	Venture- selskaber	Øvrige aktiviteter	Fortsættende aktiviteter	Ophørte aktiviteter	Koncern
	1H 2007/08	1H 2007/08	1H 2007/08	1H 2007/08	1H 2007/08	1H 2007/08	1H 2007/08
	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK
Nettoomsætning til eksterne kunder	52.760	12.264	0	0	65.025	0	65.025
Segmentresultat	23.408	-111	0	-4.708	18.588	0	18.588
Andel af resultat i associerede virksomheder		-9	70		61		61
Finansielle indtægter					2.256	0	2.256
Finansielle omkostninger					-1.059	-152	-1.211
Resultat før skat					19.848	-152	19.696
Skat af periodens resultat					-5.058	67	-4.991
Periodens resultat					14.790	-85	14.705

	Erhvervs- ejendomme	Bolig- ejendomme	Venture- selskaber	Øvrige aktiviteter	Fortsættende aktiviteter	Ophørte aktiviteter	Koncern
	1H 2006/07	1H 2006/07	1H 2006/07	1H 2006/07	1H 2006/07	1H 2006/07	1H 2006/07
	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.162	10.562	0	0	59.499	47.775	107.274
Segmentresultat	1.239	2.336	0	-2.730	2.521	1.676	4.197
Finansielle indtægter					11.333	0	11.333
Finansielle omkostninger					-1.468	-236	-1.704
Resultat før skat					12.386	1.440	13.826
Skat af periodens resultat					-321	-404	-725
Periodens resultat					12.065	1.036	13.101

Eventuelle henvendelser vedrørende denne meddelelse:

☐ Lene Lund, Kommunikationsansvarlig
E-mail: ll@asgaardgroup.com
Tlf.: (+45) 33 11 00 24

ASGAARD GROUP A/S
Valhøjs Allé 174-176
DK-2610 Rødovre

Tlf. (+45) 33 11 00 24
Fax (+45) 33 11 00 36

info@asgaardgroup.com
www.asgaardgroup.com

ASGAARD GROUP A/S
Lokesvej 4
DK-8230 Åbyhøj

Tlf. (+45) 33 11 00 24
Fax (+45) 33 11 00 36

info@asgaardgroup.com
www.asgaardgroup.com

ASGAARD GROUP SVERIGE AB
Skeppsgaten 19
S-211 19 Malmö

T: +46 (0) 40 627 14 01
F: +46 (0) 40 627 14 09

info@asgaardgroup.com
www.asgaardgroup.com