



Halvårsrapport 01.10.2006 - 31.03.2007

ASGAARD Group 1. halvår 2006/07 i hovedpunkter

ASGAARD Group A/S fortsatte i 1. halvår af regnskabsåret 2006/07 den positive udvikling i virksomheden. Resultatforventningerne for helåret fastholdes til DKK 50-60 mio.

Fokus er forøget på udvikling af detailhandels-ejendomme, så vel i Danmark som i Sverige.

Organisationen er styrket ved ansættelse af Stig Wadmann som Projektudviklingsdirektør og tilknytning af Søren V. Andersen som ansvarlig for selskabets udvikling af detailhandelsprojekter i Sverige. Selskabet har herved påbegyndt realiseringen af det stærkt forøgede fokus på udvikling af detailhandelsejendomme og har etableret sig på det svenske marked.

Selskabet har investeret i 65 % af Formation A/S, der er et nyskabende typehusfirma, som udvikler arkitekttegnede boliger opført i et rationelt byggesystem – Funktionel og smuk arkitektur til fornuftige priser.

25 % af aktierne i Intervare A/S er afhændet med en avance i forhold til bogført værdi på ca. DKK 9,6 mio. Herefter ejer ASGAARD Group A/S fortsat 25 % af aktierne i Intervare A/S, idet køber af aktieposten har indgået en optionsaftale på den resterende post, der kan udnyttes indtil 28. februar 2008.

Boligmarkedet

Boligsalget overalt i Danmark har – som forventet i årsrapporten - oplevet en afmatning i det forløbne halvår. Da ASGAARD Group A/S, bortset fra et enkelt projekt med 4 boligenheder, ikke er engageret i boligprojekter i København, har vi ikke oplevet den betydelige tilbagegang, der har fundet sted på dette marked. Salgstakten på boliger udenfor Storkøbenhavn har dog ligeledes været faldende.

Kontor/Logistik

ASGAARD Group A/S har positive forventninger til markedet for kontor/logistik-ejendomme, der er præget af dels en stærk efterspørgsel fra brugere og dels en god og stigende investorinteresse. Der arbejdes derfor målrettet på at øge aktivitetsniveauet i dette segment.

Detailhandel

Detailhandelssegmentet er i Danmark præget af en meget stærk efterspørgsel fra især de dominerende kæder og et begrænset udbud af detailhandelsmuligheder, som følge af bl.a. restriktive planforhold. Selskabet har positive forventninger til segmentet og har i forlængelse af vores strategi om at forstærke indsatsen indenfor dette segment, i halvåret ansat Stig Wadmann som Projektudviklingsdirektør, med særligt fokus på detailhandelssegmentet, ligesom selskabet har påbegyndt aktiviteter i Sverige.

- Resultatet før skat for 1. halvår af regnskabsåret 2006/07 blev DKK 12,2 mio, mod DKK 10,4 mio i 1. halvår af 2005/06
- Omsætningen for 1. halvår af regnskabsåret 2006/07 blev DKK 59,5 mio, mod DKK 46,3 mio i 1. halvår af 2005/06
- Egenkapitalen udgør pr. 31. marts 2007 DKK 124,3 mio, hvor egenkapitalen pr. 30. september 2006 udgjorde DKK 111,6 mio
- Soliditeten er fortsat høj og udgør pr. 31. marts 2007 45,5 % mod 41,9 % pr. 30. september 2006
- Resultatforventningerne for regnskabsåret 2006/07 fastholdes på niveau med det tidligere udmeldte, DKK 50-60 mio før skat

Resumé - ASGAARD Group A/S 1. halvår.....	2
Hoved - og nøgletal for koncernen	4
Ledelsesberetning	5
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold ASGAARD Group A/S 1. halvår.....	5
Boligmarkedet.....	5
Kontor/Logistik.....	8
Detailhandel.....	8
Projektportefølje.....	10
Organisation	11
Risici	11
Forventet udvikling.....	11
Aktionærstruktur/Investor Relations.	11
Ledelsespåtegning.....	13
Halvårsregnskabet.....	14
Resultatopgørelse.....	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse.	17
Egenkapitalopgørelse	18
Noter.	19

Koncernens hoved- og nøgletal	1H 2006/07	1H 2005/06	2005/06	2004/05
	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK
Hovedtal				
Nettoomsætning	59.499	46.285	101.464	63.360
Bruttoresultat	14.878	15.200	33.369	32.156
Resultat af primær drift (EBIT)	2.521	4.980	24.756	-13
Resultat af primær drift eksklusive af- og nedskrivninger på goodwill (EBITA)	2.521	4.980	24.756	-13
Resultat af finansielle poster	9.629	5.599	3.786	1.244
Årets resultat	11.424	16.135	67.191	17.222
Årets resultat til moderselskabets aktionærer	11.016	13.377	64.848	13.580
Investeret kapital inklusive goodwill	126.923	77.844	124.214	35.242
Investeret kapital eksklusive goodwill	124.664	74.529	122.529	32.910
Investering i anlægsaktiver	16.154	116.386	78.374	4.569
Nettoarbejdskapital (NWC)	15.988	-46.694	29.580	26.570
Egenkapital	124.281	67.406	111.567	49.253
Balancesum	273.352	222.602	266.294	72.714
Nettorentebærende gæld	44.447	110.239	35.115	-14.957
Antal aktier, aktuelt	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000
Nøgletal				
Bruttomargin (%)	25,01	32,84	32,89	50,75
Overskudsgrad (%)	4,24	10,76	24,40	-0,02
Resultat pr. aktie	8,65	12,22	50,90	13,05
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	2,46	4,93	31,05	-0,07
Afkast af investeret kapital eksklusive goodwill (%)	3,80	5,11	59,69	-0,57
Egenkapitalforrentning (%)	11,92	18,03	83,56	69,93
Aktiver/Egenkapital	2,20	3,30	2,39	1,48
Finansiell gearing	0,36	1,64	0,31	-0,30
Gearing af driftsaktiver	1,00	1,11	1,10	0,67
Nettoomsætning/investeret kapital, eksklusive goodwill	0,60	0,47	1,31	3,85
Nettoarbejdskapital/Nettoomsætning	0,27	-1,01	0,29	0,42
Indre værdi pr. aktie	94,15	51,07	84,52	37,31
Soliditet %	45,47	30,28	41,90	67,74

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold for ASGAARD Group A/S 1. halvår

ASGAARD Group A/S fortsatte i 1. halvår af regnskabsåret 2006/07 den positive udvikling i virksomheden. Resultatet for helåret fastholdes til DKK 50-60 mio.

Fokus er forøget på udvikling af detailhandelsjendomme, så vel i Danmark som i Sverige.

Organisationen er styrket ved ansættelse af Stig Wadmann som Projektudviklingsdirektør og tilknytning af Søren V. Andersen som ansvarlig for selskabets udvikling af detailhandelsprojekter i Sverige. Selskabet har herved påbegyndt realiseringen af det stærkt forøgede fokus på udvikling af detailhandelsjendomme og har etableret sig på det svenske marked.

Selskabet har investeret i 65 % af Formation A/S, der er et nyskabende typehusfirma, som udvikler arkitekttegnede boliger opført i et rationelt byggesystem – Funktionel og smuk arkitektur til fornuftige priser.

25 % af aktierne i Intervare A/S er afhændet med en avance i forhold til bogført værdi på ca. DKK 9,6 mio. Herefter ejer ASGAARD Group A/S

- Resultatet før skat for 1. halvår af regnskabsåret 2006/07 blev DKK 12,2 mio, mod DKK 10,4 mio i 1. halvår af 2005/06
- Omsætningen for 1. halvår af regnskabsåret 2006/07 blev DKK 59,5 mio, mod DKK 46,3 mio i 1. halvår af 2005/06
- Egenkapitalen udgør pr. 31. marts 2007 DKK 124,3 mio, hvor egenkapitalen pr. 30. september 2006 udgjorde DKK 111,6 mio
- Soliditeten er fortsat høj og udgør pr. 31. marts 2007 45,5 %, mod 41,9 % pr. 30. september 2006
- Resultatforventningerne for regnskabsåret 2006/07 fastholdes på niveau med det tidligere udmeldte, DKK 50-60 mio før skat

fortsat 25 % af aktierne i Intervare A/S, men bibeholder den bestemmende indflydelse i selskabet. Køber af aktieposten har indgået en optionsaftale på den resterende post, der kan udnyttes indtil 28. februar 2008. Driften i Intervare A/S har i øvrigt udviklet sig positivt i halvåret.

Boligmarkedet

Boligsalget overalt i Danmark har oplevet en afmatning i det forløbne halvår. Da ASGAARD Group A/S i al væsentlighed ikke er engageret i boligprojekter i København, har vi ikke oplevet den betydelige tilbagegang, der har fundet sted på dette marked. Salgstakten på boliger udenfor Storkøbenhavn har dog ligeledes været faldende.

Dette forhold giver anledning til fortsat forsigtighed i forbindelse med igangsætning af nye projekter. Da det også hidtil har været selskabets strategi, at boligprojekter udvikles helt fra bunden, hvorved der opnås højere dækningsgrader og dermed højere sikkerhed, giver det ikke anledning til at ændre strategien for dette segment, bortset fra det allerede tidligere besluttede lavere fokus herpå.

Selskabets projekt SagaPark i Lejre forløber planmæssigt. Projektet omfatter 29 rækkehuse, fordelt på 2 etaper á henholdsvis 14 og 15 boliger. Etape 1 er udsolgt, bortset fra én bolig, der anvendes som prøvehus og heraf er pr. 31. marts 2007 afleveret 4 stk. – de øvrige 9 boliger er efterfølgende afleveret. I etape 2 på 15 boliger var der pr. 31. marts 2007 solgt 7 boliger ud af 15 – efterfølgende er yderligere 1 solgt. 2. etape afleveres i august 2007 og det er forventningen, at alle boliger vil være solgt omkring dette tidspunkt.

Udviklingen af det primo regnskabsåret erhvervede projekt Kastaniehaven i Holbæk forløber ligeledes planmæssigt. Selskabet har ultimo 2006 erhvervet såvel Holbæk Private Realskole og naboejendommen, der tidligere var anvendt





som Bethesdakirke og har i et positivt samarbejde med Holbæk Kommune udviklet et projekt på ejendommene, der i alt rummer mulighed for 40 boliger, med mulighed for yderligere 20 på en naboejendom. Lokalplanforslag for området er i høring og forventes vedtaget medio 2007.

Projekt Højmosarhus i Emdrup, der omfatter 4 rækkehuse á 125 m² er der opnået byggetilladelse til og byggeriet forventes påbegyndt medio 2007.

Annebergparken, Nykøbing-Sjælland, hvor der i alt er planlagt 46 boliger, er 1. étape på 14 boliger afsluttet i sidste regnskabsår og ved indgangen til regnskabsåret var der solgt 12 boliger. I halvåret er der ikke solgt boliger. Der resterer således 2 boliger. Kommunen har fået underkendt den for området udarbejdede lokalplan af Naturklagenævnet og på grund af den nu gældende strandbyggelinie, forventes det, at en ny lokalplan vil beskære de forventede byggemuligheder væsentligt. Selskabet vil rette krav mod kommunen om dækning af det herved konstaterede tab.

I halvåret er der indgået optionsaftale 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.

I Italien arbejdes der videre med 2 potentielle projektmuligheder, hver omfattende ca. 100 boligenheder, under det af selskabet udarbejdede koncept herfor. Der er endnu ikke indgået hverken endelige eller betingede aftaler om erhvervelse af arealer, men konceptet vurderes fortsat at være meget interessant, givet det lykkes at erhverve de rigtige arealer.

I halvåret er der – efter mere end ½ års forudgående udviklingsarbejde – tegnet 65 % af aktierne i Formation A/S, der er et nyetableret typehusfirma, der udvikler en særdeles interessant portefølje af enfamilieshuse i flot og funktionel arkitektur. Selskabet har færdigudviklet de to første typer, gw01 og gw02, hvor der er sat prøvehuse i produktion og man har desuden indgået aftaler med de meget anerkendte arkitektfirmaer Holscher Arkitekter og Jürgen Mayer om udvikling af yderligere 4 boligtyper, samt 2 rækkehuskoncepter målrettet mod b-t-b-markedet.

Boligerne baseres på moduler, der produceres i Polen, hvilket giver mulighed for at levere god arkitektur i høj kvalitet, til en pris som mellemsegmentet i Danmark kan betale.

ASGAARD Group A/S har – på trods af den generelle afmatning i boligmarkedet – særdeles stærke forventninger til Formation A/S' fremti-



dige udvikling, bl.a. fordi det forventes, at der også fremadrettet vil være en god efterspørgsel i parcelhussegmentet.

Formation A/S adresserer primært privatmarkedet for så vidt angår selskabets enfamilieshuse, mens de række-/klyngehuskoncepter der er under udvikling, primært sigter mod det professionelle marked (developere etc.), herunder til anvendelse i kommende projekter fra ASGAARD Group A/S.



Kontor/Logistik

ASGAARD Group A/S har positive forventninger til markedet for kontor/logistik-ejendomme, der er præget af dels en stærk efterspørgsel fra brugere og dels en god og stigende investorinteresse for dette segment. Der arbejdes derfor målrettet på at øge aktivitetsniveauet i dette segment.

Selskabet ejede ved indgangen til regnskabsåret 4 projektejendomme i Storkøbenhavn på i alt 24.000 m², hvoraf én blev overtaget 1. oktober 2006. Ejendommene er i halvåret fortsat renoveret/ombygget og heraf er ejendommen i Rødovre på ca. 12.000 m² færdiggjort, men mangler end-

nu udlejning af det sidste lejemål, før den er klar til salg. De øvrige projekter forløber ligeledes planmæssigt og er nu så langt fremme, at udlejningsbestræbelser kan påbegyndes på samtlige ejendomme.

Der er ikke i halvåret indgået aftaler om hverken køb eller salg af kontor/logistikejendomme, men der er efterfølgende erhvervet 3 ejendomme på tilsammen 7.000 m² i dette segment, som en del af en mindre portefølje.

Detailhandel

Detailhandelssegmentet er i Danmark præget af en meget stærk efterspørgsel fra især de dominerende kæder og et begrænset udbud af detailhandelsmuligheder, som følge af bl.a. restriktive planforhold. Selskabet har positive forventninger og har, i forlængelse af strategien om at forstærke indsatsen indenfor dette segment, i halvåret ansat Stig Wadmann som Projektudviklingsdirektør, med særligt fokus på detailhandelssegmentet. Stig har 10 års erfaring med projektudvikling og har bl.a. været afdelingschef for Danmark i TK Development A/S.

Selskabet ser desuden 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. Således har selskabet i halvåret etableret sig på det svenske marked, hvor Søren V. Andersen er tilknyttet, med henblik på at opbygge selskabets aktiviteter på dette marked. Søren V. Andersen har 6 års erfaring med udvikling af detailhandelsprojekter i Sverige og hans indsats har allerede ført til at der arbejdes med 3 konkrete projekter på tilsammen over 10.000 m².

I Danmark har selskabet udviklet projekt Lejre Butikstov, der efter halvårets udløb er udlejet til Fakta A/S, idet indflytning er fastlagt til primo 2008. Opførelsen påbegyndes umiddelbart efter sommerferien 2007.



Frederiksborggade, København K.

I forbindelse med selskabets planlagte projekt, Osted Butikscenter, hvor vi har erhvervet 2 grundstykker på hhv. 20.000 m² og 6.000 m², er sælger af sidstnævnte areal ved Landsretten blevet dømt til at sælge ejendommen til tredje mand og der er således vanhjemmel i forhold til salget til os, hvilket indebærer at projektet ikke kan gennemføres. Efter halvåret har selskabet udtaget stævning mod sælger for det herved opståede tab/manglende avance og det resterende areal er udbudt til salg. 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.

Efter halvårets udløb er erhvervet 2 mindre, meget velbeliggende butiksejendomme i Århusområdet, ligesom selskabet har erhvervet en særdeles spændende ejendom i Trekantsområdet, hvor der kan udvikles ca. 11.000 m² detailhandelsprojekt. Erhvervelsen af sidstnævnte ejendom er sket betinget af, at der opnås en lokalplan, der giver mulighed for et detailhandelsareal i denne størrelse.

Der arbejdes desuden med flere meget interessante projektmuligheder indenfor samme segment og det er selskabets klare forventning, at den positive udvikling i aktivitetsniveauet vil fortsætte.

Projektportefølje

ASGAARD Group A/S portefølje af igangværende udviklingsprojekter fremgår af nedenstående projektoversigt:

Selskabet arbejder løbende med en betydelig mængde af projektmuligheder, udover nedenstående.

	Opsøgning/ Myndigheder	Projektudvikling	Opførelse/ Renovering	Udlejning/ Salg	Forventet afslutning	Projektværdi DKK Mio
Boligprojekter						
SagaPark, Lejre 29 boliger					2007	85
Annebergparken, Nykøbing Sj. 46 boliger					2008	29
Kastaniehaven, Holbæk. 40 boliger					2008/2009	100
Højmosehus, Emdrup. 4 boliger					2007/2008	15
Nordsjælland. Op til 130 boliger					2009/2010	Op til 250
Kontor/Logistik						
Valhøjs Allé, Rødovre 12.000 m ²					2007	100
Formervangen, Glostrup 4.000 m ²					2007	20
Solvang, Allerød 4.000 m ²					2008	50
Lyskær, Herlev 4.000 m ²					2008	50
Storkøbenhavn 2.000 m ²					2008	20
Storkøbenhavn 1.800 m ²					2008	20
Odense 3.000 m ²					2009	15
Detail						
Lejre Butikstovr, 1.200 m ²					2008	14
Sverige I, 1.600 m ²					2008	15
Sverige II, 5.000 m ²					2009	40
Sverige III, 4.000 m ²					2009	30
Jylland I, 11.000 m ²					2008/2009	150
Jylland II, 1.000 m ²					2008	15
Jylland III, 500 m ²					2008	10

Gennemført ■ Igangværende ■

Organisation

ASGAARD Group A/S har en relativt begrænset organisation, med i alt 16 medarbejdere (inklusive Formation A/S og eksklusiv Intervare 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 4 personer og forventer inden udgangen af 2007 at ansætte yderligere 3-4 medarbejdere (inkl. Formation A/S).

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. Den igangværende højkonjunktur på det danske marked i begge segmenter og på det svenske marked indenfor detailhandelssegmentet forventes at fortsætte i adskillige år fremover.

Indenfor boligsegmentet forventes en betydeligt mere afdæmpet udvikling, under hensyntagen til de herskende markedsforhold, selvom det fortsat er selskabets opfattelse, at den grundlæggende stærke økonomiske udvikling i Danmark vil tilsikre, at der fortsat vil være mulighed for udvikling af attraktive boligprojekter til det danske marked.

Forventningerne til koncernresultatet for indeværende år fastholdes til DKK 50-60 mio. før skat.

Aktionærstruktur/Investor Relations

Selskabets hovedaktionær, Stensdal Group A/S, der hidtil har ejet ca. 93,6 % af selskabets aktier, har i april 2007 nedbragt sin ejerandel til ca. 80,8 %, idet de resterende aktier er solgt til en kreds af primært institutionelle investorer.

Placeringerne er sket på baggrund af et ønske fra selskabets side, om at øge handelen i selskabets aktier og opnå en bredere aktionærkreds end hidtil.

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 2007 var 300 mod 190 pr. 1. oktober 2006. Selskabets markedsværdi udgjorde således DKK 396 mio. pr. 30. marts 2007.

Selskabet har i halvåret udbygget sin kommunikationsindsats, med henblik på at øge synligheden af selskabet og dets aktiviteter og der er bl.a. lanceret et nyt og væsentligt udbygget website ultimo marts 2007.

Grundet den relativt langsigtede karakter af ASGAARD Group A/S' virksomhed, er det ledelsens opfattelse, at offentliggørelse af kvartalsrapporter ikke tilfører nogen væsentlig merværdi for aktionærerne og selskabet fastholder således at man – udover årsrapporten – alene aflægger halvårsrapport.

For at opfylde behovet for en samlet præsentation af udviklingen på kvartalsniveau, vil selskabet fremover offentliggøre periodemeddelelser, uden regnskabstal, om aktiviteterne i 1. og 3. kvartal af regnskabsåret. Disse periodemeddelelser offentliggøres hhv. medio februar og medio august måned, første gang medio august 2007.



Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. oktober 2006 - 31. marts 2007 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 aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2007 samt af resultatet af koncernens pengestrømme for halvåret 1. oktober 2006 - 31. marts 2007.

Rødovre den 30. maj 2007

Direktion

Søren Stensdal

(adm. dir)

Bestyrelse

Allan Karlsen

Michael Vinther

Søren Stensdal

(formand)

Resultatopgørelse for koncernen for perioden 1. oktober 2006 til 31. marts 2007 (6 måneder)

	Note	1H 2006/07 tDKK	1H 2005/06 tDKK
Nettoomsætning		59.499	46.285
Forbrug af vare- og projektbeholdning		-44.621	-31.085
Bruttoresultat		14.878	15.200
Andre eksterne udgifter		-3.617	-5.016
Andre driftsindtægter		542	4.216
Personaleudgifter		-8.753	-8.895
Afskrivninger		-529	-525
Resultat af primær drift (EBIT)		2.521	4.980
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-195
Finansielle indtægter	2	11.333	6.310
Finansielle omkostninger		-1.704	-711
Resultat før skat		12.150	10.384
Skat af periodens resultat		-726	-277
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter		11.424	10.107
Periodens resultat af ophørte aktiviteter		0	6.028
PERIODENS RESULTAT	1	11.424	16.135
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer		11.016	13.377
Minoritetsinteresser		408	2.758
		11.424	16.135
Aktuelt og udvandet resultat pr aktie (EPS)			
Fortsættende og ophørte aktiviteter (kr.)		8,65	12,22
Fortsættende aktiviteter (kr.)		8,65	7,66

Balance pr. 31. marts 2007 for koncernen

Aktiver

	31/3 2007 tDKK	30/9 2006 tDKK	31/3 2006 tDKK
Udviklingsomkostninger	211	106	156
Koncerngoodwill	509	1.018	1.018
Goodwill	1.750	1.750	2.297
Immaterielle aktiver	2.470	2.874	3.471
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.863	3.576	5.423
Materielle anlægsaktiver	4.863	3.576	5.423
Investeringsjendomme	103.602	88.184	115.644
Kapitalandele i associerede virksomheder	140	437	8.416
Andre værdipapier og kapitalandele	13	14	19
Deposita	5	5	129
Udskudt skatteaktiv	2.625	3.507	4.047
Finansielle anlægsaktiver	2.783	3.963	12.611
Langfristede aktiver	113.718	98.597	137.149
Projektbeholdning, ejendomme	30.451	30.866	27.319
Lagerbeholdning	2.259	1.905	6.385
Varebeholdninger	32.710	32.771	33.704
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.916	13.819	23.855
Tilgodehavender fra salg af ejendomme	0	49.686	0
Tilgodehavender, tilknyttede virksomheder	85.357	64.649	5.000
Andre tilgodehavender	14.369	2.029	11.585
Periodeafgrænsningsposter	3.748	1.724	610
Tilgodehavender	119.390	131.907	41.050
Likvide beholdninger	7.534	3.019	10.699
Kortfristede aktiver	159.634	167.697	85.453
AKTIVER	273.352	266.294	222.602

Balance pr. 31. marts 2007 for koncernen

Passiver

	31/3 2007 tDKK	30/9 2006 tDKK	31/3 2006 tDKK
Aktiekapital	13.200	13.200	13.200
Bundne reserver	578	578	0
Overført resultat	104.605	93.589	42.521
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	118.383	107.367	55.721
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	5.898	4.200	11.685
Egenkapital	124.281	111.567	67.406
Hensat vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	92	167	162
Prioritetsgæld	28.009	17.643	33.253
Langfristede forpligtelser	28.101	17.810	33.415
Kort del af langfristet gældsforpligtelser	730	1.058	1.368
Kreditinstitutter, kortfristet	108.599	83.764	86.248
Forpligtelser tilknyttet solgte ejendomme	0	28.832	0
Forpligtelser tilknyttet erhvervede ejendomme	0	11.313	0
Leverandørgæld	2.975	5.567	9.075
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	317	5.066
Selskabsskat	336	5	3.453
Anden gæld	8.330	6.061	16.571
Kortfristede forpligtelser	120.970	136.917	121.781
Forpligtelser	149.071	154.727	155.196
PASSIVER	273.352	266.294	222.602

Pengestrømsopgørelse for koncernen

	1H 2006/07 tDKK	1H 2005/06 tDKK
Resultat af primær drift (EBIT)	2.521	4.980
Af- og nedskrivninger	1.038	525
Hensatte forpligtelser i øvrigt	-75	-154
Ændring i driftskapital	-28.200	-10.410
Pengestrømme fra primær drift	-24.716	-5.059
Indtægter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	0	-195
Finansielle poster netto	9.629	5.599
Betalt selskabsskat	152	-1.186
Pengestrømme fra drift	-14.935	-841
Nettoinvesteringer i materielle anlægsaktiver	-1.921	-748
Køb af investeringsejendomme	-15.418	-115.644
Nettoinvesteringer i associerede virksomheder	298	-519
Pengestrømme fra investeringer	-17.041	-116.911
Tilgang af minoritetsinteresser	1.291	2.018
Optagelse af gæld m.m.	10.365	33.253
Pengestrømme fra finansiering	11.656	35.271
Pengestrømme vedrørende ophørte aktiviteter	0	6.028
Ændring i likvider	-20.320	-76.453
Likvide midler, primo	-80.745	904
Likvide midler, ultimo	-101.065	-75.549
Likvide midler omfatter		
Likvide midler	7.534	10.699
Kortfristet bankgæld	-108.599	-86.248
Likvide midler ultimo	-101.065	-75.549

Egenkapitalopgørelse

Koncern	Aktiekapital tDKK	Bundne reserver tDKK	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode tDKK	Overført resultat tDKK	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer tDKK	minoritets- interesser tDKK	Egenkapital i alt tDKK
Egenkapital 1. oktober 2004	13.200	0	0	15.565	28.765	5.118	33.883
Ændring i regnskabspraksis	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 1. oktober 2004 herefter	13.200	0	0	15.565	28.765	5.118	33.883
Årets resultat	0	0	0	13.042	13.042	3.554	16.596
Overført til opskrivningsfond	0	0	3.775	-3.775	0	0	0
Ændring i regnskabspraksis	0	0	0	537	537	89	626
Ændring i minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	-1.852	-1.852
Egenkapital pr. 30. september 2005	13.200	0	3.775	25.369	42.344	6.909	49.253
Periodens resultat				13.377	13.377	2.758	16.135
Ændring i minoritetsinteresser						2.018	2.018
Egenkapital pr. 31. marts 2006	13.200	0	3.775	38.746	55.721	11.685	67.406
Periodens resultat	0	0	0	51.471	51.471	-415	51.056
Overført fra opskrivningsfond	0	0	-3.775	3.775	0	0	0
Ændring i minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	-6.895	-6.895
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

1. 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:

Erhvervsjendomme	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 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	47.775	0	59.499	0	59.499
Segmentresultat	1.239	2.336	1.676	-2.730	2.521	0	2.521
Finansielle indtægter					11.333	0	11.333
Finansielle omkostninger					-1.704	0	-1.704
Resultat før skat					9.629	0	9.629
Skat af årets resultat					-726	0	-726
Årets resultat					8.903	0	8.903

	Erhvervs- ejendomme	Bolig- ejendomme	Venture- selskaber	Øvrige aktiviteter	Fortsættende aktiviteter	Ophørte aktiviteter	Koncern
	1H 2005/06	1H 2005/06	1H 2005/06	1H 2005/06	1H 2005/06	1H 2005/06	1H 2005/06
	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK	tDKK
Nettoomsætning til eksterne kunder	1.301	8.504	36.424	56	46.285	26.512	72.797
Segmentresultat	4.488	1.215	1.136	-1.859	4.980	7.981	12.961
Andel af resultat i associerede virksomheder		-195			-195	0	-195
Finansielle indtægter					6.310	393	6.703
Finansielle omkostninger					-711	-3	-714
Resultat før skat					10.384	8.371	18.755
Skat af årets resultat					-277	-2.343	-2.620
Årets resultat					10.107	6.028	16.135

2. Finansielle indtægter

	1H 2006/07	1H 2005/06
	tDKK	tDKK
Renter af bankindeståender m.v.	97	1
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.672	236
Avance ved salg af andel i Intervare A/S	9.564	6.073
	11.333	6.310

I avancen opstået ved delsalget af aktier i Intervare A/S, er inkluderet en nedskrivning af koncerngoodwill med tDKK 509.