



GODKENDT PÅ SELSKABETS
ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Rødovre, den 19. januar 2017



Søren Stensdal, Dirigent

ÅRSRAPPORT 2015/16

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

ASGAARD GROUP A/S
CVR.NR. 4431 8415

SELSKABSINFORMATION

Navn:

ASGAARD GROUP A/S

Adresse:

Valhøjs Alle 174-176
DK-2610 Rødovre

Telefon m.v.:

Telefon (+45) 72 48 88 84
E-mail info@asgaardgroup.com
Hjemmeside www.asgaardgroup.com

CVR nr.

44 31 84 15

Regnskabsår:

01.10. – 30.09.

Direktion:

Stig Wadmann (Adm. Direktør)

Bestyrelse:

Søren Stensdal (Bestyrelsesformand)
Chico Sandbeck
Jens Erik Gravengaard

Revision:

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling afholdes den 19. januar 2017 kl. 10:00 på adressen Valhøjs Alle 174-176, 2610 Rødovre.

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	5
KONCERNOVERSIGT	6
HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN	7
LEDELSESBERETNING	9
Om ASGAARD GROUP	9
Udvikling i aktiviteter	10
Markedstendenser i Danmark	11
Ejendomsinvestering	11
Kontor/logistik	12
Bolig	12
Udvikling i økonomiske forhold	12
Udbytte	12
Ophørende aktiviteter	12
Usædvanlige forhold	12
Forventet udvikling	13
Usikkerhed ved indregning og måling	13
Særlige risici	13
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	14
Redegørelse om virksomhedsledelse	15
Corporate governance	15
Måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning i ledelser	17
ASGAARD GROUP A/S' samfundsansvar	17
Interne regler	18
Aktionærforhold	18
Finanskalender	19
Fondsbørsmeddelelser	19
Bestyrelsens og direktionens øvrige ledelseshverv	20
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	21
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER	23
ÅRSREGNSKABET	
Resultatopgørelse- og totalindkomstopgørelse	25
Balance	26
Egenkapitalopgørelse	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	31



ATTER NEGATIV PÅVIRKNING FRA VÆRDIREGULERINGER

Kære aktionærer og øvrige interessenter,

Regnskabsåret 2015/16 har været præget af 2 opsigelser. I ejendommen Formervangen 11-13, Glostrup, er et lejemål på ca. 1.700 m² opsagt og fraflyttet. I ejendommen Kærvej 12, Hørsholm, der er udlejet som domicilejendom til PostNord, er lejemålet opsagt til ophør 31. december 2016. Kombineret med sidste regnskabsårs tab af koncernens hidtil største lejer, med et lejemål på ca. 8.000 m², er ledigheden i vore ejendomme aktuelt den højeste i mange år.

På den positive side tæller, at der er indgået lejeaftaler på lejemål på ca. 800 m² i ejendommen Valhøjs Alle, Rødovre med aflevering i januar 2017. Herudover er koncernens eget lejemål på 3. sal af ejendommen Lyskær 13A udlejet til en offentlig lejer med aflevering i oktober 2016. Dette lejemål har hidtil været benyttet af koncernen og i forbindelse med udlejningen, er koncernen flyttet til lokaler i ejendommen Valhøjs Alle, Rødovre.

I Fredericia Megacenter, er indgået lejeaftale med Jem & Fix om opførelse af godt 1.000 m² butik. Byggeriet er projekteret og der afventes byggetilladelse, idet byggeriet dog først ventes påbegyndt i eftersommeren 2017, da det først skal afleveres til lejer i begyndelsen af 2018.

I boligprojektet Kastaniehaven, Holbæk, har vi opført sidste etape på 16 lejligheder, der planmæssigt er afleveret medio november 2015 og var disponibel for udlejning pr. 1. december 2015. Udlejningen af lejlighederne er forløbet meget tilfredsstillende og ejendommen er fuldt udlejet og har ikke oplevet tomgang, efter den initiale udlejning.

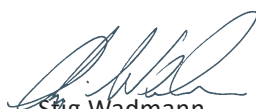
Koncernen har i regnskabsåret haft en negativ (urealiseret) kursudvikling i koncernens beholdning af børsnoterede aktier på t.DKK 2.254.

Dagsværdireguleringerne af koncernens ejendomme var – set under ét – negative med t.DKK -7.544.

Koncernen realiserer således et negativt koncernresultat før skat på t.DKK -6.064.

Uanset at det negative resultat, som det fremgår, skyldes urealiserede kurstab på værdipapirbeholdning og værdireguleringer af ejendomsporteføljen, som følge af forøget tomgang, må det karakteriseres som utilfredsstillende.

Med venlig hilsen

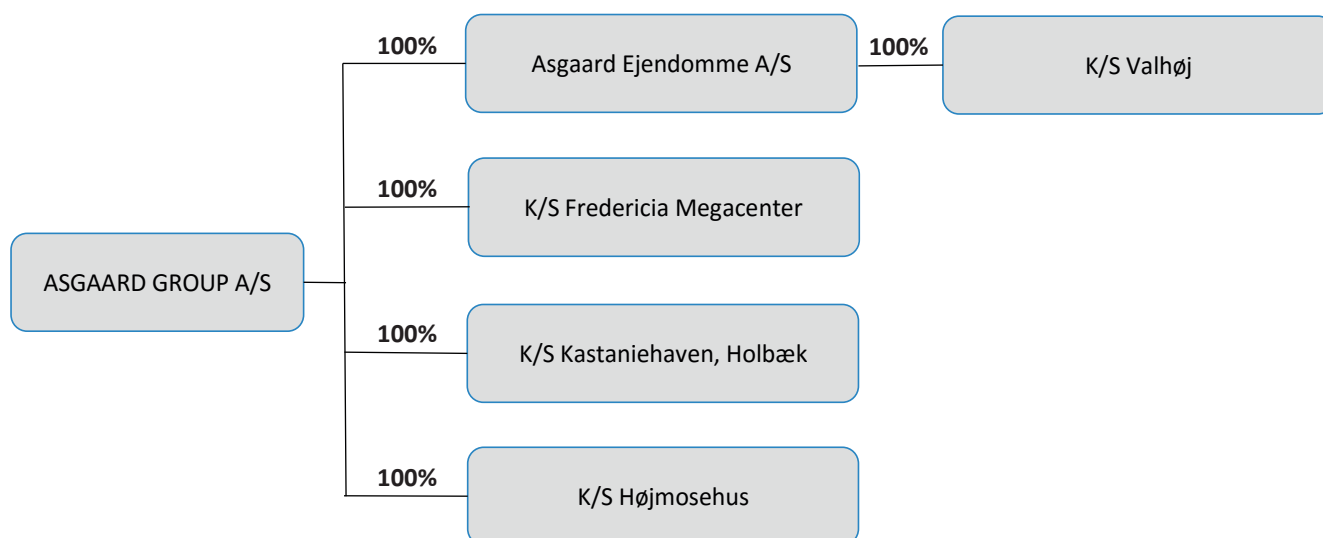


Stig Wadmann
Adm. direktør



Søren Stensdal
Bestyrelsesformand

ASGAARD GROUP
KONCERNOVERSIGT 30. SEPTEMBER 2016



HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Hovedtal (t.DKK)					
Nettoomsætning	124.658	19.684	29.976	29.039	17.212
Bruttoresultat	16.712	13.091	2.358	16.454	14.740
Resultat af primær drift (EBVAT)	9.841	6.042	-5.923	9.091	4.567
Resultat af finansielle poster	-8.361	-3.131	-14.802	1.642	-5.888
Årets resultat	-5.108	-19.201	-18.919	12.111	-2.041
Årets totalindkomst	-5.108	-19.201	-18.940	12.121	-2.054
Årets totalindkomst der tilfalder moderselskabets aktionærer	-4.978	-18.985	-18.768	12.281	3.548
Investeret kapital inklusive goodwill	281.001	198.134	281.603	314.620	279.733
Nettoarbejdskapital (NWC)	16.975	44.432	103.176	130.171	93.547
Egenkapital	134.458	139.811	155.074	177.473	165.389
Minoriteters andel af egenkapital	0	-671	-358	4.107	4.790
Balancesum	352.608	351.813	357.708	379.886	345.597
Nettorentebærende gæld	151.197	135.693	130.187	154.296	128.017
Pengestrømme fra driften	-7.699	-5.969	7.353	-28.129	-7.456
Pengestrømme fra investeringer	-4.477	24	125	-4.196	6.228
Heraf investering i: materielle aktiver	-5.117	-3.601	-865	-55	-258
investeringsejd.	-3.534	-2.578	-1.335	0	0
Pengestrømme fra finansiering	75.557	219	26.178	-2.404	-1.219
Pengestrømme i alt	63.381	-5.726	33.656	-34.729	-2.447
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	6	6	8	8	11
Antal aktier, aktuelt	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000
Beholdning af egne aktier	8.225	4.620	70.294	70.294	70.294
Nøgletal					
Bruttomargin	13,41%	66,51%	7,87%	56,66%	85,64%
Overskudsgrad	1,84%	-105,69%	-47,03%	37,71%	26,19%
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill	0,82%	-9,83%	-6,20%	4,80%	1,97%
Egenkapitalforrentning	-3,43%	-12,83%	-12,19%	7,54%	2,28%
Soliditet	38,13%	39,93%	43,45%	45,64%	46,47%
Aktiver/Egenkapital	2,62	2,52	2,31	2,14	2,09
Finansiell gearing	1,12	0,97	0,84	0,87	0,77
Nettoarbejdskapital/Nettoomsætning	0,14	2,26	1,56	1,46	2,38
Resultat pr. aktie (DKK)	-3,79	-14,91	-15,00	9,82	2,85
Indre værdi pr. aktie (DKK)	102,50	106,80	124,37	138,73	128,51
Børskurs pr. balancedagen	60,00	70,00	60,00	81,00	94,00



OM ASGAARD GROUP A/S

Hovedaktivitet

ASGAARD GROUP A/S fokuserer på langsigtet investering i og drift af investeringsejendomme, primært i Storkøbenhavn.

Grundlag

ASGAARD GROUP A/S beskæftiger sig med ejendomsinvestering, med primært fokus på investeringsejendomme til kontor, kontor/logistik og retail i Storkøbenhavn. Vores succes beror på evnen til at identificere og erhverve de gode ejendomme og udvikle og drive dem optimalt. Før vi investerer i en ny ejendom, sikrer vi os, at vi kan tilføre en merværdi i ejendommen, eksempelvis i form af opnåelse af myndighedsgodkendelser til mere lukrativ anvendelse, renovering og udlejning. Virksomheden er langsigtet, da hensigten er at beholde den enkelte ejendom og fokus er derfor på det løbende afkast og den langsigtede værdiskabelse.

Organisation

Vi er en kerne af få, men meget kompetente medarbejdere, som hver især er specialister. Vi tilpasser løbende organisationen med de bedst kvalificerede medarbejdere i branchen. Vi benytter os af outsourcing af ikke-kerneområder. Derudover har vi opbygget et solidt netværk af eksterne samarbejdspartnere bestående af arkitekter, ejendomsmæglere, entreprenører, rådgivere, finansieringsinstitutter, investorer m.v. Tilsammen sikrer dette, at ASGAARD GROUP A/S er en fleksibel organisation, hvor vi udnytter de samlede kompetencer så optimalt som muligt.

Strategi

Selskabets primære investeringsfokus er investeringsejendomme til kontor, kontor/logistik og retail i Storkøbenhavn.

Ved at fokusere på dette segment, forventer vi at kunne udnytte det forhold, at ejendomme i denne kategori p.t. prismsættes historisk lavt, bl.a. fordi det aktuelle lejemarked gør, at udbuddet overstiger efterspørgslen og der derfor indbygges en betydelig udlejningsrisiko. Hertil kommer de generelle fordele ved ejendomsinvestering i det aktuelle marked: Historisk højt spread mellem ejendommens afkast og finansieringsrenten, historisk set relativt lavt lejeniveau, der således bør rumme et opadgående potentiale, i takt med at konjunkturerne forbedres yderligere m.v.

Vi vil være en langsigtet og troværdig ejendomsbesidder, der opbygger langvarige og gode relationer til lejere og andre samarbejdspartnere, herunder finansieringsinstitutter m.v. Vi forventer, at et fokuseret, velkonsolideret ejendomsselskab, med en dedikeret og erfaren stab, vil kunne tiltrække den optimale finansiering, primært realkreditfinansiering.

Selskabet har en god historik, der viser, at vi er i stand til at udleje vores lokaler, selv i det nuværende svære marked, bl.a. fordi vi er villige til at investere i en opgradering/modernisering af ejendommen og lokalerne, også før de er lejet ud.

Vi vil kunne skabe betydelig værdi ved eksempelvis at kunne købe ejendomme med tomgang og – bl.a. gennem en effektiv modernisering – opnå udlejning af lokalerne og ”løfte” ejendommen til en højere kategori. Kombineret med et skarpt driftsfokus, hvor driftsomkostningerne kontrolleres i enhver henseende og hvor eksempelvis energiomkostningerne begrænses ved at gennemføre rentable energirenoveringer, opnås en sund langsigtet drift.

Aktuelt oplever vi generelt en betydelig interesse for ejendomsinvesteringer fra flere sider, men også en sund respekt for, at succesfuld ejendomsinvestering kræver en kompetent organisation, med et bredt spektrum af discipliner. Samtidig er finansiering af ejendomme, i kølvandet på finanskrisen, blevet markant sværere og der er således betydelige barrierer for at opnå eksponering mod fast ejendom. Her udgør en investering i selskabets aktier et interessant alternativ.

UDVIKLING I AKTIVITETER

Som vi orienterede om i selskabets halvårsrapport, har vi desværre været ramt af yderligere opsigelser af nogle af vore lejemål. Kombineret med sidste regnskabsårs tab af koncernens hidtil største lejer, med et lejemål på ca. 8.000 m², er ledigheden i vore ejendomme aktuelt den højeste i mange år.

Vi investerer bredt ud over porteføljen relativt massivt i renovering, modernisering og ny indretning af ejendommene. Denne indsats er allerede begyndt at udmønte sig i nye udlejninger og giver grobund for optimisme omkring stærkt forbedret udlejningsgrad i det kommende regnskabsår.

I ejendommen Formervangen 11-13, Glostrup, har vi været ramt af en opsigelse af ca. 1.700 m² lejemål, som er fraflyttet i sommeren 2016. Vi har investeret i facaderenovering og en indvendig istandsættelse og har i november 2016, efter regnskabsårets udløb, genudlejet ca. 1.000 m², til indflytning allerede medio december 2016. I regnskabsåret 2015/2016, har opsigelsen medført en negativ værdiregulering.

Lejemålet om ejendommen Kærvej, Hørsholm, der er udlejet på domicilvilkår til PostNord, er opsagt til fraflytning 31. december 2016. Ejendommen skal afleveres nystandsats og vi forventer, at denne istandsættelse afregnes kontant, hvorefter ejendommen vil blive renoveret og moderniseret. Der pågår udlejningsbestræbelser, men det forventes at være vanskeligt at udleje ejendommen, før den er renoveret. Også for denne ejendom, har opsigelsen betydet en væsentlig negativ værdiregulering.

Hovedparten af ejendommen Lyskær 13, Herlev, blev primo regnskabsåret 2015/2016 afleveret til en ny lejer, der har lejet 2.600 m² nyindrettet og moderniseret showroom og kontor. I den forbindelse flyttede vi koncernens egne kontorer til ejendommens tagetage. Dette lejemål er primo oktober 2016 udlejet til en offentlig lejer, der er flyttet ind allerede 1. november 2016, i forbindelse med, at koncernen egne kontorer er flyttet til Rødovre.

For så vidt angår ejendommen Valhøjs Allé, Rødovre, er denne ejendom blevet facaderenoveret, ligesom der er sket ombygning og indretning af ejendommens tidligere kantine, der nu er blevet indrettet til kontor for koncernens egne aktiviteter. Ultimo regnskabsåret 2015/2016 er desuden udlejet knap 800 m² kontor på 2. sal. Disse kontorer er aktuelt under ombygning og afleveres til lejer i januar 2017. Ejendommens øvrige ledige lokaler er ligeledes under renovering og opgradering og vi er optimistiske omkring, at de bør kunne udlejes i løbet af det kommende regnskabsår.

I Fredericia Megacenter, er indgået lejeaftale med Jem & Fix om opførelse af godt 1.000 m² butik. Byggeriet er projekteret og der afventes byggetilladelse, idet dog byggeriet først ventes påbegyndt i eftersommeren 2017, da det først skal afleveres til lejer i begyndelsen af 2018. Der arbejdes med andre lejeemner og det anses for sandsynligt, at den nu gennemførte udlejning, vil være positiv for den fortsatte udvikling af arealet.

I boligprojektet Kastaniehaven, Holbæk, har vi opført sidste etape på 16 lejligheder, der planmæssigt er afleveret medio november 2015 og var disponibel for udlejning pr. 1. december 2015. Udlejningen af lejlighederne er forløbet meget tilfredsstillende og ejendommen er fuldt udlejet og har ikke oplevet tomgang, efter den initiale udlejning. Som følge af færdiggørelsen af ejendommen, har vi kunnet konstatere en pæn positiv værdiregulering af denne.

MARKEDSTENDENSER I DANMARK

Tendenser på det danske marked for detailhandel

For detailsektoren har efterspørgslen været rettet mod centralt beliggende butiksejendomme. Brugerinteressen er fortsat relativ lav for storbutikker, men trods alt forbedret i forhold til de senere år.

Tendenser på det danske marked for logistik

Moderne, centralt beliggende logistikejendomme med gode lejere er fortsat efterspurgt blandt investorerne. Tomgangen er forholdsvist stabil og lav inden for logistiksegmentet, sammenlignet med resten af Europa. Den lave tomgang for logistikejendomme betyder, at vi i fremtiden vil møde et stigende behov for flere af den slags ejendomme. Hovedparten af udbuddet på det danske marked inden for dette segment er dog ældre ejendomme, som på grund af fysiske begrænsninger, såsom lofthøjde m.v. ikke er egnet til deres hidtidige anvendelse og som derfor er meget vanskelige at finde brugere til.

Tendenser på det danske marked for kontor

Investorens krav til startforrentningen er fortsat relativt høje udenfor de primære segmenter, i nogen grad som følge af stigende rentemarginaler, hvilket har modvirket det generelt faldende renteniveau, samt – ikke mindst – som følge af stærkt forringede muligheder for finansiering af ejendomstransaktioner. Der sker fortsat kun meget få transaktioner inden for investeringsejendomme til kontor i de geografiske områder, hvor vi er til stede.

Investorinteressen er fortsat meget selektiv, både hvad angår geografisk placering og ejendomstype. Der er blandt investorerne primært fokus på centralt beliggende kontorejendomme i Københavnsområdet og Aarhus. Endvidere er finansieringskilderne meget restriktive i forhold til udlån til ejendomssektoren, både i forhold til soliditeten hos låntager og i forhold til risiciene ved den enkelte ejendom eller det enkelte projekt.

Lejemarkedet for kontorer er i Danmark præget af tre overordnede tendenser: arealeffektivisering, energieffektivisering og løbende fokus på nedbringelse af driftsomkostningerne.

EJENDOMSINVESTERING

ASGAARD GROUP A/S har en mangeårig og bred erfaring i at investere i fast ejendom, inden for segmenterne kontor, logistik og bolig.

KONTOR/LOGISTIK

ASGAARD GROUP A/S investerer i velbeliggende og funktionelle kontordomiciler samt kontor- og logistikejendomme i Storkøbenhavn.

Vi har stor erfaring i at se mulighederne i bestående erhvervsnejendomme, der ikke kan lejes ud, fordi de er umoderne og uinspirerende. Sådanne ejendomme renoverer og nyindretter vi efter et gennemført koncept og skaber således spændende erhvervslejemål – ofte med lidt mere "sjæl", end det man finder i nybyggeri, og til konkurrencedygtige priser.

Vi har en god fornemmelse for brugernes ønsker og behov, som vi er i stand til at kombinere med en investorers krav til en attraktiv og regulær ejendomsinvestering - herigennem skabes betydelige merværdier for alle parter.

Vi oplever en væsentlig forbedret, men fortsat selektiv brugerefterspørgsel på markedet for kontor- og logistikejendomme uden for København. Brugerefterspørgslen er langt bedre i det centrale København. Investorinteressen er ligeledes begrænset på grund af finanssektorens forsigtighed i forhold til finansiering af ejendomme, hvilket betyder, at der gennemføres meget få handler og i øvrigt koncentreret på relativt få købere.

Der er i regnskabsåret hverken købt eller solgt investeringsejendomme i dette segment.

Selskabet ejer på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse fem bestående ejendomme i dette segment på i alt ca. 25.000 m².

Valhøjs Allé, Rødovre

12.000 m² markant og præsentabel erhvervsnejendom indrettet med kontorer og lagerfaciliteter, hvoraf der er indrettet lejemål fra ca. 300 til 8.000 m². Selskabets største enkeltejendom har gode parkeringsforhold og ligger tæt på motorvejnettet og Ring 3. Ejendommen er opdelt i flere lejemål. Der er fælles grønne arealer og fælles flot reception med tilhørende mødefaciliteter. Udvendig som indvendig er ejendommen nyrenoveret. Kontorer og fællesarealer fremtræder lyse og moderne indrettet med trægulve, nedhængte lofter og indbyggede belysningsarmaturer.

Efter fraflytning af ejendommens hovedlejer i sidste regnskabsår, er der arbejdet på opgradering og modernisering af hele ejendommen og bl.a. er ejendommens tidligere kantine ombygget til kontor, som i oktober 2016 er ibrugtaget til kontor for koncernen. Efter regnskabsårets udløb, er udlejet et lejemål på ca. 900 m², der afleveres til lejer 1. februar 2017.

Formervangen, Glostrup

I centralt beliggende erhvervsområde udbydes lokaler til lager/produktion samt kontorer i præsentabel 1-plans erhvervsnejendom. Ejendommen er på i alt ca. 3.800 m², bestående af ca. 2.600 m² lager/produktion og kælder og ca. 1.200 m² kontorer. Kontorerne er fortrinsvis storrumskontorer med tilhørende fællesfaciliteter, såsom kantine, mødelokale, mandskabsrum m.m. Ejendommens største lejer, med ca. 1.700 m² lejemål, fraflyttede sit lejemål i sommeren 2016, således at der, sammen med ca. 600 m² lager, der var ledigt i forvejen, var ca. 2.300 m² ledigt. Af disse er ca. 1.000 m² udlejet efter regnskabsårets udløb – og der er god interesse for de resterende arealer.

Kærvej, Hørsholm

1.792 m² stor ejendom fra 1993 beliggende i udbygget erhvervsområde i Hørsholm. Ejendommen anvendes af PostNord til sortering og distribution af pakker og breve. Gode parkeringsforhold på en stor asfalteret og indhegnet parkeringsplads. PostNord har opsagt sit lejemål, til fraflytning 31/12-2016, hvorefter ejendommen skal genudlejes.

xupvang, Allerød

4.256 m² flot renoveret domicilejendom med nyt trappetårn, elevator, gode parkeringsforhold og nær offentlige transportmidler. Ejendommen er fordelt på 4 etager, heraf 3 etager på hver ca. 1.075 m² til flotte lyse kontorer og fællesfaciliteter samt ca. 1.031 m² parterre til lager/montage samt kantine. Kun ca. ¼ af ejendommen er udlejet p.t.

Lyskær, Herlev

3.381 m² stor ejendom til kontor, showroom m.v., centralt og synligt beliggende ved Ring 3 i Herlev. Ejendommen har i løbet af regnskabsåret gennemgået en omfattende renovering og nyindretning til kontor og showroom. Efter udlejning af ca. 2.600 m² i forrige regnskabsår, var ejendommen – inklusiv en etage, der er kontor for koncernen - fuldt udlejet.

Som følge af koncernens ønske om at flytte til vores største ejendom i Rødovre, er vores hidtidige lejemål udlejet til en offentlig lejer pr. 1. november 2016.

Fredericia Megacenter, Fredericia

Selskabet har udviklet et betydende detailhandelsprojekt, Fredericia Megacenter, på ca. 13.000 m² detailhandel. Detailhandelscentret, der er centralt placeret på Fredericias mest trafikerede indfaldsvej, Vejlevej, sætter høje standarder inden for arkitektur. Butikkerne er placeret i stueetagen med egen indgang via markante indgangspartier. Hver butik har facade mod stort parkeringsområde med ca. 250 p-pladser.

1. etape bestående af et 3.500 m² stort bolighus i 2 plan er opført og udlejet til IDEmøbler i foråret 2013. Herefter resterer ca. 9.500 m² til butiksformål med mulighed for 10-12 butikker fra 300 - 2.000 m² butiksareal.

Der er indgået lejeaftale med Jem & Fix om opførelse af ca. 1.000 m² butik, til levering i begyndelsen af 2018. Byggeriet forventes påbegyndt i eftersommeren 2017.

BOLIG

Kastaniehaven, Holbæk

Boligudlejningsejendommen Kastaniehaven i Holbæk består af i alt 40 boliger, opført i 2011/2013/2015 og er fuldt udlejet.

Boligerne består af 97 m² – 115 m² velindrettede 3-værelses lejligheder med altan. De er beliggende 200 meter fra stationen og Holbæk handelscentrum og har 2 store dagligvarebutikker inden for gåafstand. Boligerne råder over overdækkede garager og udendørsarealer til parkering. Der forefindes også grønne områder i nærheden.

Højmosehus, Emdrup

I boligejendommen Højmosehus i Emdrup, ejer vi to rækkehuse á 125 m². Boligerne er udlejet, og det er planen at sælge boligerne stykvis i takt med at de frigøres. 2 plans rækkehusene er bygget i kvalitetsmaterialer og ligger nær Utterslev Mose.

UDVIKLING I ØKONOMISKE FORHOLD

ASGAARD GROUP koncernen opnåede i regnskabsåret et resultat før skat på m.DKK -6,1 (m.DKK -23,9 i 2014/15). Idet værdireguleringer af kapitalandele og investeringsejendomme samt kursregulering på værdipapirbeholdninger udgør m.DKK -9,8, som ikke indgår i den udmeldte resultatforventning på m.DKK 0-5, er resultat uden disse indenfor det forventede. Resultatet efter skat, men før minoritetsinteresser, udgør m.DKK -5,1 (m.DKK -19,2 i 2014/15), mens årets resultat efter skat og minoritetsinteresser udgør m.DKK -5,0 (m.DKK -19,0 i 2014/15).

Resultatet anses samlet set for at være utilfredsstillende.

Regnskabsårets pengestrømme

	2015/16	2014/15
Pengestrømme fra drift i m.DKK	-7,7	-5,9
Pengestrømme fra investering i m.DKK	-4,5	0,0
Pengestrømme fra finansiering i m.DKK	75,6	0,2
Samlede pengestrømme i m.DKK	63,4	-5,7

UDBYTT

Det indstilles til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte.

OPHØRENDE AKTIVITETER

Koncernen har ikke ophørende aktiviteter.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Årets resultat har været påvirket af yderligere opsigelser af 2 større lejemål i koncernens ejendomme, som samlet har medført en betydelig nedskrivning, der har påvirket resultatet negativt. Herudover har der ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet.

FORVENTET UDVIKLING

Vores høje soliditet, sammen med en meget lav omkostningsbase, forventes at give gode betingelser for eksempelvis overtagelse af ejendomme fra finansielle institutioner, der har overtaget disse fra nødlidende aktører.

Ledelsen forventer for 2016/17 et resultat før skat, værdireguleringer af kapitalandele og investeringsejendomme samt kursregulering af værdipapirbeholdning i størrelsesordenen DKK 0-5 mio.

Koncernen forventer at have en fortsat udmærket likviditet i 2016/17.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

SÆRLIGE RISICI**Forretningsmæssige risici**

Koncernens væsentligste forretningsmæssige risiko er primært knyttet til udviklingen i det danske ejendomsmarked.

Opgørelse af dagsværdi for koncernens investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendommene påvirkes primært af afkastkravet til de enkelte ejendomme. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og erfaringer med køb og salg.

Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav for de enkelte ejendomstyper er:

Erhverv 7,24% (2014/15: 7,24%)

Bolig 4,92% (2013/14: 4,50%)

Følsomheden ved ændringer i afkastkrav til investeringsejendomme er beskrevet i tabel 1 nedenfor.

TABEL 1	Lavere afkast		Årsrapport	Højere afkast	
	-0,50%	-0,25%		-	0,25%
Ændring i afkastprocent					
Markedsværdi, t.DKK	257.642	246.752	236.672	227.402	218.922
Ændring i markedsværdi, t.DKK	20.970	10.080	-	-9.270	-17.750
Ændring i resultat/egenkapital, t.DKK	16.357	7.862	-	-7.231	-13.845

Investeringsejendomme erhverv er netto værdireguleret med t.DKK -11.384.

Dette er en sammensætning af:

- Ordinære huslejereguleringer,
- Ophør af lejemål i ejendommen Formervangen, Glostrup
- Ophør af lejemål i ejendommen Kærvej, Hørsholm
- Generel revurdering af nyudlejningspriser på ledige lejemål med baggrund i markedsforhold.

Den gennemsnitlige afkastprocent for erhvervsejendomme er således 7,24% for 2015/16 (2014/15: 7,24%).

Af værdireguleringen på investeringsejendomme udgør netto værdiregulering på boligejendomme t.DKK 3.840.

Dette er en følge af ordinære huslejereguleringer samt en generel prisudvikling.

Den gennemsnitlige afkastprocent for boligejendomme er 4,92% for 2015/16 (2014/15: 4,50%).

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincip indregnes tomme lejemål til skønnet gendlejningsværdi med fradrag af 25 %. Såfremt koncernens ejendomme var fuldt udlejet, ville det medføre en forøgelse af dagsværdien på koncernens ejendomme med t.DKK 26.610 fra t.DKK 236.672 til t.DKK 263.282 og en forøgelse af egenkapitalen pr. 30.09.16 med t.DKK 20.756.

Følsomheden ved ændring af den anvendte fradragsprocent for tomgang er beskrevet i tabel 2 nedenfor.

TABEL 2	Fuldt udlejet	Årsrapport		
Ændring i tomgangsprocenten	-	-	+ 5%	+ 10%
Markedsværdi, t.DKK	263.282	236.672	231.312	226.052
Ændring i markedsværdi, t.DKK	26.610	-	-5.360	-10.620
Ændring i resultat/egenkapital, t.DKK	20.756	-	-4.181	-8.284

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, sine investeringer og sin finansiering eksponeret over for en række finansielle risici, som er omtalt i note 33.

Videnressourcer

Koncernens videnressourcer kan opdeles i to kategorier, henholdsvis kunder og medarbejdere.

1. Kunder

Det er koncernens mål at skabe værdi for kunderne, forstået som lejerne af vore ejendomme. Oplevet værdi i form af høj kvalitet og god service afspejler sig primært i tilfredsheden hos brugere, samt – på længere sigt – i evnen til at opnå den optimale udlejning af vore ejendomme. Det er vores absolutte billede, at vi er i stand til at skabe denne tilfredshed.

2. Medarbejdere

Ambitionen om at være synlig i markedet med en god markedsposition betyder, at ASGAARD GROUP A/S er præget af et dynamisk videnmiljø i hastig forandring. Det stiller især store krav til koncernen, når det gælder opsamling og udbredelse af ny viden i organisationen. Derudover spiller den enkelte medarbejders personlige viden en afgørende rolle, og særligt enkelte nøglemedarbejders viden og kontaktnet kan have endog meget stor betydning.

Det er afgørende, at koncernen kan rekruttere og fastholde medarbejdere med et højt uddannelsesniveau, hvilket igen forventes at blive positivt påvirket af arbejdet med at skabe en stærkere profil, også på brugerniveau.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er ingen væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

REDEGØRELSE OM VIRKSOMHEDSLEDELSE

NASDAQ OMX Nordic Exchange Copenhagen offentliggjorde 6. maj 2013 anbefalinger for god selskabsledelse, der er opdateret november 2014.

Det er fortsat bestyrelsens opfattelse at ASGAARD GROUP A/S lever op til de væsentligste anbefalinger for god selskabsledelse.

ASGAARD GROUP A/S har for nuværende ikke fundet det relevant at nedsætte et nominerings- eller vederlagsudvalg som følge af koncernens størrelse.

ASGAARD GROUP A/S har ikke fundet det relevant, at oplyse de enkelte bestyrelses- og direktionsmedlemmers vederlag, da bestyrelsen er af den opfattelse, at aflønningen af disse følger almindelig dansk praksis.

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, herunder overholdelsen af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen.

Virksomheden har etableret risikostyrings- og interne kontrolsystemer for at sikre, at den interne og eksterne finansielle rapportering giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation.

Bestyrelsen i ASGAARD GROUP A/S består af i alt tre medlemmer. I henhold til selskabets vedtægter skal bestyrelsen bestå af 3-9 medlemmer.

På side 20 i årsrapporten kan findes oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmers øvrige direktions- og bestyrelsesposter i såvel danske som udenlandske virksomheder.

ASGAARD GROUP A/S har udarbejdet en fuldstændig redegørelse for virksomhedsledelse for regnskabsåret 2015/2016, som kan læses eller downloades på

<http://www.asgaardgroup.com/files/manager/investor-downloads/2016-12-15%20lovpligtig%20redegoerelse%20for%20virksomhedsledelse%20asgaard%20group%20as.pdf>

CORPORATE GOVERNANCE

ASGAARD GROUP A/S har i øvrigt, i lighed med tidligere år, en politik for selskabsledelse opdelt i nedenstående 8 hovedafsnit.

1. Aktionærernes rolle og samspil med ledelsen

Bestyrelsen vurderer med jævne mellemrum, hvorvidt moderselskabets kapital- og aktiestruktur fortsat er hensigtsmæssig. Selskabet har en dominerende hovedaktionær med en ejerandel på 93,22%. Bestyrelsen har anbefalet, at denne ejerandel nedbringes til under 2/3, så hovedaktionæren ikke selvstændigt kan gennemføre vedtægtsændringer. ASGAARD GROUP A/S har én aktieklassse.

2. Interessenternes rolle og betydning for selskabet

ASGAARD GROUP A/S ledelse ønsker og arbejder fortsat aktivt for at opretholde en god kommunikation og dialog med aktionærerne og øvrige interessenter. Selskabet tilstræber en høj grad af åbenhed og effektiv formidling af information. 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 – ud over årsrapporten – alene aflægger halvårsrapport.

3. Åbenhed og gennemsigtighed

Gennem et struktureret investor relations- og informationsarbejde føres en afbalanceret dialog med investorer, analytikere og andre interessenter. Al kommunikation foregår under hensyntagen til gældende lovgivning.

4. Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen gennemgår og fastlægger hvert år de overordnede strategiske opgaver i koncernen og tilrettelægger et niveau for den interne rapportering, som sikrer en tilfredsstillende finansiel og ledelsesmæssig kontrol af selskabet. Bestyrelsens forretningsorden gennemgås tillige én gang årligt med henblik på tilpasning til aktuelle behov.

5. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har en bred sammensætning af kompetencer, og udvælgelse af nye bestyrelseskandidater tager, ud over reglerne i selskabsloven, udgangspunkt i, hvilken grad af faglig kompetence, eventuelt kombineret med generel forretningsmæssig erfaring, som bestyrelsen mener, der er behov for at supplere bestyrelsen med. ASGAARD GROUP A/S' bestyrelse er uafhængig og benytter sig ikke af faste udvalg eller komiteer. Der blev i 2015/16 afholdt 6 bestyrelsesmøder, og der er planlagt 6 for 2016/2017.

I overensstemmelse med anbefalingerne, er medlemmer af bestyrelsen på valg hvert år. ASGAARD GROUP A/S har ikke defineret, hvor mange tillidshverv et bestyrelsesmedlem må have, idet der i højere grad fokuseres på det enkelte medlems bidrag, kompetencer og kapacitet. Hvert år foretages en systematisk evaluering af bestyrelsens arbejdsform.

ASGAARD GROUP A/S har ingen medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer.

6. Bestyrelsens og direktionens vederlag

ASGAARD GROUP A/S søger at sikre, at vederlaget til bestyrelse og direktion ligger på et konkurrencedygtigt og rimeligt niveau og er tilstrækkeligt til at sikre, at selskabet kan tiltrække og fastholde kompetente personer.

Medlemmerne af bestyrelsen modtager et fast årligt vederlag, og det samlede vederlag til bestyrelsen godkendes af generalforsamlingen i forbindelse med godkendelsen af årsrapporten. Der er i regnskabsåret afsat vederlag til bestyrelsen på t.DKK 160, heraf t.DKK 60 til formanden. Bestyrelsen er p.t. ikke omfattet af incitamentsprogrammer eller bonusordninger.

Aflønningen af direktionen, der p.t. består af den administrerende direktør fastlægges af bestyrelsen. I 2015/2016 bestod aflønningen af den administrerende direktør af en fast løn inklusive visse goder. Direktionens ansættelsesforhold, herunder aflønning og fratrædelsesvilkår, vurderes at være i overensstemmelse med sædvanlig standard for stillinger af denne karakter og medfører ikke særlige forpligtelser for selskabet.

7. Risikostyring

Det er bestyrelsens opgave at kontrollere, at selskabet har en effektiv risikostyring, herunder at væsentlige risici knyttet til de forretningsmæssige aktiviteter og den fastlagte strategi identificeres, at der fastlægges en politik og rammer for selskabets risici, samt at der er opbygget systemer til styring af risici. Politikkerne og rammerne for den operationelle og finansielle risikostyring vedtages af bestyrelsen, og rapportering vedrørende risici indgår i den løbende rapportering til bestyrelsen. For en nærmere beskrivelse af ASGAARD GROUP A/S' risikoforhold henvises til afsnittet herom i nærværende årsrapport.

8. Revision

Bestyrelsen gennemgår de interne kontrolsystemer mindst én gang årligt, og indtil videre vurderes der ikke at være behov for etablering af en egentlig intern revision.

Bestyrelsen har ikke fundet det hensigtsmæssigt at nedsætte et selvstændigt revisionsudvalg, hvorfor revisionsudvalgets arbejdsopgaver varetages af den samlede bestyrelse.

Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor aftales mellem bestyrelsen og revisor.

Måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning i ledelsen

ASGAARD GROUP A/S ønsker en repræsentativ fordeling af kvinder og mænd i ledelsen.

Dette vil ske ved søgning af egnede kandidater til ledelsen, der uanset køn, kan opfylde de kvalitetsmæssige mål ledelsen har for sin sammensætning.

Det er ASGAARD GROUP A/S' målsætning, at der inden udgangen af regnskabsåret 2017/18 er 33% af det underrepræsenterede køn i selskabets bestyrelse.

ASGAARD GROUP koncernen har som generel ansættelsespolitik, at det ved ansættelse af medarbejdere på alle niveauer i virksomheden, tilsikres at kandidater af begge køn indgår i kandidatfeltet.

ASGAARD GROUP koncernen søger at tilsikre, at koncernen og dennes medarbejdere har en åben og fordomsfri kultur, hvor den enkelte kan udnytte sine kompetencer bedst muligt uanset køn.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde den 15. december 2016 gennemgået måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning i ledelsen.

Bestyrelsen har besluttet at bibeholde eksisterende måltal og politik.

Bestyrelsen har konstateret at måltallet for det underrepræsenterede køn i koncernens bestyrelse pr. 15. december 2016 ikke er nået.

Rapportering og opfølgning på koncernens måltal og politik vil ske årligt i forbindelse med offentliggørelse af årsrapport, via ASGAARD GROUP A/S' hjemmeside www.asgaardgroup.com.

ASGAARD GROUP A/S' SAMFUNDSANSVAR (CSR)

ASGAARD GROUP A/S har ikke vedtaget politikker for integrering af samfundsansvar som et led i selskabets strategi og aktiviteter. Der afgives derfor ikke en særskilt redegørelse om samfundsansvar i henhold til Årsregnskabslovens § 99a.

ASGAARD GROUP A/S er en organisation med relativt få ansatte med et højt kompetenceniveau. ASGAARD GROUP A/S' holdninger og kultur er dannet gennem en årrække via dialog mellem ledelse og medarbejdere, og kommer til udtryk i det daglige arbejde ved den måde vi agerer overfor hinanden og over for tredjemand, uanset om det måtte være kunder, leverandører, rådgivere, aktionærer eller det omgivende samfund.

ASGAARD GROUP A/S har ikke politikker for at respektere menneskerettighederne og for at reducere klimapåvirkningen.

ASGAARD GROUP A/S' ledelse vil løbende vurdere muligheden for at arbejde aktivt og struktureret med at implementere politikker for at respektere menneskerettighederne og for at reducere klimapåvirkningen.

Responsible business

ASGAARD GROUP A/S' holdninger og værdier udtrykkes i dagligdagen bl.a. via begrebet "Responsible business". Med "Responsible business" tænkes ikke alene på det rent forretningsmæssige, men også på, at det netop er på samspillet mellem ASGAARD GROUP A/S' medarbejdere og eksterne parter, at ASGAARD GROUP A/S' berettigelse i samfundet måles.

Medarbejdere

Medarbejderne er ASGAARD GROUP A/S' vigtigste ressource. Kun gennem medarbejdernes aktive og ansvarlige deltagelse i dagligdagen, kan ASGAARD GROUP A/S skabe resultater til glæde for medarbejdere, aktionærerne og øvrige interessenter, herunder det omgivende samfund. Medarbejdernes trivsel er af stor betydning for ASGAARD GROUP A/S.

Sikkerhed på arbejdspladsen

Byggerier rummer altid en sikkerhedsmæssig risiko. ASGAARD GROUP A/S har derfor fokus på at sikre korrekte og tilstrækkelige sikkerhedsforanstaltninger på alle ASGAARD GROUP A/S byggepladser. Fokus på sikkerhed på bygge-

pladserne har således høj prioritet, hvorfor ASGAARD GROUP A/S udover egne tilsyn med sikkerheden har tilknyttet eksterne specialister til at føre tilsyn med overholdelse af alle sundheds- og sikkerhedsforskrifter.

Kunder

ASGAARD GROUP A/S er en kundefokuseret og handlingsorienteret virksomhed med fokus på at tilføre værdi, ved at tilbyde kunderne og markedet de lejemål som aktuelt efterspørges.

Lokalsamfundet

ASGAARD GROUP A/S er bevidst om, at alle virksomheder er en vigtig del i at få samfundet – herunder lokalsamfundet – til at fungere godt til glæde for såvel borgerne som virksomhederne.

Miljø

ASGAARD GROUP A/S er bevidst om den generelle samfundsmæssige fokusering på optimering af miljøforhold, herunder reduktion af udledning af CO₂ og fokus på Green Building. ASGAARD GROUP A/S energioptimerer sine ejendomme, når dette er økonomisk rentabelt.

Korruption

ASGAARD GROUP A/S indgår og gennemfører kun aftaler på en lovlig og etisk korrekt måde. ASGAARD GROUP A/S' medarbejdere har klare instrukser om, at ASGAARD GROUP A/S under ingen omstændigheder vil være part i korruption – uanset formålet hermed.

INTERNE REGLER

I overensstemmelse med Lov om Værdipapirhandel har direktionen i ASGAARD GROUP A/S indarbejdet et internt regelsæt for bestyrelsesmedlemmers, direktionens og ledende medarbejders handel med aktier og behandling af intern viden.

Bestyrelsen, direktionen og ledende medarbejdere ejer på tidspunktet for årsrapportens godkendelse tilsammen 1.238.601 aktier svarende til ca. 93,8 % af aktiekapitalen.

AKTIONÆRFORHOLD

Selskabets aktiekapital udgør nominelt t.DKK 13.200 og består af 1.320.000 aktier á DKK 10. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Selskabets vedtægter kan ændres, hvis 2/3 af den stemmeberettigede aktiekapital er repræsenteret på generalforsamlingen, og forslaget vedtages med 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede kapital, jfr. dog Selskabslovens § 107.

Stensdal Group A/S, Valhøjs Alle 174-176, 2610 Rødovre, besidder 93,22 % af stemmerettighederne og kan udøve bestemmende indflydelse over koncernen.

I henhold til generalforsamlingsbeslutning på den ordinære generalforsamling pr. 26. januar 2012, er bestyrelsen bemyndiget til at erhverve egne aktier i henhold til Selskabslovens regler.

Der er, selskabet bekendt, ikke etableret væsentlige change of control aftaler vedrørende selskabet.

Der er ikke indgået aftaler mellem selskabet og dets ledelse eller medarbejdere om fratrædelsesgodtgørelser m.v. i forbindelse med eventuelle overtagelsestilbud (change of control).

Pr. 30. september 2016 råder selskabet over 8.225 stk. egne aktier (2014/15: 4.620 stk.), svarende til 0,62 % af aktiekapitalen (2014/15: 0,35 %), erhvervet med henblik på annullering i forbindelse med en mulig fremtidig nedsættelse af selskabets aktiekapital.

FINANSKALENDER 2016/17

- 15.12.16 Årsrapport for 1/10-2015 - 30/9-2016
- 19.01.17 Ordinær generalforsamling
- 18.05.17 Halvårsrapport for 1/10-2016 - 31/3-2017
- 29.09.17 Finanskalender
- 14.12.17 Årsrapport for 1/10-2016 - 30/9-2017

FONDSBØRSMEDDELELSER 2015/16

- 17.12.2015 Meddelelse nr. 10 – 2015 - Årsrapportmeddelelse
- 30.12.2015 Meddelelse nr. 11 – 2015 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling
- 04.01.2016 Meddelelse nr. 01 – 2016 - Indberetning af insiders transaktioner i ASGAARD GROUP A/S
- 21.01.2016 Meddelelse nr. 02 – 2016 - Referat af ordinær generalforsamling i ASGAARD GROUP A/S
- 21.03.2016 Meddelelse nr. 03 – 2016 - Finanskalender (opdateret)
- 19.05.2016 Meddelelse nr. 04 – 2016 - ASGAARD GROUP A/S – halvårsrapport 2015/2016
- 01.06.2016 Meddelelse nr. 05 – 2016 - Ændring af ledelsesforhold i ASGAARD GROUP A/S
- 30.09.2016 Meddelelse nr. 06 – 2016 - Finanskalender 2016/2017

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS ØVRIGE LEDELSESHVERV

FORMAND FOR BESTYRELSEN SØREN STENS DAL

Formand for bestyrelsen for:

A&A Group Holding A/S
 Agnitio A/S
 Anthill Agency A/S
 Byudviklingsselskabet Favrholt A/S
 IES Holding A/S
 IRIS Enterprise Solutions A/S
 ParkZone A/S
 Protelevision Technologies Corp. A/S
 Extenso Inkasso ApS
 Tetris A/S
 Nordic Development Group A/S
 UAB "Nordic Development Group LT", Litauen
 UAB "Nordic Development Group Panevezys", Litauen

Medlem af bestyrelsen for:

Stensdal Group A/S
 Constructio A/S
 Hotel Ebeltoft Strand A/S
 Ejendomselskabet Tempo A/S
 K/S Fakta Lejre
 FænøSund Konference A/S
 Glunz & Jensen A/S
 SK 23 ApS
 Selandia Park A/S
 Skovkvarteret ApS
 Skovkvarteret II ApS
 Transformerrækkerne ApS

Direktør for:

Stensdal Group A/S
 M/S Amerika anno 1995 ApS
 Constructio A/S
 SG Ejendomme ApS
 Ebeltoft Strand Lejlighedsudlejning ApS
 Erhvervspark Himmerland ApS
 Hotel Ebeltoft Strand A/S
 Ejendomselskabet Tempo A/S
 Egepark ApS
 Komplementar SG ApS
 Fænø Sund ApS
 FænøSund Ejendomme ApS
 OSJMX Holding ApS

MEDLEM AF BESTYRELSEN CHICO SANDBECK

Medlem af bestyrelsen for:

Sandbeck A/S
 Mikado House ApS
 Symbion A/S

Direktør for:

Sandbeck A/S
 Sandbeck Holding ApS
 Mikado House ApS

Øvrige:

Medlem af voldgiftsnævnet for Bygge- og
 Anlægsvirksomhed

MEDLEM AF BESTYRELSEN JENS ERIK GRAVENGAARD

Medlem af bestyrelsen for:

Ejendomsaktieselskabet Gøynes Gaard
 Ejendomsaktieselskabet Sønderparken

Direktør for:

Alamlad Invest ApS
 Magnipartners ApS
 Holdingselskabet af 6. marts 2014 ApS
 Investeringselskabet af 7. marts 2014 ApS
 Ejendomsaktieselskabet Gøynes Gaard
 Ejendomsaktieselskabet Sønderparken

DIREKTØR STIG WADMANN

Medlem af bestyrelsen for:

Byudviklingsselskabet Favrholt A/S
 Nordic Development Group A/S
 ParkZone A/S
 Polyart ApS
 S.W. Development ApS

Direktør for:

Polyart ApS
 S.W. Development ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 – 30.09.16 for ASGAARD GROUP A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.15-30.09.16. Samtidig er det vores opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerheds-faktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2016.

Direktion



Stig Wadmann

Bestyrelse



Søren Stensdal



Chico Sandbeck



Jens Erik Gravengaard



Kastaniehaven

3

TIL KAPITALEJERNE I ASGAARD GROUP A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ASGAARD GROUP A/S for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for koncernens og selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 15. december 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Bjørn
Statsaut. revisor



**RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE
FOR 1. OKTOBER 2015 TIL 30. SEPTEMBER 2016**

i t.DKK

RESULTATOPGØRELSE	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Nettoomsætning	4	124.658	19.684	0	0
Forbrug af vare- og projektbeholdning	5	-107.946	-6.593	0	0
Bruttoresultat		16.712	13.091	0	0
Andre eksterne omkostninger		-2.328	-1.575	-1.422	-1.211
Andre driftsindtægter	6	60	34	0	0
Personaleomkostninger	7	-3.980	-4.942	-264	-496
Af- og nedskrivninger	7	-623	-566	-2	-97
Resultat af primær drift (EBVAT)		9.841	6.042	-1.688	-1.804
Værdiregulering investeringsejendomme	9	-7.544	-26.846	0	0
Resultat efter værdireguleringer (EBIT)		2.297	-20.804	-1.688	-1.804
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	0	0	0
Finansielle indtægter	10	2.437	5.093	7.416	7.842
Finansielle omkostninger	11	-10.798	-8.224	-230	-963
Resultat før skat		-6.064	-23.935	5.498	5.075
Skat af årets resultat	12	956	4.734	-2.651	-1.832
ÅRETS RESULTAT		-5.108	-19.201	2.847	3.243
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:					
Valutakursreguleringer vedrørende udenlandske virksomheder		0	0	0	0
		0	0	0	0
Poster, som ikke kan blive omklassificeret til resultatet:		0	0	0	0
TOTALINDKOMST		-5.108	-19.201	2.847	3.243
Fordeling af årets resultat					
Moderselskabets aktionærer		-4.978	-18.985		
Minoritetsinteresser		-130	-216		
		-5.108	-19.201		
Fordeling af årets totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer		-4.978	-18.985		
Minoritetsinteresser		-130	-216		
		-5.108	-19.201		
Aktuelt og udvandet resultat pr aktie (EPS)	13				
Resultat pr. aktie, DKK		-3,79	-14,91		
Udvandet resultat pr. aktie, DKK		-3,79	-14,91		
Forslag til resultatdisponering					
Udbytte				0	0
Overført til næste år				2.847	3.243
				2.847	3.243

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

i t.DKK

AKTIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Licenser	14	44	56	0	0
Immaterielle aktiver		44	56	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15	293	390	4	6
Domicilejendom	16	27.017	22.526	0	0
Materielle aktiver		27.310	22.916	4	6
Investeringsjendomme	16	236.672	130.730	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	17	0	0	1.237	1.169
Låneaftaler	18	41.552	45.552	41.552	45.552
Finansielle aktiver		41.552	45.552	42.789	46.721
Udskudt skatteaktiv	24	0	0	0	39
Andre langfristede aktiver		0	0	0	39
Langfristede aktiver		305.578	199.254	42.793	46.766
Projektbeholdning, ejendomme		26.234	128.780	0	0
Varebeholdninger	19	26.234	128.780	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20	39	61	1	7
Tilgodehavender, koncernforbundne virksomheder	20	953	0	71.596	81.863
Andre tilgodehavender		254	52	0	50
Periodeafgrænsningsposter		294	347	40	44
Tilgodehavender		1.540	460	71.637	81.964
Værdipapirer		12.207	14.462	6	7
Likvide beholdninger	21	7.049	8.857	6.718	0
Kortfristede aktiver		47.030	152.559	78.361	81.971
AKTIVER		352.608	351.813	121.154	128.737

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

i t.DKK

PASSIVER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Aktiekapital	22,23	13.200	13.200	13.200	13.200
Overført resultat		121.258	127.282	104.492	101.890
Foreslået udbytte		0	0	0	0
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		134.458	140.482	117.692	115.090
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		0	-671	0	0
Egenkapital i alt		134.458	139.811	117.692	115.090
Udskudt skat	24	5.213	2.892	2.612	0
Øvrige hensættelser	25	1.681	194	0	0
Kreditinstitutter	26	192.855	121.392	0	0
Langfristede forpligtelser		199.749	124.478	2.612	0
Kort del af langfristede gældsforpligtelser	26	6.941	2.566	0	0
Kortfristede leasingforpligtelser		0	0	0	0
Kreditinstitutter	27	955	66.144	0	9.980
Leverandørgæld	28	3.836	6.134	5	12
Gæld til moderselskab		0	3.063	0	3.063
Gæld til koncernforbundne virksomheder		0	0	0	290
Anden gæld	29	6.669	9.617	845	302
Periodeafgrænsningsposter		0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser		18.401	87.524	850	13.647
Forpligtelser		218.150	212.002	3.462	13.647
PASSIVER		352.608	351.813	121.154	128.737
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser	30				
Nærtstående parter	32				
Noter udenfor henvisning	33-37				

EGENKAPITALOPGØRELSE

i t.DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Koncern						
Egenkapital pr. 30.09.2014	13.200	142.232	0	155.432	-358	155.074
Køb af egne aktier	0	-323	0	-323	0	-323
Salg af egne aktier	0	4.358	0	4.358	0	4.358
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-97	-97
Årets totalindkomst	0	-18.985	0	-18.985	-216	-19.201
Egenkapital pr. 30.09.2015	13.200	127.282	0	140.482	-671	139.811
Køb af egne aktier	0	-245	0	-245	0	-245
Overførsel af minoritetsandele	0	-801	0	-801	801	0
Årets totalindkomst	0	-4.978	0	-4.978	-130	-5.108
Egenkapital pr. 30.09.2016	13.200	121.258	0	134.458	0	134.458

	Aktiekapital	Overført resultat	Udbytte	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer
Moderselskab				
Egenkapital pr. 30.09.2014	13.200	94.613	0	107.813
Køb af egne aktier	0	-323	0	-323
Salg af egne aktier	0	4.358	0	4.358
Årets totalindkomst	0	3.242	0	3.242
Egenkapital pr. 30.09.2015	13.200	101.890	0	115.090
Køb af egne aktier	0	-245	0	-245
Årets totalindkomst	0	2.847	0	2.847
Egenkapital pr. 30.09.2016	13.200	104.492	0	117.692

PENGESTRØMSOPGØRELSE

i t.DKK

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Resultat efter værdireguleringer (EBIT)		2.298	-20.804	-1.688	-1.805
Værdireguleringer investeringsejendomme		7.544	26.846	0	0
Af- og nedskrivninger		623	566	2	97
Regnskabsmæssigt resultat ved salg af aktiver		-60	203	0	0
Ændring i hensættelser		1.487	-1.087	0	0
Ændring i driftskapital	31	-14.333	-6.202	9.522	-17.855
Pengestrømme fra primær drift		-2.441	-478	7.836	-19.563
Modtagne finansielle indtægter		2.445	2.598	5.382	6.050
Betalte finansielle omkostninger		-8.517	-8.214	-229	-300
Betalt selskabsskat netto af skatterefusion		814	125	0	0
Pengestrømme fra drift		-7.699	-5.969	12.989	-13.813
Modtaget udbytte		0	0	0	0
Køb af investeringsejendomme		-3.534	-2.578	0	0
Salg af investeringsejendomme		0	3.116	0	0
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-52	0	0
Køb af materielle aktiver		-5.117	-3.601	0	0
Salg af materielle aktiver		174	205	0	124
Salg og afdrag finansielle aktiver		4.000	2.934	4.000	6.449
Salg af dattervirksomheder		0	0	-467	3.315
Pengestrømme fra investeringer		-4.477	24	3.533	9.888
Tilgang af langfristet gæld netto		117.793	0	0	0
Afdrag på langfristet gæld		-41.991	-3.816	0	-91
Modtagne udbytte		0	0	421	0
Udbytte egne aktier		0	0	0	0
Salg egne aktier		0	4.358	0	4.358
Køb egne aktier		-245	-323	-245	-323
Pengestrømme fra finansiering		75.557	219	176	3.944
Ændring i likvider		63.381	-5.726	16.698	19
Likvide midler, primo		8.857	2.382	0	0
Kortfristet bankgæld ved årets begyndelse		-66.144	-53.943	-9.980	-9.999
Likvide midler, ultimo		6.094	-57.287	6.718	-9.980
Likvide midler omfatter					
Likvide midler	21	7.049	8.857	6.718	0
Kortfristet bankgæld	27	-955	-66.144	0	-9.980
Likvide midler, ultimo		6.094	-57.287	6.718	-9.980



NOTEOVERSIGT

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Segmentoplysninger for koncernen
4. Nettoomsætning
5. Forbrug af vare- og projektbeholdning
6. Andre driftsindtægter
7. Personaleomkostninger
8. Af- og nedskrivninger
9. Værdiregulering investeringsejendomme
10. Finansielle indtægter
11. Finansielle omkostninger
12. Skat af årets resultat
13. Aktuelt og udvandet resultat pr. aktie (EPS)
14. Immaterielle aktiver
15. Materielle aktiver
16. Investeringsejendomme
17. Kapitalandele i dattervirksomheder
18. Låneaftaler
19. Varebeholdninger
20. Tilgodehavender
21. Likvide beholdninger
22. Aktiekapital
23. Egne aktier (moderselskab)
24. Udskudt skat
25. Øvrige hensættelser
26. Kreditinstitutter
27. Kreditinstitutter, kortfristet
28. Leverandørgæld
29. Anden gæld
30. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser og kontraktlige forpligtelser
31. Ændring i driftskapital
32. Nærtstående parter
33. Finansielle risici og finansielle instrumenter
34. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
35. Aktionærforhold
36. Begivenheder efter balancedagen
37. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2015/16 for ASGAARD GROUP A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, 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.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

Årsrapporten 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.

Implementering af nye og ændrede IFRS standarder og fortolkningsbidrag

ASGAARD GROUP A/S har implementeret alle nye eller ændrede regnskabsstandarder (IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), som er godkendt af EU med virkning for regnskabsåret 2015/16. Implementeringen har ikke påvirket indregning og måling af koncernens aktiver og forpligtelser eller givet anledning til væsentlige yderligere oplysninger i årsrapporten.

IFRS standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

Der er udsendt en række nye standarder og fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft, og derfor ikke er obligatoriske ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2015/16. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for ASGAARD GROUP A/S.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter ASGAARD GROUP A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50 % af stemmerettighederne, eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder 20 % - 50 % af stemmerettighederne og har betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for ASGAARD GROUP A/S og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen, og som en særskilt del af koncernens egenkapital. Totalindkomsten allokeres til minoritetsinteresserne, uanset at minoritetsinteressen derved måtte blive negativ.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som en egenkapitaltransaktion, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til moderselskabets andel af egenkapitalen.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet, henholdsvis stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger. Omstruktureringsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, såfremt de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag. De omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede virksomhed og dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv under immaterielle aktiver og testes minimum en gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier og den opgjorte kostpris for virksomheden. Hvis dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser efter revurderingen fortsat overstiger kostprisen, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatet.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder, der medfører ophør af henholdsvis kontrol og betydelig indflydelse, opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, med fradrag af eventuelle minoritetsinteresser. Den derved opgjorte fortjeneste indregnes i resultatet tillige med akkumulerede valutakursreguleringer, der tidligere er indregnet i anden totalindkomst og forventede omkostninger til salg eller afvikling. Salgssummen måles til dagsværdien af det modtagne vederlag.

Omregning af fremmed valuta

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer.

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

Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen.

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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatet sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatet under finansielle poster.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen henholdsvis i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt a conto skat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder, 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.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser der – baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen – forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller –regler indregnes henholdsvis i resultatet, direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst, afhængig af hvor den udskudte skat oprindeligt er indregnet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Den øverste koncerns moderselskab er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter salg af ydelser, lejeindtægter og salgssummer for solgte ejendomme, herunder udviklings- og boligprojekter. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved tilbagediskontering af de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiel indtægt i resultatopgørelsen ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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

Forbrug af vare- og projektbeholdning

Heri indregnes omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder driftsomkostninger vedrørende udlejning or projektejendomme samt nedskrivninger af projektejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til koncernens personale.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til koncernens hovedaktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, nedskrivninger på udlån, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og afledte finansielle instrumenter, der ikke kvalificeres som sikringsaftaler, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under a conto skatteordningen.

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

Udbytte fra investeringer i kapitalandele indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab.

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

BALANCEN**Immaterielle aktiver**

Erhvervede immaterielle rettigheder i form af patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden. Hvis den faktiske brugstid er kortere end henholdsvis restløbetiden og aftaleperioden, afskrives over den kortere brugstid.

Erhvervede immaterielle rettigheder nedskrives til eventuel lavere genindvindingsværdi, jf. afsnittet om nedskrivning nedenfor.

Materielle aktiver

Domicilejendomme, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger, der direkte kan henføres til fremstillingen af aktivet, herunder materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører fremstillingsperioden. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af restværdien efter afsluttet brugstid. Restværdien er opgjort til det beløb, som aktivet ville kunne sælges til på balancedagen, hvis aktivet havde den alder og stand, som aktivet forventes at have ved udløb af brugstiden, fratrukket afhændelsesomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i mindre bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendomme	50 år
Tekniske installationer	15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt. Skøn vedrørende ejendomme er omfattet af detaljerede retningslinier og anses ikke for ekstraordinære i forhold til vurderingen af årsrapporten.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi, jf. nedenfor.

Nedskrivning af materielle og immaterielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder

De regnskabsmæssige værdier af materielle aktiver og immaterielle aktiver med bestemmelige brugstider samt kapitalandele i dattervirksomheder gennemgås på balancedagen med henblik på at fastsætte, hvorvidt der er indikationer på værdiforringelse. Hvis dette er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf. For igangværende udviklingsprojekter 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 opgøres som den højeste værdi af aktivets, henholdsvis den pengestrømsfrembringende enheds dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdien. Ved opgørelse af kapitalværdien tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsrate, der afspejler dels aktuelle markedsvurderinger af den tidsmæssige værdi af penge, dels de særlige risici, der er tilknyttet aktivet henholdsvis den pengestrømsfrembringende enhed, og som der ikke er reguleret for i de skønnede fremtidige pengestrømme.

Såfremt aktivets, henholdsvis den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien. For pengestrømsfrembringende enheder fordeles nedskrivningen således, at goodwillbeløb nedskrives først, og dernæst fordeles et eventuelt resterende nedskrivningsbehov på de øvrige aktiver i enheden, idet det enkelte aktiv dog ikke nedskrives til lavere værdi end dets dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger.

Nedskrivninger indregnes i resultatet. Ved eventuelle efterfølgende tilbageførsler af nedskrivninger som følge af ændringer i forudsætninger for den opgjorte genindvindingsværdi, forhøjes aktivets, henholdsvis den pengestrømsfrembringende enheds regnskabsmæssige værdi, til den korrigerede genindvindingsværdi, dog maksimalt til den regnskabsmæssige værdi, som aktivets, henholdsvis den pengestrømsfrembringende enhed, ville have haft, hvis nedskrivning ikke var foretaget. Nedskrivning af goodwill tilbageføres ikke.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommenes budgetterede driftsresultater, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret. Tomme lejemål er medregnet til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25 %.

Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Derudover indhentes en ekstern vurdering af koncernens investerings ejendomme i det omfang ledelsen skønner at der er særlig usikkerhed ved opgørelsen af dagsværdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatet for det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne, anses dette som en indikation på værdiforringelse, jf. afsnittet om nedskrivning ovenfor.

Ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder, opgøres fortjenesten eller tab som forskellen mellem regnskabsmæssig værdi og dagsværdien af salgsprovenuet.

Projektbeholdninger

Projektbeholdningerne omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning og igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Projektbeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationsværdien hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, samt låneomkostninger der direkte kan henføres til anskaffelsen eller projekt- ombygningsperioden, samt indirekte projektomkostninger. Indirekte projektomkostninger opgøres som en del af personaleomkostninger og projektmaterialer, der er foranlediget af projektudviklingen og som forholdsmæssigt kan henføres til den udnyttede projektudviklingskapacitet.

Når igangværende byggeprojekter og ejendomme under om- og tilbygning er solgt og levering og risikoovergang til køber har fundet sted, indregnes salgssummen under nettoomsætningen og kostprisen indregnes under vareforbrug vedrørende projektbeholdninger.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om- og tilbygninger, på projektbeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, omfattende låneaftaler og tilgodehavender, måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger foretages på såvel individuelt niveau, som på porteføljeniveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer

Aktier og obligationer, der løbende overvåges, måles og rapporteres til dagsværdi i henhold til koncernens investeringspolitik, indregnes på handelsdagen til dagsværdi under kortfristede aktiver og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes løbende i resultatet under finansielle poster. Dagsværdien opgøres svarende til børskursen for børsnoterede værdipapirer.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne aktier

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

Pensionsforpligtelser o.l.

Ved bidragsbaserede pensionsordninger indbetaler koncernen løbende faste bidrag til uafhængige pensionselskaber o.l. Bidragene indregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som en forpligtelse.

Koncernen har ikke indgået ydelsesbaserede ordninger.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles som ledelsens bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til nutidsværdi.

Garanti- og reklamationsforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler på udførte arbejder.

Ved planlagte omstruktureringer af koncernen hensættes alene til forpligtelser vedrørende omstruktureringer, som på balancedagen er besluttet i henhold til en specifik plan og hvor de berørte parter er oplyst om den overordnede plan.

Langfristede finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til dagsværdien af det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og det beløb, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, herunder bankgæld og leverandørgæld, måles ved første indregning til dagsværdi. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatet som en finansiell omkostning over låneperioden. Sædvanligvis svarer amortiseret kostpris til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for henholdsvis moderselskabet og koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændringer i driftskapital, fratrukket den i regnskabsåret betalte selskabsskat henførbart til driftsaktiviteterne.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Pengestrømme i anden valuta end den funktionelle valuta indregnes i pengestrømsopgørelsen ved anvendelse af gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser for de enkelte dage.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko fratrukket eventuelle kassekreditter, der indgår som en integreret del af likviditetsstyringen.

Segmentoplysninger

Der gives segmentoplysninger på forretningssegmenter (primær segmentopdeling). Segmentoplysningerne følger koncernens risici, koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og –omkostninger samt segmentaktiver og –forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan fordeles til 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 segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver.

Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter samt 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 samt anden gæld.

Definitioner og beregningsformler

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Disse er som følger:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} * 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital inkl. goodwill}}$
Egenkapitalforrentning (%)	$\frac{\text{Resultat} * 100}{\text{Moderselskabets gennemsnitlige egenkapital}}$
Soliditet	$\frac{\text{Egenkapital i alt}}{\text{Samlede aktiver}}$
Aktiver/Egenkapital	$\frac{\text{Samlede aktiver}}{\text{Egenkapital i alt}}$
Finansiell gearing	$\frac{\text{Netto rentebærende gæld}}{\text{Egenkapital i alt}}$
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 fratrukket andre hensatte forpligtelser og øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser.

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

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

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

2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet for 2015/16:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er pr. 30. september 2016 ikke foretaget eksterne vurderinger af koncernens investeringsejendomme. Disse er senest eksternt vurderet henholdsvis pr. 30. september 2009 og 30. september 2010.

Værdiansættelsesmodellen indeholder elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de markedsforhold, der er gældende på markedet for investeringsejendomme, på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

I værdiansættelsesmodellen indgår følgende elementer:

- Årlige lejeindtægter ved fuld udlejning
- Fradrag for uudlejede arealer – jf. note 1
- Regulering af eksisterende leje til markedsleje
- Driftsomkostninger
- Vedligeholdelse
- Administration
- Fradrag for rabatter
- Fradrag for forventede indretningsomkostninger
- Fradrag for nødvendige investeringer til vedligeholdelse/modernisering (efterslæb)
- Vurderet afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil. Afkastprocenten fastsættes hvert år og ved fastsættelsen justeres for udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, og ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

De anvendte afkastprocenter ved fastsættelsen af dagsværdien har væsentlig betydning for koncernens resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav og tomgangsandel fremgår af følsomhedsanalysen i note 16. Der er i regnskabsåret 2015/16 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på t.DKK -7.544 (2014/15: t.DKK -26.846).

Nedskrivninger af projektejendomme

Værdiansættelsen af projektejendomme er foretaget på baggrund af kostprisen som beskrevet i note 1. Ved beregningen af eventuelle nedskrivningsbehov på beholdningen af projektejendomme er disse fastsat i overensstemmelse med de markedsforhold, der efter ledelsens skøn er den gældende på markedet for projektejendomme på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 30. september 2016. Der er i regnskabsåret 2015/16 ikke foretaget nedskrivning af projektejendomme (2014/15: t.DKK 0).

Klassifikation af ejendomme

Koncernen klassificerer ejendomme i kategorierne Domicilejendomme, Investeringsejendomme og Projektejendomme. Klassifikationen sker på baggrund af ledelsens hensigt med hver enkelt grund eller ejendom på erhvervestidspunktet eller ved senere ændring af hensigt med den enkelte ejendom.

I noter til de enkelte regnskabsposter er anført, hvorvidt der er foretaget ændringer i klassifikationen vedrørende tidligere indregnede ejendomme.

For regnskabsåret 2015/16 er ejendommene Kastaniehaven, Holbæk og Vejlevej, Fredericia begge reklassificeret fra projektejendomme til investeringsejendomme.

Væsentlige forudsætninger og usikkerheder

I årsregnskabet for 2015/16 er der udover foranstående ikke væsentlige forudsætninger og usikkerheder at bemærke.



3. SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN

Forretningsmæssige segmenter

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

Aktiviteten i de to segmenter er som følger:

Udviklingsejendomme	Tilbageværende udviklingsaktiviteter
Investeringsejendomme	Udlejning af lejemål i investeringsejendomme

Af regnskabsårets nettoomsætning til eksterne kunder udgør omsætning til moderselskabskoncernen 2,15% (2014/15 12,8%)

Forretningsmæssige segmenter 2015/16	Udviklings- ejendomme	Investerings- ejendomme	Øvrige aktiviteter	Koncern
Nettoomsætning	110.000	12.489	2.169	124.658
Segmentresultat	4.031	-122	-1.612	2.297
Finansielle indtægter	0	38	2.399	2.437
Finansielle omkostninger	-591	-12.965	2.758	-10.798
Resultat før skat	3.440	-13.049	3.545	-6.064
Skat af årets resultat	0	3.689	-2.733	956
Årets resultat	3.440	-9.360	812	-5.108
Segment aktiver	26.291	277.327	48.990	352.608
Aktiver i alt	26.291	277.327	48.990	352.608
Forpligtelser	18.062	267.448	-67.360	218.150
Tilgange af langfristede immaterielle og materielle aktiver	0	8.651	0	8.651
Af- og nedskrivninger ekskl. Goodwill	0	621	2	623
Af- og nedskrivninger i alt	0	621	2	623

3. SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN (FORTSAT)

Forretningsmæssige segmenter 2014/15	Udviklings- ejendomme	Investerings- ejendomme	Øvrige aktiviteter	Fortsættende aktiviteter
Nettoomsætning	4.925	15.095	-336	19.684
Segmentresultat	4.006	-22.877	-1.933	-20.804
Andel af resultat i associerede virksomheder	0	0	0	0
Finansielle indtægter	65	4.795	233	5.093
Finansielle omkostninger	-4.668	-6.603	3.047	-8.224
Resultat før skat	-597	-24.685	1.347	-23.935
Skat af årets resultat	0	6.283	-1.549	4.734
Årets resultat	-597	-18.402	-202	-19.201
Segment aktiver	129.434	138.092	84.287	351.813
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0
Aktiver i alt	129.434	138.092	84.287	351.813
Forpligtelser	131.330	143.554	-62.882	212.002
Tilgange af langfristede immaterielle og materielle aktiver	0	2.578	3.888	6.466
Af- og nedskrivninger ekskl. Goodwill	0	450	116	566
Af- og nedskrivninger i alt	0	450	116	566

4. NETTOOMSÆTNING

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Salg af projektejendomme m.m.	110.000	0	0	0
Salg af boligejendomme	0	3.200	0	0
Huslejeindtægter	12.487	13.621	0	0
Administrationshonorarer m.m.	2.121	1.963	0	0
Andre indtægter	50	900	0	0
	124.658	19.684	0	0
Salg af varer	110.051	4.100	0	0
Salg af tjenesteydelser	14.607	15.584	0	0
	124.658	19.684	0	0

Salg af projektejendomme indeholder reklassifikation af tidligere projektejendomme i K/S Fredericia Megacentre og K/S Kastaniehaven, Holbæk til investeringsejendomme.

5. FORBRUG AF VARE- OG PROJEKTBEHOLDNING

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2014/15	2013/14
Kostpris af projektejendomme m.m.	105.873	3.433	0	0
Kostpris relateret til andre indtægter	0	848	0	0
Omkostninger ved udlejning m.m.	2.073	2.312	0	0
Driftsomkostninger projektejendomme	0	0	0	0
Hensættelser til reklamations- og garantiforpligtelser	0	0	0	0
Nedskrivninger projektejendomme	0	0	0	0
	107.946	6.593	0	0

Kostpris af projektejendomme m.m. indeholder reklassifikation af tidligere projektejendomme i K/S Fredericia Megacentre og K/S Kastaniehaven, Holbæk til investeringsejendomme.

6. ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	60	34	0	0
	60	34	0	0

7. PERSONALEOMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Gager og honorarer	3.597	4.658	160	482
Andre sociale udgifter	42	51	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	201	92	104	14
Pensionsbidrag, bidragsbaserede ordninger	140	141	0	0
Personaleomkostninger for fortsættende aktiviteter	3.980	4.942	264	496
Gennemsnitligt antal medarbejdere	6	6	0	0

Vederlag til nøglemedlemmer af ledelsen

Medlemmer af moderselskabets direktion og bestyrelse samt andre ledende medarbejdere er vederlagt således:

Koncern	Bestyrelse		Direktion		Andre ledende medarb.	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Bestyrelseshonorar	160	482	0	0	0	0
Gager og lønninger	0	0	553	1.229	969	960
Pension	0	0	43	43	34	34
	160	482	596	1.272	1.003	994
Moderselskab						
Bestyrelseshonorar	160	482	0	0	0	0
Gager og lønninger	0	0	0	0	0	0
Pension	0	0	0	0	0	0
	160	482	0	0	0	0

Koncernens medarbejdere er alle aflønnede i et af koncernens datterselskaber.

8. AF- OG NEDSKRIVNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Afskrivninger, immaterielle aktiver	13	6	0	0
Afskrivninger, materielle aktiver	610	560	2	97
	623	566	2	97

9. VÆRDIREGULERING INVESTERINGSEJENDOMME

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Opskrivninger, investeringsejendomme	3.898	1.190	0	0
Nedskrivninger, investeringsejendomme	-11.442	-28.036	0	0
	-7.544	-26.846	0	0

10. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Renteindtægter af bankindeståender	0	66	0	0
Renteindtægter fra koncernforbundne virksomheder	2.374	2.433	5.356	6.068
Kursregulering valuta	0	0	0	0
Kursregulering aktier	0	2.573	0	1
Kursgevinst v/indfrielse af lån	36	0	0	0
Tilbageført nedskrivning tilgodehavender datterselskaber	0	0	1.814	0
Gevinst ved opløsning af datterselskaber	0	0	220	1.752
Modtaget udbytte	0	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	27	21	26	21
	2.437	5.093	7.416	7.842

Koncernens renteindtægter fra finansielle aktiver, som ikke måles til dagsværdi gennem resultatet, udgør t.DKK 2.374 (2014/15: t.DKK 2.433)

11. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Renteudgifter bankgæld	497	1.560	203	229
Renteudgifter koncernforbundne virksomheder	12	0	15	107
Renteudgifter finansielle leasingaftaler	0	4	0	4
Renteudgifter prioritetsgæld	6.828	6.200	0	0
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	474	55	0	0
Øvrige renteudgifter	3	4	0	0
Regulering markedsværdi afledte finansielle instrumenter	530	368	0	0
Nedskrivning kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	0	-3
Nedskrivning tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	0	619
Kursregulering valuta	1	0	1	0
Kursregulering aktier	2.254	1	0	0
Gældseftergivelse koncernforbundne selskaber	0	0	0	0
Øvrige finansielle udgifter	199	32	11	7
	10.798	8.224	230	963

Finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen på projektbeholdninger er baseret på faktisk afholdte omkostninger på lån tilknyttet de aktuelle projekter. Der er i regnskabsåret anvendt en gennemsnitlig rentesats på: Ingen finansieringsomkostninger blev indeholdt i kostprisen på projektbeholdninger i 2015/16 (2014/15: 4,0%)

Koncernens renteomkostninger til finansielle forpligtelser, som ikke måles til dagsværdi gennem resultatet, udgør t.DKK 7.340 (2014/15: t.DKK 7.768)

12. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Aktuel selskabsskat	0	0	0	0
Ændring i udskudt skat	986	5.495	-2.651	-1.659
Regulering af udskudt skat vedrørende ændret selskabsskatteprocent	0	-761	0	-173
Regulering vedrørende tidligere år	-30	0	0	0
Fortsættende aktiviteter	956	4.734	-2.651	-1.832
Skat af årets resultat	956	4.734	-2.651	-1.832

Regnskabsårets aktuelle danske selskabsskat er beregnet ud fra en skatteprocent på 22% (2014/15: 23,5%)

	Koncern			
	2015/16		2014/15	
Resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-6.064		-23.935	
Resultat før skat for ophørte aktiviteter	0		0	
Resultat før skat	-6.064		-23.935	
Skat ved en skatteprocent 22% (2014/15, 23,5%)	1.334	-22,0%	5.625	-23,5%
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omkostninger	-994	16,4%	-735	3,1%
Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter og avancer	646	-10,7%	605	-2,5%
Regulering vedrørende tidligere år	-30	0,5%	0	0,0%
Regulering af udskudt skat vedrørende ændret selskabsskatteprocent	0	0,0%	-761	3,2%
Skat af årets resultat	956	-16,0%	4.734	-20,0%

12. SKAT AF ÅRETS RESULTAT (FORTSAT)

	Moderselskab			
	2015/16		2014/15	
Resultat før skat for fortsættende aktiviteter	5.498		5.075	
Resultat før skat for ophørte aktiviteter	0		0	
Resultat før skat	5.498		5.075	
Skat ved en skatteprocent 22% (2014/15, 23,5%)	-1.210	-22,0%	-1.193	-23,5%
Skattemæssig værdi af ikke-fradragsberettigede omk.	646	11,9%	-466	-9,0%
Skattemæssig værdi af ikke-skattepligtige indtægter/avancer	-2.087	-38,0%	0	0,0%
Regulering af udskudt skat vedrørende ændret selskabsskatteprocent	0	0,0%	-173	-3,5%
Regulering vedrørende tidligere år	0	0,0%	0	0,0%
Skat af årets resultat	-2.651	-48,1%	-1.832	-36,0%

13. AKTUELT OG UDVANDET RESULTAT PR. AKTIE (EPS)

	Koncern	
	2015/16 t.DKK	2014/15 t.DKK
Årets resultat	-5.108	-19.201
Minoritetsinteressers andel af koncernresultat	-130	-216
Resultat anvendt til beregning af aktuelt og udvandet resultat pr. aktie	-4.978	-18.985
	2015/16 stk.	2014/15 stk.
Gennemsnitligt antal udstedte aktier	1.320.000	1.320.000
Gennemsnitlig beholdning af egne aktier	-7.822	-47.194
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	1.312.178	1.272.806
	2015/16 t.DKK	2014/15 t.DKK
Resultat til moderselskabets aktionærer	-4.978	-18.985
	DKK	DKK
Resultat pr. aktie (EPS) á 10 DKK.	-3,79	-14,91
Udvandet resultat pr. aktie (EPS) á 10 DKK.	-3,79	-14,91

14. IMMATERIELLE AKTIVER

	Koncern
	Licenser
Kostpris 01.10.2014	10
Tilgang	52
Kostpris 30.09.2015	<u>62</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.2014	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2015	<u>6</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2015	<u>56</u>
Kostpris 01.10.2015	62
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30.09.2016	<u>62</u>
Af- og nedskrivninger 01.10.2015	6
Årets afskrivninger	12
Årets tilbageførte afskrivninger	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2016	<u>18</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016	<u>44</u>

Der forekommer ikke immaterielle aktiver i moderselskabet.

15. MATERIELLE AKTIVER

	Koncern		Moderselskab
	Andre anlæg m.v.	Domicil- ejendomme	Andre anlæg m.v.
Kostpris 01.10.2014	1.201	0	403
Reklassificering af ejendomme	0	19.450	0
Tilgang	458	3.378	247
Afgang	-719	0	-597
Kostpris 30.09.2015	940	22.828	53
Af- og nedskrivninger 01.10.2014	594	0	179
Af- og nedskrivninger på fortsættende aktiviteter	258	302	97
Tilbageførsel ved afgang	-302	0	-229
Af- og nedskrivninger 30.09.2015	550	302	47
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2015	390	22.526	6
Kostpris 01.10.2015	940	22.828	53
Reklassificering af ejendomme	0	0	0
Tilgang	152	4.965	0
Afgang	-204	0	0
Kostpris 30.09.2016	888	27.793	53
Af- og nedskrivninger 01.10.2015	550	302	47
Af- og nedskrivninger på fortsættende aktiviteter	136	474	2
Tilbageførsel ved afgang	-91	0	0
Af- og nedskrivninger 30.09.2016	595	776	49
Regnskabsmæssig værdi 30.09.2016	293	27.017	4

Der forekommer ikke domicilejendomme i moderselskabet.
Domicilejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter jf. omtalen i note 32.

16. INVESTERINGSEJENDOMME

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2014/15	2013/14
Dagsværdi 01.10.	130.682	177.810	0	0
Tilgang	3.534	2.578	0	0
Afgang	0	-2.727	0	0
Reklassificering af ejendomme	110.000	-19.450	0	0
Opskrivninger i året	3.898	1.190	0	0
Nedskrivninger i året	-11.442	-28.049	0	0
Tilbageførte op-/nedskrivninger afhændede ejendomme	0	-622	0	0
Dagsværdi 30.09.	236.672	130.730	0	0
Lejeindtægter	12.487	13.621	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.544	-26.846	0	0
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-983	-828	0	0
Direkte driftsomkostninger, ikke-udlejede arealer	-1.312	-1.483	0	0
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	2.648	-15.536	0	0

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter jf. omtalen i note 32.

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af koncernens investeringsejendomme. Lejekontrakterne indgås med op til 15 års uopsigelighed for såvel udlejer som lejer. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter pr. statusdagen fordeler sig således:

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2014/15	2013/14
Resterende uopsigelighed <= 1 år fra balancedagen	9.080	3.697	0	0
Resterende uopsigelighed > 1 år og <= 5 år fra balancedagen	18.256	2.163	0	0
Resterende uopsigelighed > 5 år fra balancedagen	12.963	0	0	0
I alt	40.299	5.860	0	0

16 INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

Opgørelse af dagsværdi for koncernens investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi i balancen og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen.

Der er pr. 30. september 2016 ikke foretaget ekstern vurdering af koncernens investeringsejendomme.

Dagsværdien af ejendommene påvirkes primært af afkastkravet til de enkelte ejendomme. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og erfaringer med køb og salg.

Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav for de enkelte ejendomstyper er:

Erhverv	7,24% (2014/15: 7,24%)
Bolig	4,92% (2014/15: 4,50%)

	Lavere afkast		Årsrapport	Højere afkast	
Ændring i afkastprocent	-0,50%	-0,25%	-	+0,25%	+0,5%
Markedsværdi, t.DKK	257.642	246.752	236.672	227.402	218.922
Ændring i markedsværdi, t.DKK	20.970	10.080	-	-9.270	-17.750
Ændring i resultat/egenkapital, t.DKK	16.357	7.862	-	-7.231	-13.845

Investeringsejendomme erhverv er netto værdireguleret med t.DKK -11.384.

Dette er en sammensætning af:

- Ordinære huslejereguleringer.
- Opsigelse af lejemål i ejendommen Kærvej, Hørsholm.
- Ophør af lejemål i ejendommen Formervang, Glostrup.
- Generel revurdering af nyudlejningspriser på ledige lejemål med baggrund i markedsforhold. Ejendommen Vejlevej 107, Fredericia er i året blevet reklassificeret til investeringsejendom.

Den gennemsnitlige afkastprocent for investeringsejendomme erhverv er 7,24% for 2015/16 (2014/15: 7,24%)

Boligejendommene er netto værdireguleret med t.DKK 3.840.

Den gennemsnitlige afkastprocent for boligejendomme er 4,92% for 2015/16 (2014/15: 4,50%).

Dette er en følge af ordinære huslejereguleringer samt en generel stigning på salgspriser for ejendommene.

Ejendommen Kastaniehaven, Holbæk er i året blevet reklassificeret til investeringsejendom.

I henhold til koncernens anvendte regnskabsprincip indregnes tomme lejemål til skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25%. Såfremt koncernens ejendomme var fuldt udlejet, ville det medføre en forøgelse af dagsværdien på koncernens investeringsejendomme med t.DKK 26.610 fra t.DKK 236.672 til t.DKK 263.282 og en forøgelse af egenkapitalen pr. 30.09.16 med t.DKK 20.756.

Følsomheden ved ændring af den anvendte fradragprocent for tomgang er i øvrigt beskrevet i tabellen nedenfor.

	Fuldt udlejet	Årsrapport		
Ændring i tomgangsprocenten	-	-	+5%	+10%
Markedsværdi, t.DKK	263.282	236.672	231.312	226.052
Ændring i markedsværdi, t.DKK	26.610	0	-5.360	-10.620
Ændring i resultat/egenkapital, t.DKK	20.756	0	-4.181	-8.284

17. KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER

	Moterselskab	
	2015/16	2014/15
Kostpris 01.10.	3.738	5.430
Tilgang ved udvidelse af ejerandel	0	0
Tilgang ved kapitaludvidelse	0	0
Afgang ved salg af dattersekskaber	-2.300	-1.564
Afgang ved opløsning af datterselskaber	-201	-128
Afgang ved nedsættelse af kapitalandel i datterselskab	0	0
Afgang ved ophør af virksomhed	0	0
Kostpris 30.09.	1.237	3.738
Nedskrivning 01.10	-2.569	-2.573
Nedskrivning af kapitalandele	0	0
Tilbageført nedskrivning af kapitalandele	2.569	4
Nedskrivning 30.09.	0	-2.569
Kapitalandele i dattervirksomheder 30.09.	1.237	1.169

ASGAARD GROUP A/S' dattervirksomheder består af følgende:

	Hjemsted	Ejerandel	Andel af stemme-rettigheder	Egenkapital t.DKK	Resultat t.DKK	Aktivitet
Asgaard Ejendomme A/S	Herlev	100,0%	100,0%	9.156	-15.106	Besiddelse af investeringsejendomme
Dattervirksomheder:						
K/S Valhøj	Herlev	100,0%	100,0%	-20.396	-4.250	Besiddelse af investeringsejendomme
K/S Fredericia Megacentre	Herlev	100,0%	100,0%	740	318	Besiddelse af investeringsejendomme samt færdigudvikling af erhversprojekt
K/S Højmoseshus	Herlev	100,0%	100,0%	2.551	920	Besiddelse af investeringsejendomme
K/S Kastaniehaven, Holbæk	Herlev	100,0%	100,0%	5.661	7.979	Besiddelse af investeringsejendomme

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Sammensætningen af ejerandele m.v. i dattervirksomheder er, udover nedenstående beskrivelse af ændringer, uændret i forhold til sidste år.

Alle datterselskaber revideres af moderselskabets revisor.

Der er sket følgende ændringer vedrørende dattervirksomheder:

I datterselskabet K/S Kastaniehaven, Holbæk har ASGAARD GROUP A/S pr. 1. januar 2016 erhvervet kapitalandele, således at selskabet nu er ejet 100%. I datterselskabet Annebergparken ApS har ASGAARD GROUP A/S pr. 1. januar 2016 erhvervet samtlige kapitalandele. Selskabet er efterfølgende opløst og kapitalen udloddet til kapitalejerne.

Komplementar AG ApS er i året opløst og kapitalen udloddet til kapitalejerne. Datterselskabet Formation A/S er solgt med virkning fra 1.10.15.

18. LÅNEAFTALER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Låneaftaler primo	45.552	48.487	45.552	48.487
Tilgang i året	0	0	0	0
Afdrag i året	-4.000	-2.018	-4.000	-2.018
Afgang i året	0	-917	0	-917
Afskrevet i året	0	0	0	0
	41.552	45.552	41.552	45.552
Nedskrivning primo	0	0	0	0
Tilbageført nedskrivning	0	0	0	0
	0	0	0	0
Låneaftaler i alt	41.552	45.552	41.552	45.552

Lånetilgodehavender består af:

* Lån til hovedaktionæren Stensdal Group A/S stort t.DKK 22.400 (2014/15 t.DKK 24.400).

* Lån til hovedaktionæren Stensdal Group A/S stort t.DKK 19.152 (2014/15 t.DKK 21.152).

Lånet er ydet i forbindelse med salg af kapitalandele i Nordic Development Group Holding ApS, Tetris A/S og Tetris Holding ApS (efterfølgende fusioneret med Tetris A/S).

Der er ingen sikkerhed for lån stort t.DKK 22.400 til hovedaktionæren Stensdal Group A/S.

For lån til hovedaktionæren Stensdal Group A/S stort t.DKK 19.152 er der sikkerhed i kapitalandelene i Nordic Development Group A/S og Tetris A/S.

Alle låneaftalerne er rentebærende og forrentet med en markedskonform lånerente.

Eventuelle nedskrivninger opgøres individuelt pr. kunde.

Det vurderes at regnskabsmæssig værdi af låneaftaler svarer til dagsværdien heraf.

Lån til hovedaktionæren stort t.DKK 22.400 afvikles med t.DKK 500 pr. kvartal og er i 2016 forlænget til forfald i sin helhed 30. september 2018.

Lån til hovedaktionæren stort t.DKK 19.152 afvikles med t.DKK 500 pr. kvartal og er i 2016 forlænget til forfald i sin helhed 30. september 2018.

19. VAREBEHOLDNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Projektbeholdning, ejendomme	26.234	130.680	0	0
Nedskrivninger til nettorealisationsværdi	0	-1.900	0	0
	26.234	128.780	0	0

I regnskabsåret er ejendom i projekt i Fredericia reklassificeret til investeringsejendom.

I regnskabsåret er hele projekt Kastaniehaven, Holbæk reklassificeret til investeringsejendom.

20. TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39	63	1	7
Nedskrivninger til imødegåelse af sandsynlige tab	0	-2	0	0
	39	61	1	7

Nedskrivninger til imødegåelse af sandsynlige tab fremkommer således:

Nedskrivninger primo	2	0	0	0
Yderligere nedskrivninger i året	0	2	0	0
Tilbageførte nedskrivninger i året	-2	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	2	0	0

Samtlige nedskrivninger er opgjort individuelt pr. kunde.

Det vurderes at regnskabsmæssig værdi af tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser svarer til dagsværdien heraf.

Tilgodehavender hos koncernforbundne virksomheder	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Tilgodehavender hos moderselskab	953	0	953	0
Tilgodehavender hos koncernforbundne virksomheder	0	0	70.643	83.876
Nedskrivninger til imødegåelse af sandsynlige tab	0	0	0	-2.013
	953	0	71.596	81.863

Samtlige nedskrivninger er opgjort individuelt pr. koncernforbundet virksomhed.

21. LIKVIDE BEHOLDNINGER

	Koncern		Morderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Konter og bankindeståender	6.799	8.010	6.718	0
Deponeringer	250	847	0	0
	<u>7.049</u>	<u>8.857</u>	<u>6.718</u>	<u>0</u>

Deponeringer vedrører sikkerhedsstillelse for indgået renteswap.

22. AKTIEKAPITAL

	Morderselskab	
	2015/16	2014/15
Aktiekapital 01.10.	13.200	13.200
Aktiekapital 30.09.	<u>13.200</u>	<u>13.200</u>

Aktiekapitalen består af 1.320.000 aktier à 10 DKK. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser. Der er ikke tilknyttet særlige rettigheder til aktierne. Der har ikke været ændringer til antallet af udstedte aktier de seneste 5 år.

23. EGNE AKTIER (MODERSELSKAB)

	Antal		Nominel værdi		Andel af aktiekapitalen	
	2015/16 stk.	2014/15 stk.	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2015/16 %	2014/15 %
Egne aktier 01.10.	4.620	70.294	46.200	702.940	0,35%	5,33%
Tilgang	3.605	4.620	36.050	46.200	0,27%	0,35%
Afgang	0	-70.294	0	-702.940	0,00%	-5,33%
Egne aktier 30.09.	8.225	4.620	82.250	46.200	0,62%	0,35%

Alle egne aktier ejes af ASGAARD GROUP A/S.

24. UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moterselskab	
	Udskudte skatte- aktiver	Udskudte skattefor- pligtelser	Udskudte skatte- aktiver	Udskudte skattefor- pligtelser
Udskudt skat 01.10.2014	0	6.830	1.871	0
Anvendt underskud i sambeskattet koncern	0	796	0	0
Netto afgang vedrørende frasolgte virksomheder	0	0	0	
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelse under fortsættende aktiviteter	0	-5.495	-1.659	0
Regulering af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen vedrørende ændret selskabsskatteprocent	0	761	-173	0
Udskudt skat 30.09.2015	0	2.892	39	0
Anvendt underskud i sambeskattet koncern	0	763	0	0
Netto afgang vedrørende frasolgte virksomheder	0	2.544	0	0
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelse under fortsættende aktiviteter	0	-986	-39	2.612
Regulering af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen vedrørende ændret selskabsskatteprocent	0	0	0	0
Udskudt skat 30.09.2016	0	5.213	0	2.612

24. UDSKUDT SKAT (FORTSAT)

	Saldo 01.10	Indregnet i resultatop- gørelse for fortsæt- tende aktiviteter	Anvendt i koncern- sam- beskatning	Netto tilgang ved- rørende tilkøbte selskaber	Netto afgang ved- rørende fraselgte selskaber	Saldo 30.09
Koncern						
2014/15						
Anlægsaktiver	-12.619	3.383	0	0	0	-9.236
Kortfristede aktiver	-366	366	0	0	0	0
Gældsforpligtelser	0	156	0	0	0	156
Fremførbare skattemæssige underskud	6.155	829	-796	0	0	6.188
	-6.830	4.734	-796	0	0	-2.892
2015/16						
Anlægsaktiver	-9.236	-1.066	0	0	-91	-10.393
Kortfristede aktiver	0	0	0	0	0	0
Gældsforpligtelser	156	-153	0	0	0	3
Fremførbare skattemæssige underskud	6.188	2.205	-763	0	-2.453	5.177
	-2.892	986	-763	0	-2.544	-5.213
Modørselskab						
2014/15						
Anlægsaktiver	86	-1.365	0	0	0	-1.279
Kortfristede aktiver	-346	346	0	0	0	0
Gældsforpligtelser	0	25	0	0	0	25
Fremførbare skattemæssige underskud	2.131	-838	0	0	0	1.293
	1.871	-1.832	0	0	0	39
2015/16						
Anlægsaktiver	-1.279	-1.747	0	0	0	-3.026
Kortfristede aktiver	0	0	0	0	0	0
Gældsforpligtelser	25	-25	0	0	0	0
Fremførbare skattemæssige underskud	1.293	-879	0	0	0	414
	39	-2.651	0	0	0	-2.612

De samlede ikke indregnede skatteaktiver pr. 30.09.16 udgør t.DKK 0 (2014/15: t.DKK 0).

Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten i Danmark fra 25% til 22% over en 3-årig periode fra 2013 til 2016 er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Det ændrede skøn har ikke påvirket resultat, balancesum og egenkapitalen i 2015/16 for hverken modørselskab eller koncern.

25. ØVRIGE HENSÆTTELSER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Regnskabsmæssig værdi primo	194	1.087	0	0
Tilbageførte hensættelser i året	-194	-1.087	0	0
Hensættelser i året	1.681	194	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.681	194	0	0

Hensættelser i året vedrører istandsættelse af lejemål til udlejning.

26. KREDITINSTITUTTER

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	199.796	123.958	0	0
Prioritetsgælden forfalder til betaling således:				
Inden for et år fra balancedagen	6.941	2.566	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	35.189	24.085	0	0
Efter fem år fra balancedagen	157.666	97.307	0	0
	199.796	123.958	0	0
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen:				
Kortfristede forpligtelser	6.941	2.566	0	0
Langfristede forpligtelser	192.855	121.392	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	Forfald inden for 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald inden for 1 år	Forfald efter 1 år
Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	6.941	192.855	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	6.941	192.855	0	0

Dagsværdien af koncernens prioritetsgæld udgjorde pr. 30.09.16 t.DKK 206.724 (2014/15: t.DKK 133.765).

26. KREDITINSTITUTTER (FORTSAT)**Forfaldsanalyse - ikke-afledte finansielle forpligtelser**

Koncernens gældsforpligtelser forfalder som følger *):

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
<i>Prioritetsgælden forfalder til betaling således:</i>				
Inden for et år fra balancedagen	13.900	8.655	0	0
Mellem et og fem år fra balancedagen	52.010	42.844	0	0
Efter fem år fra balancedagen	179.691	154.099	0	0
	245.601	205.598	0	0
<i>Kreditinstitutter og banker, der ikke indgår i prioritetsgæld:</i>				
Inden for et år fra balancedagen	955	66.144	0	9.980
Mellem et og fem år fra balancedagen	0	0	0	0
Efter fem år fra balancedagen	0	0	0	0
	955	66.144	0	9.980
<i>Leverandørgæld</i>				
Inden for et år fra balancedagen	3.836	6.134	5	12
Mellem et og fem år fra balancedagen	0	0	0	0
Efter fem år fra balancedagen	0	0	0	0
	3.836	6.134	5	12
<i>Samlede ikke-afledte finansielle forpligtelser</i>				
Inden for et år fra balancedagen	18.691	80.933	5	9.992
Mellem et og fem år fra balancedagen	52.010	42.844	0	0
Efter fem år fra balancedagen	179.691	154.099	0	0
	250.392	277.876	5	9.992

*) I koncernens gældsforpligtelser indgår alle kontraktlige pengestrømme herunder afdrag, renter og bidrag.

27. KREDITINSTITUTTER, KORTFRISTET

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Kassekreditter	955	66.144	0	9.980
	955	66.144	0	9.980

Bankgælden forfalder på anfordring og er indregnet under kortfristede forpligtelser.

28. LEVERANDØRGÆLD

	Koncern		Moterselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Gæld til leverandører for leverede varer og tjenesteydelser	3.836	6.134	5	12

Den regnskabsmæssige værdi svarer til forpligtelsens dagsværdi.

29. ANDEN GÆLD

	Koncern		Moterselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	7	146	2	2
Feriepengeforpligtelser	485	566	0	0
Modtagne deposita fra lejere	4.434	5.659	0	0
Andre skyldige omkostninger	1.743	3.246	843	300
	6.669	9.617	845	302

Den regnskabsmæssige værdi svarer til forpligtelsens dagsværdi.

30. EVENTUALFORPLIGTELSER, SIKKERHEDSSTILLELSER OG KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	Koncern	
	2015/16	2014/15
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	289.923	229.956
Heraf domicilejendomme	27.017	22.526
Heraf investeringsejendomme	236.672	78.650
Heraf projektbeholdning, ejendomme	26.234	128.780

ASGAARD GROUP A/S har kautioneret for Asgaard Ejendomme A/S's gæld til Jyske Bank. Asgaard Ejendomme A/S' gæld udgør t.DKK 0 (2014/15 t.DKK 21.718).

ASGAARD GROUP A/S har kautioneret for K/S Fredericia Megacenters gæld til Jyske Bank. K/S Fredericia Megacenters gæld udgør t.DKK 0 (2014/15 t.DKK 20.200).

ASGAARD GROUP A/S har kautioneret for K/S Kastaniehaven, Holbæks gæld til Handelsbanken. K/S Kastaniehaven, Holbæks gæld udgør t.DKK 61.379 (2014/15 t.DKK 14.246).

Ovenstående kreditfaciliteter består pr. 30.09.2016 af t.DKK 954 kassekredit samt t.DKK 60.425 prioritetslån, begge i Handelsbanken (K/S Kastaniehaven, Holbæk).

Herudover er der stillet følgende sikkerhed:

ASGAARD GROUP A/S har kautioneret for K/S Fakta Lejre's gæld til BRF. Pr. 30.09.16 udgør restgælden t.DKK 6.943 (2014/15 t.DKK 7.462).

Nom. t.DKK 8.000 ejerpantebrev med pant i ejendommen tilhørende K/S Fredericia Megacenters er pantsat til sikkerhed for Jyske Bank A/S' tilgodehavende i selskabet og i ASGAARD GROUP A/S.

Nom. t.DKK 6.500 skadesløsbrev med pant i ejendommen tilhørende K/S Fredericia Megacenters er pantsat til sikkerhed for Jyske Bank A/S' tilgodehavende i selskabet og i ASGAARD GROUP A/S.

245.000 stk. aktier i Glunz & Jensen A/S med kursværdi pr. 30.09.2016 stor t.DKK 12.201 er pantsat til sikkerhed for kredit i ASGAARD GROUP A/S og kredit i Asgaard Ejendomme A/S.

Træk på de omhandlede kreditter udgør pr. 30.09.2016 t.DKK 0 (2014/15 t.DKK 51.898).

31. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Ændring i projektbeholdning, ejendomme	-7.406	-18.450	0	0
Ændring i tilgodehavender	3.456	8.958	12.301	-17.601
Ændring i leverandørgæld m.v.	-10.383	3.290	-2.779	-254
	-14.333	-6.202	9.522	-17.855

32. NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter med kontrol

Følgende parter har kontrol over ASGAARD GROUP A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for kontrol
Søren Stensdal	Lejre	Hovedaktionær i Stensdal Group A/S
Stensdal Group A/S	København	Aktionær med flertal af stemmerettigheder

For oversigt over dattervirksomheder henvises til organisationsdiagrammet samt note 18 og 19.

Transaktioner med nærtstående parter

Der har i regnskabsåret været følgende transaktioner mellem ASGAARD GROUP A/S og nærtstående parter til denne.

	Salg af varer	Køb af varer	Salg af tjenesteydelser	Køb af tjenesteydelser	Tilgodehavender	Gæld
Koncernen						
2015/16						
Dattervirksomheder	0	0	1.006	0	70.644	70.644
Associerede virksomheder	0	0	0	0	0	0
Stensdal Group A/S koncernen og Søren Stensdal samt virksomheder ejet af denne	0	0	2.934	0	42.504	0
	0	0	3.940	0	113.148	70.644
2014/15						
Dattervirksomheder	0	0	1.563	0	84.317	84.317
Associerede virksomheder	0	0	0	0	0	0
Stensdal Group A/S koncernen og Søren Stensdal samt virksomheder ejet af denne	0	0	2.511	0	45.552	0
	0	0	4.074	0	129.869	84.317

32. NÆRTSTÅENDE PARTER (FORTSAT)**Moderselskabet**

2015/16

Dattervirksomheder	0	0	0	435	70.644	0
Associerede virksomheder	0	0	0	0	0	0
Stensdal Group A/S koncernen og Søren Stensdal samt virksomheder ejet af denne	0	0	0	0	42.504	0

	0	0	0	435	113.148	0
--	---	---	---	-----	---------	---

2014/15

Dattervirksomheder	0	0	0	0	83.876	289
Associerede virksomheder	0	0	0	0	0	0
Stensdal Group A/S koncernen og Søren Stensdal samt virksomheder ejet af denne	0	0	0	0	45.552	0

	0	0	0	0	129.428	289
--	---	---	---	---	---------	-----

Salg af varer til nærtstående parter er sket til koncernens normale salgspriser.

Salg af tjenesteydelser er sket til kostpris med en markedsbaseret avance.

Køb af varer er ligeledes foretaget til markedspriser.

Køb og salg af tjenesteydelser består primært af husleje m.m. samt administrationsassistance.

For dele af såvel koncernens som moderselskabets tilgodehavende hos Stensdal Group A/S koncernen er der stillet sikkerhed i form af pant i kapitalandele i Nordic Development Group A/S og Tetris A/S.

Der er herudover ikke stillet sikkerhed eller givet garantier for udeståender på balancedagen. Såvel tilgodehavender som gæld vil blive afviklet ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter.

33. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernens risikostyringspolitik

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret overfor en række finansielle risici, herunder markedsrisici (valuta- og renterisiko), kreditrisici og likviditetsrisici. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen følger en bestyrelsesgodkendt finanspolitik, der opererer med en lav risikoprofil, således at valuta-, rente- og kreditrisici kun opstår med udgangspunkt i kommercielle forhold.

Koncernens anvendelse af afledte finansielle instrumenter er reguleret gennem en skriftlig politik vedtaget af bestyrelsen samt af interne forretningsgange, der bl.a. fastlægger beløbsgrænser og hvilke afledte finansielle instrumenter, der kan anvendes.

Beregningen af markedsværdier på finansielle instrumenter er opgjort på basis af observerbare markedsdata og ved hjælp af metoder, der er i overensstemmelse med praksis på området.

Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

Valutarisici

Koncernen har ikke nogen valutaeksponering og dermed ikke nogen valutarisiko.

Renterisici

Det er koncernens politik at afdække renterisici på koncernenes lån enten ved indgåelse af fastforrentede lån eller afledte finansielle instrumenter, der konverterer variabel rente til fast rente, når det vurderes at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet hermed.

Koncernens nettorentebærende gæld udgør t.DKK 151.197 pr. 30.09.2016 og fremkommer som følger:

	Nettorentebærende gæld pr. 30.09.2016	Heraf fastforrentet (*)	Heraf afdækket ved Swap	Variabelt forrentet 30.09.2016	Variabelt forrentet 30.09.2015
Forrentede tilgodehavender					
Lånetilgodehavender	41.552	0	0	41.552	45.552
Andre forrentede tilgodehavender	953	0	0	953	0
Likvide beholdninger	7049	0	0	7.049	8.857
	49.554	0	0	49.554	54.409
Forrentet gæld					
Kreditinstitutter, langfristet	192.855	119.909	0	72.946	39.291
Kreditinstitutter og banker, kortfristet	7.896	2.938	0	4.958	68.647
Anden forrentet gæld	0	0	0	0	0
	200.751	122.847	0	77.904	107.938
Nettorentebærende gæld	151.197	122.847	0	28.350	53.529

*) Tilgodehavende og gæld med rentetilpasning senere end 12 mdr. efter balancedagen betragtes som fastforrentet.

33. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

Vedrørende koncernens variabelt forrentede bankindeståender, prioritetsgæld og bankgæld ville en stigning på 1%-point p.a. i forhold til balancedagens renteniveau have haft en negativ indvirkning på årets resultat og egenkapital på t.DKK 221 (2014/15: negativ indvirkning 772 t.DKK). Et tilsvarende fald i renteniveau ville have betydet en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital.

Kreditrisici

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende enkeltkunder eller samarbejdspartnere.

Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større kunder og andre samarbejdspartnere løbende kreditvurderes.

Likviditetsrisici

Det er koncernens politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af moderselskabet i det omfang, dette er hensigtsmæssigt. Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler, værdipapirer og uudnyttede kreditfaciliteter. Det er koncernens målsætning at have et tilfredsstillende likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Kategorier af finansielle instrumenter				
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.207	14.462	6	7
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	12.207	14.462	6	7
Finansielle aktiver anvendt som sikringsinstrumenter	0	0	0	0
Låneaftaler	41.552	45.552	41.552	45.552
Deposita	0	0	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39	61	1	7
Tilgodehavender, koncernforbundne virksomheder	953	0	71.596	81.863
Andre tilgodehavender	254	52	0	50
Likvide beholdninger	7.049	8.857	6.718	0
Udlån og tilgodehavender	49.847	54.522	119.867	127.472
Finansielle aktiver bestemt for salg	0	0	0	0

34. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning, eller ikke opfylder betingelser for effektiv sikring	0	2.249	0	0
Finansielle forpligtelser der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	2.249	0	0
Kreditinstitutter, langfristet	192.855	121.392	0	0
Kreditinstitutter, kortfristet	7.896	68.710	0	9.980
Leverandørgæld	3.836	6.134	5	12
Gæld til koncernforbundne virksomheder	0	0	0	289
Anden gæld	6.669	7.368	845	302
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	211.256	203.604	850	10.583

Der foretages direkte nedskrivninger af udlån og tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet, f.eks. ved betalingsstandsning eller lign. Nedskrivninger foretages til opgjort netto-realiseringsværdi. I koncernens udlån og tilgodehavender fra salg pr. 30/9-2016 indgår tilgodehavender på i alt t.DKK 42.768 (2014/15: t.DKK 45.665), der efter en individuel vurdering er nedskrevet med t.DKK 0 (2014/15 nedskrevet med t.DKK 2). Årets individuelle nedskrivning på tilgodehavender udgør t.DKK 0 (2014/15: 2 t.DKK). I moderselskabets udlån og tilgodehavender pr. 30/9-2016 indgår tilgodehavender på i alt t.DKK 113.149 (2014/15: t.DKK 127.472), der efter en individuel vurdering er nedskrevet til t.DKK 113.149 (2014/15: t.DKK 125.460). Årets individuelle nedskrivning på tilgodehavender udgør t.DKK 0 (2014/15: t.DKK 620).

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender fordeler sig således:				
Overforfaldne med op til en måned	13	0	0	0
Overforfaldne mellem en og tre måneder	0	144	0	0
Overforfaldne mellem tre og seks måneder	0	29	0	0
Overforfaldne over seks måneder	0	0	0	0
	13	173	0	0

Koncernens betalingsbetingelser er netto kontant, dermed opfattes tilgodehavender over 14 dage som overforfaldne.

33. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTSAT)

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Afdrag på låneaftaler forfalder således:				
Låneaftaler i alt	41.552	45.552	41.552	45.552
Under 6 måneder	2.000	2.000	2.000	2.000
Mellem 6 og 12 måneder	2.000	43.552	2.000	43.552
Mellem 1 og 2 år fra balancedagen	37.552	0	37.552	0
Mellem 2 og 3 år fra balancedagen	0	0	0	0
Efter 3 år fra balancedagen	0	0	0	0
	41.552	45.552	41.552	45.552

Selskabets ledelse vurderer løbende om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med selskabets og aktionærernes interesser. Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst og samtidig maksimerer afkastet til koncernens interessenter ved en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld. Koncernens overordnede strategi er uændret i forhold til sidste år. Koncernens kapitalstruktur består af gæld, der omfatter finansielle forpligtelser i form af prioritetsgæld, bankgæld og skyldig selskabsskat, likvide beholdninger og egenkapital, herunder aktiekapital, bundne og frie reserver samt overført resultat.

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen.

Nedenfor vises klassifikationen af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3)

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Børsnoterede aktier	12.207	0	0	12.207
Finansielle aktiver disponible for salg	12.207	0	0	12.207
Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning	0	0	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatet	0	0	0	0

Der er ikke sket overførsler mellem niveau 1 og niveau 2 i regnskabsåret 2015/16.

Finansiel gearing

Selskabets bestyrelse gennemgår koncernens kapitalstruktur to gange årligt i forbindelse med aflæggelse af halvårsrapporter og årsrapporter. Som en del af denne gennemgang vurderer bestyrelsen koncernens kapitalomkostninger og de risici, der er forbundet med de enkelte typer af kapital. Koncernen har som målsætning at have en finansiel gearing der ikke overstiger 2,0 opgjort som forholdet mellem nettorentebærende gæld og egenkapital i alt. Den finansielle gearing er pr. 30. september 2016 1,12 (2014/15: 0,97).

Den finansielle gearing kan pr. balancedagen opgøres således:

	Koncern	
	2015/16	2014/15
Lånetilgodehavender	-41.552	-45.552
Andre forrentede tilgodehavender	-953	0
Likvide beholdninger	-7.049	-8.857
Kreditinstitutter, langfristet	192.855	121.392
Kreditinstitutter, kortfristet	7.896	68.710
Anden forrentet gæld	0	15
Nettorentebærende gæld	151.197	135.708
Finansiell gearing	1,12	0,97

Misligholdelse af låneaftaler

Koncernen har ikke i regnskabsåret eller sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.

34. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

Honorar til moderselskabets generalforsamlingsvalgte revisor for regnskabsåret:

	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Lovpligtig revision	357	386	150	205
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre ydelser end revision	0	0	0	0
	357	386	150	205

35. AKTIONÆRFORHOLD

ASGAARD GROUP A/S har registreret følgende kapitalejere med mindst 5 % af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

* Stensdal Group A/S, Valhøjs Alle 174-176, 2610 Rødovre, er modervirksomhed med 93,22 % af selskabskapitalen og 93,22 % af selskabskapitalens stemmerettigheder. ASGAARD GROUP A/S indgår som følge heraf i koncernregnskabet for Stensdal Group A/S.

36. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ingen væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

37. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 15. december 2016 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges ASGAARD GROUP A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 19. januar 2017.

