

PERIODEMEDDELELSE

1. KVARTAL 2008/2009

ASGAARD

A DEVELOPMENT STRONGHOLD



■ BEGRÆNSET AKTIVITET – MARKEDET FORTSAT I LIMBO

ASGAARD GROUP A/S orienterer herved om udviklingen i selskabet i perioden efter årsrapportens afslutning pr. 30. september 2008 og frem til i dag.

ASGAARD GROUP A/S forventer fortsat en forøgelse af aktivitetsniveauet med fokus på akkvisition af ejendomme og udviklingsprojekter indenfor primært erhvervssegmenterne, fra finansieringsinstitutter og nødlidende aktører i Danmark og Sverige. Nordic Development Group A/S udvikler sig lidt langsommere end forventet, primært på grund af afmatning af de markeder hvor selskabet opererer. Formation A/S har neddroset aktiviteten til nær 0, med baggrund i det fortsat dårlige boligmarked i Danmark.

■ UDVIKLING I AKTIVITETER 1. KVARTAL 2008/09

Kontor/Logistik

ASGAARD GROUP A/S oplever en reduceret brugerefterspørgsel på markedet for kontor/logistik-ejendomme, Investorinteressen er fortsat til stede i et vist omfang, men en stærkt begrænset adgang til finansiering af ejendomme gør, at der gennemføres meget få handler og i øvrigt til faldende priser. De reducerede ejendomspriser er for en stor dels vedkommende indarbejdet i vore kalkulationer på

igangværende projekter. Der arbejdes målrettet på at øge aktivitetsniveauet i dette segment, men det er p.t. svært at finde projekter, der med tilstrækkelig sikkerhed opfylder vore afkastkrav, idet sælgerne i stort omfang ikke har erkendt de nugældende prisniveauer fuldt ud. Der er derfor ikke i perioden erhvervet yderligere udviklingsejendomme i dette segment.

Selskabet ejer på tidspunktet for periodemeddelelsens aflæggelse 5 bestående ejendomme i dette segment, på i alt ca. 25.000 m².

Ejendommen Valhøjs Allé, Rødovre på ca. 12.000 m² er færdiggjort og der er i kvartalet indgået aftale om udlejning af yderligere ca. 10 % af ejendommens areal, sådan at ejendommen nu er ca. 90 % udlejet.

Ejendommen Lyskær, Herlev på ca. 3.000 m² er i juli 2008 fuldt udlejet med køberet for lejeren, på særdeles gunstige vilkår og forventes – når lejers om- og tilbygning er afsluttet og ejendommen sælges som investeringsejendom – at bidrage med det budgettede resultat.



Kornvænget, Lejre

De øvrige projekter omfattende bestående ejendomme, forløber ligeledes planmæssigt og udlejnings- og salgsbestræbelser er i fuld gang på begge ejendomme. I ejendommen Borupvang, Allerød, er i perioden afleveret yderligere ét lejemål, omfattende ca. 13 % af ejendommen. Hverken i denne ejendom eller ejendommen Formervangen, Glostrup, er der indgået yderligere lejemål i perioden.

Vedrørende projektet Kastaniehaven, Holbæk, der oprindeligt var indkøbt med henblik på gennemførelse af et boligprojekt, har Holbæk Kommune accepteret at ændre lokalplanen for projektområdet, således at anvendelsen bliver til kontor i stedet for bolig. Der vil således blive mulighed for ca. 4.000 m² kontorbyggeri på ejendommen og qua ejendommens centrale og synlige beliggenhed, samt en rimelig efterspørgsel efter kontorer i Holbæk, forventer vi at udvikle et særdeles interessant erhvervsprojekt på arealet, med forventet byggestart i løbet af 1 – 1 ½ år.

Detailhandel

Detailhandelssegmentet er i Danmark præget af en afmatning i efterspørgslen som følge af den generelle tilbagegang, som detailhandelssektoren oplever i denne tid. Selskabet har fortsat langsigtet positive forventninger til dette segment og arbejder løbende med adskillige projektmuligheder indenfor segmentet, herunder i det jyske/fynske område. Også i detailhandelssegmentet opleves stigende afkastkrav fra slutinvestorenes side, uden at det endnu er fuldt erkendt af sælgerne, som vi skal erhverve byggeretterne fra – heller ikke her er der således gennemført nyindkøb i kvartalet.

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

Både i Danmark og Sverige arbejdes der med køb af projekter og ejendomme indenfor dette segment, fra nødlidende aktører og/eller disses finansieringskilder.

Lejre Butikstorv, der er udlejet til Fakta A/S er afleveret til lejer og ejendommen er under salg – det er forventningen, at denne vil kunne sælges i indeværende regnskabsår.

Selskabet har pr. 1. december 2008 endeligt erhvervet en særdeles velbeliggende projektejendom i Fredericia, hvor der udvikles et særdeles spændende detailhandelsprojekt, Fredericia Megacentrum, idet der er opnået en lokalplan, der giver mulighed for en bebyggelse med ca. 13.000 m² detailhandel og ca. 2.000 m² kontor eller lignende på 1. sal.

Udlejningsarbejdet er i gang og – på trods af de aktuelle forhold for detailhandelen – går det rimeligt og der er allerede indgået den første betingede aftale.

Boligmarkedet

Boligmarkedet har som forventet fortsat sin stærkt negative udvikling, med meget lille omsætning og fortsat faldende priser.

I konsekvens heraf påbegynder selskabet således for nærværende ikke nye projekter i dette segment, men fokuserer på gennemførelse af allerede indkøbte projekter. Selskabets eksponering på boligmarkedet reduceres således løbende.

I selskabets projekt SagaPark i Lejre var der ved indgangen til kvartalet 6 usolgte rækkehuse, der alle er færdiggjort. Priserne er pr. 1. december 2008 reduceret betydeligt og der er i december solgt to boliger og januar 2009 yderligere én. Det er forventningen, at de sidste boliger vil være solgt inden udgangen af indeværende regnskabsår.

For så vidt angår projektet Højmoseshus i Emdrup, der omfatter 4 rækkehuse á 125 m², er byggeriet forløbet som planlagt og boligerne var færdige i april 2008. På trods af betydelige salgsbestræbelser er ingen endnu solgt og det er derfor besluttet at udleje boligerne. De første er udlejet og i løbet af få måneder forventes projektet fuldt udlejet.

Selskabet har undladt at forlænge sin optionsaftale om erhvervelse af et areal i Slangerup, under hensyn til de gældende markedsforhold.

Selskabet besidder 65 % af aktierne i typehusfirmaet Formation A/S, der er et nyetableret typehusfirma, som har udviklet en særdeles interessant portefølje af enfamiliehuse i flot og funktionel arkitektur. Selskabet har opført og solgt sine første huse, men salget er noget lavere end det oprindeligt forventede,



Visualisering, Fredericia Megacenter



Visualisering, Fredericia Megacenter

hvilket primært skyldes det aktuelle dårlige boligmarked i Danmark. Det er således besluttet, at nedrosle selskabets aktiviteter til det lavest mulige og med virkning fra 1. november 2008 har selskabet ikke egne ansatte, mens den reducerede aktivitet varetages af ASGAARD GROUP og ekstern assistance.

Nordic Development Group A/S

Selskabet har erhvervet byggejord til boligbyggeri i Chania på Kreta (Grækenland), i Varna i Bulgarien og Panevezys i Litauen med et samlet byggeretsareal på i alt ca. 40.000 etagemeter og der er indgået optionsaftale om yderligere 10.000 etagemeter. 27.000 etagemeter (i Litauen) af den erhvervede jord udvikles i partnerskab med en lokal partner. Fratrasket partnerens ejerandel råder Nordic Development Group over 33.000 etagemeter byggeret inklusive optioner.

Kreditkrisen har gjort sit indtog i de områder, som er udvalgt som fokusområder. Det er primært indenfor finansieringssektoren påvirkningen ses.

En meget stor del af virksomhedens fokus har derfor været brugt på at tilpasse produkterne til den nuværende situation i de individuelle områder. Fokus har været på dels at tilpasse den enkelte bolig til middelklassen, der stadig er købedygtige, og dels at udvikle og implementere attraktive finansieringsløsninger i samarbejde med lokale banker. De lokale banker øjner bedre tider med hensyn til mulighed for udlån til køb af bolig og virksomhedens finansieringsmodeller er blevet meget positivt modtaget.

I de lokalområder, hvori der arbejdes, ses ikke et fald i priserne udover det prisfald, der naturligt opnås som følge af lavere grundpriser og faldende byggeudgifter.

Med baggrund i den beskrevne omlægning af de individuelle projekter er salgsaktiviteterne udsat, således at disse nu forventes at starte op i forårsmånederne.

I Bulgarien er byggemodningen for det første projekt igangsat og opstarten på de første prøvehuse er umiddelbart forestående. Forløber salgsaktiviteterne i 2. kvartal fornuftigt, forventes reel byggeopstart at finde sted henover sommeren med aflevering til

slutbruger i 4. kvartal 2009.

Kreditkrisen har haft den direkte konsekvens, at partneren til et af projekterne i Bulgarien er blevet påvirket og dermed har svært ved at opfylde sine forpligtelser overfor Nordic Development Group A/S. Selskabet har derfor besluttet at fjerne dette projekt fra aktive projekter og afvente udviklingen.

I Grækenland er der opnået byggetilladelse og der afventes alene godkendelse af de finansieringsmodeller, der p.t. forhandles. Salgsstart forventes at være i 2. kvartal 2009.

I Litauen har der været arbejdet på en omfattende restrukturering af det påtænkte projekt til et langt mere attraktivt og mere salgbart byggeri. De første myndighedsgodkendelser er på plads og det forventes, at samtlige tilladelser er på plads omkring udgangen af 1. kvartal 2009, hvorefter salgsaktiviteterne kan opstartes.

Da selskabet først indtægtsfører ved aflevering til slutbruger, forventes der først positivt bidrag til resultaterne i regnskabsåret 2009/10.

Nordic Development Group arbejder for tiden med yderligere projektmuligheder i samtlige fokusområder, men der udvises en forsigtig afventning med hensyn til yderligere investering i jord og projektmuligheder.

Aktiviteterne indenfor vedvarende energi – sol- og vindenergi – er stærkt forøget i den senere tid. Der arbejdes, sammen med stærke aktører inden for vedvarende energi, på at etablere rettigheder til opsætning af vindmølle- og solcelleparker i de lande, hvor Nordic Development Group i forvejen er repræsenteret. De første projektmuligheder kan nu skimtes og der er en positiv forventning til, at denne aktivitet i løbet af de kommende par år kan bidrage positivt til virksomhedens indtjening.

■ FORVENTET UDVIKLING

ASGAARD GROUP A/S fastholder den tidligere udmeldte forventning til koncernresultatet for indeværende år til DKK 10-30 mio. før skat.

ASGAARD GROUP A/S er negativt påvirket af det p.t. turbulente ejendomsmarked, men dette marked giver ligeledes mange muligheder for selskaber i en stærk finansiell situation, som tilfældet er for ASGAARD GROUP A/S og vi forventer fortsat en betydelig forøgelse af aktivitetsniveauet i de kommende regnskabsår.

Fokus vil være på profitabel vækst og vil primært være båret af indsatsen på detailhandelsprojekter i Danmark og Sverige, samt aktiviteterne indenfor kontor og logistiksegmentet i Danmark.

Det forventes, at det turbulente ejendomsmarked på kort sigt vil have en negativ afsmitning på selskabets resultater, men netop denne markedssituation, i sammenhæng med selskabets gode likviditet, vil ganske givet medføre mulighed for særdeles interessante ejendoms- og projektindkøb, der vil understøtte selskabets vækst- og indtjeningsambitioner i de kommende år.

Herudover er der særdeles positive forventninger til bidraget fra Nordic Development Group A/S, om end dette selskab – som nævnt under afsnittet herom – først forventes at bidrage signifikant positivt til koncernens resultater i regnskabsåret 2009/2010.

Indenfor boligsegmentet i Danmark forventes de resterende aktiviteter afviklet i indeværende år og en eventuelt kommende reaktivering af aktiviteterne i dette segment, vil bero på en stærk bedring i forhold til de herskende markedsforhold.

■ ORGANISATION

Siden begyndelsen af regnskabsåret, har ASGAARD GROUP alene tilpasset organisationen og der er afskediget en enkelt medarbejder, der ikke ventes erstattet, mens der i selskabets administration er fratrådt en deltidsmedarbejder og denne post er genbesat som fuldtidsstilling.

■ AKTIONÆRSTRUKTUR/INVESTOR RELATIONS

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

Købstædernes Forsikring besidder godt 5 % af aktiekapitalen. Selskabets hovedaktionær, Stensdal Group A/S, besidder ca. 78 % af aktiekapitalen.

Selskabet er optaget til analysedækning hos Gudme Raaschou Bank A/S – kontaktperson er Stig Nymann.

■ ASGAARD GROUP A/S PROJEKTPORTEFØLJE

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

	Ejerandel	Opsøgning/ myndigheder	Projekt- udvikling	Opførelse/ renovering	Udlejning	Salg	Forventet afslutning *)	Projektværdi DKK Mio
Detail:								
Lejre Butikstorv, 1.200 m ²	100%						2008/2009	13
Fredericia Megacentrum, Fredericia, 15.000 m ²	100%				0%		2009/2010	170
Kontor/logistik:								
Valhøjs Allé, Rødovre, 12.000 m ²	100%				89%		2008/2009	90
Formervangen, Glostrup, 4.000 m ²	100%				32%		2008/2009	25
Borupvang, Allerød, 4.000 m ²	100%				36%		2008/2009	45
Lyskær, Herlev, 4.000 m ²	100%						2008/2009	20
Kærvej, Hørsholm, 1.800 m ²	100%						2008/2009	20
Kastaniehaven, Holbæk, 4.000 m ²	66%						2009/2010	100
Boligprojekter:								
SagaPark, Lejre, 29 boliger	100%				I.R.	90%	2008/2009	80
Højmoseshus, Emdrup, 4 boliger	50%				I.R.	0%	2008/2009	11

Nordic Development Group

	Ejerandel	Opsøgning/ myndigheder	Projekt- udvikling	Opførelse/ renovering	Udlejning	Salg	Forventet afslutning *)	Projektværdi DKK Mio
Boligprojekter:								
Bulgarien:								
Kichevo, Varna	43 boliger	100%			I.R.		2009/2010	31
Varna, syd	68 boliger	100%			I.R.		2010/2011	45
Varna, syd	50 boliger	100%			I.R.		-	-
Grækenland (Kreta)								
Kokkino Chorio, Chania	17 boliger	100%			I.R.		2009/2010	26
Litauen								
Tower City, Panevezys - etape 1	128 boliger	75%			I.R.		2009/2010	78
Tower City, Panevezys - etape 2	128 boliger	75%			I.R.		2010/2011	78
Tower City, Panevezys - etape 3	128 boliger	75%			I.R.		2011/2012	79

Gennemført
Igangværende
 I.R. = Ikke relevant

*) Forventet endelig afslutning af projekt. Delaflevering kan have fundet sted løbende.

■ Eventuelle henvendelser vedrørende denne meddelelse:

Jan Bonafede, CFO

E: jb@asgaardgroup.com

T: (+45) 3311 0024

ASGAARD GROUP A/S

Valhøjs Allé 174-176
DK-2610 Rødovre

T: (+45) 3311 0024

F: (+45) 3311 0036

info@asgaardgroup.com

www.asgaardgroup.com

ASGAARD GROUP A/S

Lokesvej 4
DK-8230 Åbyhøj

T: (+45) 3311 0024

F: (+45) 3311 0036

info@asgaardgroup.com

www.asgaardgroup.com

ASGAARD GROUP SVERIGE AB

Skeppsgatan 19
S-211 19 Malmö

T: +46 (0) 40 627 14 01

F: +46 (0) 40 627 14 09

info@asgaardgroup.com

www.asgaardgroup.com