

PERIODEMEDDELELSE

01.10.2012 - 31.12.2013



**ASGAARD**  
WE MATERIALIZE IDEAS



**NAVN**

ASGAARD GROUP A/S

**ADRESSE**

RENTEMESTERVEJ 14, DK-2400 KØBENHAVN NV

**TELEFON M.V.**

TELEFON	(+45) 33 11 00 24
E-MAIL	INFO@ASGAARDGROUP.COM
WEB-SITE	WWW.ASGAARDGROUP.COM

**CVR NR.**

44 31 84 15

**DIREKTION**SØREN STENS DAL (ADM. DIREKTØR)  
STIG WADMANN**BESTYRELSE**ALLAN CHICO SANDBECK (BESTYRELSESFORMAND)  
MICHAEL VINTHER  
SØREN STENS DAL**REVISION**BEIERHOLM  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSKAB

## GOD UDVIKLING I ASGAARD GROUP, MEN MARKEDET ER DOG STADIG SVÆRT.

ASGAARD GROUP A/S orienterer herved om udviklingen i selskabet i perioden siden årsrapporten pr. 30. september 2012 og frem til i dag.

Den positive forventning til udviklingen, som var udtrykt i årsrapporten for 2011/2012 er intakt. Investorinteressen er meget selektiv, både på geografisk placering og ejendomstype, men opfylder en given ejendom disse kriterier, er der også investorer til den. Brugerefterspørgslen er til gengæld relativt begrænset udenfor København og Århus.

Finansieringskilderne er fortsat 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.

I koncernen er der primært fokus på succesfuld realisering af de udviklingsprojekter der allerede ejes i koncernen.

I datterkoncernen Nordic Development Group arbejder vi på at sikre værdierne bedst muligt, med henblik på at opretholde et godt fundament for

fremtidig værdiskabelse, men aktivitetsniveauet vil vedblive med at være meget lavt i de kommende år.

Tetris A/S, som koncernen ejer 25,5 % af, udvikler sig positivt målt på pipeline og fremdrift i projekterne og vore forventninger til denne forretningsenhed er uændret særdeles positive.



## UDVIKLING I AKTIVITETER 1. KVARTAL 2012/13

### Kontor/Logistik

ASGAARD GROUP A/S oplever fortsat en meget svag brugerefterspørgsel på markedet for kontor/logistik-ejendomme uden for København, om end vi oplever en bedring i København. Investorinteressen, der i høj grad begrænses af finanssektorens forsigtighed i forhold til finansiering af ejendomme, er forøget fra de meget lave niveauer vi har oplevet, men der gennemføres fortsat meget få handler og i øvrigt koncentreret på relativt få købere.

Der er ikke i perioden hverken købt eller solgt yderligere udviklingsejendomme i dette segment.

Selskabet ejer på tidspunktet for periodemeddelelsens aflæggelse 5 bestående ejendomme i dette segment, på i alt ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Samtlige 5 projekter omfattende bestående ejendomme, forløber tilnærmelsesvis planmæssigt og udlejningsbestræbelser er i fuld gang på de 3 ejendomme, hvor der er tomgang. Der er ikke indgået nye lejemål i disse ejendomme i perioden, men der forhandles aktuelt om udlejning af yderligere arealer i én af ejendommene.

Et meget spændende projekt, er udviklingen af en helt ny bydel i den sydlige del af Hillerød, i forbindelse med det planlagte regionshospital og den ligeledes planlagte station i området. Koncernen har erhvervet optionsrettigheder til hovedparten af det for udviklingen relevante areal og har i juni 2012 præsenteret en revideret masterplan for området for Hillerød Kommune og offentligheden i øvrigt. Der er fra vor side særdeles store forventninger til udviklingen af området, men realistisk forventes det, at der vil gå 3-5 år, før byggeri vil kunne påbegyndes.

### Detailhandel

Detailhandelssegmentet er i Danmark fortsat præget af en betydelig afmatning i efterspørgslen, som følge af den generelle tilbagegang, som detailhandelssektoren oplever i denne tid. Selskabets hidtidige positive forventninger til dette segment har vi nedtonet noget, men arbejder løbende selektivt med projektmuligheder indenfor segmentet flere steder i Danmark. Også i detailhandelssegmentet opleves stigende afkastkrav fra slutinvestorens side – heller ikke her er der således gennemført hverken køb eller salg i kvartalet.

Selskabet har udviklet et betydende detailhandelsprojekt, Fredericia Megacenter, på ca. 13.000 m<sup>2</sup> detailhandel. I perioden har vi arbejdet med opførelsen af 1. etape på 3.500 m<sup>2</sup> til IDEmøbler og byggeriet er netop afsluttet og afleveret til lejer. Butikken, der er blevet særdeles vellykket, åbner primo marts 2013.

Udlejningsarbejdet af næste etape er i gang, og på baggrund af at centeret nu er påbegyndt, oplever vi pæn interesse herfor. Aktuelt forhandles der med flere relevante lejeremner og såfremt disse forhandlinger bærer frugt, forventer vi at kunne iværksætte 2. etape af byggeriet i indeværende regnskabsår.

1. etape er netop udbudt til salg som investerings-ejendom og forventes afhændet inden udgangen af indeværende regnskabsår.



IDEmøbler - Fredericia Megacenter, etape 1

## Boligmarkedet

Ejerboligmarkedet har tilsyneladende stabiliseret sig, i København endog med en svagt stigende tendens, båret af den betydelige befolkningstilvækst som byen oplever.

Vi har p.t. meget begrænset direkte eksponering mod ejerboligmarkedet, idet vi med succes har fokuseret på at få afviklet de igangværende projekter i dette segment. I Tetris A/S har vi udviklet og er ved at opføre et byhusprojekt på 86 boliger i Ørestad Nord—RadioRækkerne. Både direkte og via Tetris A/S, arbejder vi dog med flere projekter, primært i København, hvor vi tror på et stabilt positivt marked i de kommende år.

I projektet Højmosarhus i Emdrup, der omfatter 4 rækkehuse á 125 m<sup>2</sup>, har alle 4 boliger været udlejet og i forbindelse med, at én af boligerne blev

ledig ultimo december 2012, har vi netop solgt denne til en pris der modsvarer den bogførte værdi. Det er planen at sælge boligerne enkeltvis, i den takt de frigøres.

Projektet Kastaniehaven i Holbæk, der oprindeligt var tænkt som et ejerboligprojekt, realiseres nu som et boligudlejningsprojekt på i alt 40 boliger, hvoraf 1. etape på 12 boliger er opført og fuldt udlejet i 2011. I perioden er byggeriet af 2. etape på yderligere 12 lejligheder skredet frem som planlagt og 2. etape afleveres ultimo marts 2013. De første lejekontrakter er allerede indgået.

I projektet Annebergparken, Nykøbing-Sjælland, verserer ankesagen ved Landsretten og den forventes afsluttet i indeværende regnskabsår.

## PROJEKTPORTEFØLJE

	Type	Udvikler	Ejerandel	Opsøgnings/ myndigheder	Projektudvikling	Opførelse/ renovering	Udlejning	Salg	Forventet afslutning *)	Projektværdi m.DKK
<b>Erhverv:</b>										
Fredericia Megacentrum, Fredericia, 15.000 m <sup>2</sup>	Retail	ASGAARD	100%			27%	27%		2013/2014	155
Hillerød Syd, Hillerød, 100-200.000 m <sup>2</sup>	Kontor/Retail	ASGAARD	100%						-	-
Industriparken, Ballerup, 4.400 m <sup>2</sup>	Kontor	Tetris	60%						2013/2014	25
Adelgade, København, 7.000 m <sup>2</sup>	Kontor/Retail	Tetris	60%						2014/2015	210
<b>Boligprojekter:</b>										
Kastaniehaven, Holbæk, 4.000 m <sup>2</sup>	Bolig	ASGAARD	66%			60%	30%		2013/2014	80
Radorækkerne, København, 10.200 m <sup>2</sup>	Bolig	Tetris	60%				I.R.		2014/2015	300
Carl Jacobsensvej, København 15.100 m <sup>2</sup>	Bolig/Retail	Tetris	60%						2014/2015	330
Esthersvej, Hellerup, 600 m <sup>2</sup>	Bolig	Tetris	60%				I.R.		2012/2013	19
<b>Investeringssejendomme:</b>										
Valhøjs Allé, Rødovre, 12.000 m <sup>2</sup>	Kontor/Logistik	ASGAARD	100%				80%		2012/2013	90
Formervangen, Glostrup, 3.800 m <sup>2</sup>	Kontor/Logistik	ASGAARD	100%				79%		2012/2013	25
Borupvang, Allerød, 4.000 m <sup>2</sup>	Kontor	ASGAARD	100%				67%		2012/2013	41
Lyskær, Herlev, 4.000 m <sup>2</sup>	Kontor	ASGAARD	100%						2012/2013	20
Kærvej, Hørsholm, 1.800 m <sup>2</sup>	Kontor/Logistik	ASGAARD	100%						2012/2013	18
Højmosarhus, Emdrup, 500 m <sup>2</sup>	Bolig	ASGAARD	100%						2012/2013	10

Gennemført

Igangværende

I.R. = Ikke relevant

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

### NORDIC DEVELOPMENT GROUP A/S

ASGAARD GROUP A/S besidder 85 % af kapitalen i Nordic Development Group, der beskæftiger sig med udvikling af boliger i Øst- og Sydøsteuropa, samt udvikling af ferieprojekter på de samme markeder.

Selskabet har – før kreditkrisen satte ind - erhvervet byggejord til boligbyggeri i Chania på Kreta (Grækenland), i Varna i Bulgarien og Panevezys i Litauen med et samlet byggeretsareal (forventet anvendelse) på i alt ca. 30.000 etagemeter. 23.000 etagemeter (i Litauen) af den erhvervede jord udvikles i partnerskab med en lokal partner. Fratrucket partnerens ejerandel råder Nordic Development Group over 28.000 etagemeter byggeret, alle med færdigudviklede og myndighedsgodkendte projekter.

Finanskrisen har også haft stor indflydelse i de lande, som Nordic Development Group arbejder i, hvilket har medført at der indtil nu ikke har været mulighed for at skabe salgsmuligheder for de færdigudviklede projekter.

Nordic Development Group har gennemført en kraftig omkostningstilpasning, der skal sætte selskabet i stand til at bestå og genoptage salgs- og byggeaktiviteter, når markedet normaliseres på den anden side af finanskrisen. Samtidig er det målet at være i stand til at vedligeholde værdien af de foretagne jord- og projektudviklingsaktiviteter.



*Radorækkerne—et Tetris A/S projekt*

### TETRIS A/S

ASGAARD GROUP A/S ejer 25,5 % af aktierne i Tetris A/S og 25,5 % af anparterne i Tetris Holding ApS.

Tetris A/S er et ejendomsudviklingsselskab og Tetris Holding ApS er et ejendomsholdingselskab.

Tetris A/S forfølger en to-strengt strategi, hvor man, som den ene del, fungerer som rådgiver for dels private investorer, dels finansielle institutioner, med behov for udvikling af større erhvervs- og detailhandelsejendomme i Københavnsområdet, for herved at skabe indtjening for Tetris A/S, ved at opnå andel af værdiskabelse for ejendomsaktiver ejet af andre.

Herudover udvikler Tetris A/S ligeledes ejendomsprojekter for egen regning, primært baseret på opnåelse af optioner på ejendomme eller grundstykker med udviklingspotentiale og herefter udvikle disse frem til udlejning og salg.

Tetris A/S ejer 85 % af aktierne i Rasmus Friis A/S, som er et total- og hovedentreprenørselskab med speciale indenfor renovering. Rasmus Friis A/S løser opgaver både i og udenfor Tetris regi.

Tetris A/S råder over en stab af medarbejdere med lang og bred erfaring inden for udvikling af fast ejendom, og er i stand til at løse opgaver indenfor alle aspekter af ejendomsudvikling, fra ide- og konceptudvikling, myndighedsbehandling, markedsføring, forhandlinger og gennemførelse af byggeri. En lang række gennemførte udviklingsprojekter dokumenterer denne evne.

Tetris A/S har på relativt kort tid etableret sig som en anerkendt aktør og opbygget en særdeles interessant pipeline. Der er således positive forventninger til, at forretningside, kompetencer og dokumenterede resultater vil skabe grundlag for en fornuftig og rentabel udvikling af virksomheden. Det er forventningen, at Tetris A/S vil bidrage positivt til koncernens resultater også i indeværende år.

## FORVENTET UDVIKLING

ASGAARD GROUP A/S fastholder den tidligere udmeldte forventning til koncernresultatet for indeværende år på DKK 5-15 mio. før skat.

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

Fokus vil være på profitabel vækst og vil primært være båret af indsatsen på både erhvervs- og boligprojekter i Danmark.

## Organisation

ASGAARD GROUP A/S har - i høj grad set samlet, med Nordic Development Group og Tetris A/S - en meget stærk organisation, der forventes at kunne understøtte koncernens betydelige vækstambitioner.

## 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.

Selskabet besidder godt 5 % af aktiekapitalen, som egne aktier.

Selskabets hovedaktionær, Stensdal Group A/S, besidder ca. 78 % af aktiekapitalen.

EVENTUELLE HENVENDELSER VEDRØRENDE DENNE MEDDELELSE:

Søren Stensdal, CEO

E: [ss@asgaardgroup.com](mailto:ss@asgaardgroup.com)

T: (+45) 3311 0024