

# PERIODEMEDDELELSE 1. KVARTAL 2007/2008



**ASGAARD Group A/S**

VALHØJS ALLÉ 174-176 ■ DK 2610 RØDOVRE ■ TEL (+45) 3311 0024 ■ FAX (+45) 3311 0036 ■ [WWW.ASGAARDGROUP.COM](http://WWW.ASGAARDGROUP.COM)  
CVR.NR. 44318415

## ■ SPÆNDENDE UDVIKLING I ASGAARD

ASGAARD Group A/S orienterer herved om udviklingen i selskabet i perioden efter årsrapportens afslutning pr. 30. september 2007 og frem til i dag.

ASGAARD Group A/S forventer en betydelig forøgelse af aktivitetsniveauet med fortsat fokus på udvikling af detailhandelsejendomme i Danmark og Sverige.

## ■ UDVIKLING I AKTIVITETER 1. KVARTAL

### Kontor/Logistik

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

Selskabet ejede på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse 7 projektejendomme i dette segment, på i alt ca. 31.000 m<sup>2</sup>. Ejendommen i Rødovre på ca. 12.000 m<sup>2</sup> er færdiggjort og forventes afhændet inden udgangen af indeværende regnskabsår,

med et tilfredsstillende resultat. De øvrige projekter forløber ligeledes planmæssigt og er nu så langt fremme, at udlejnings- og salgsbestræbelser er i fuld gang på alle ejendomme. I ejendommen i Allerød, er første lejemål, omfattende ca. 25 % af ejendommen, færdigindrettet og afleveret til lejer i perioden. I ejendommen i Glostrup, er første lejemål omfattende ca. 1/3 af ejendommen indgået med en offentlig lejer og indretning pågår.

Der er ikke i perioden erhvervet yderligere udviklingsejendomme i dette segment.

### Detailhandel

Detailhandelssegmentet er i Danmark præget af en meget stærk efterspørgsel fra især de dominerende kæder og et begrænset udbud af detailhandelsmuligheder, som følge af bl.a. restriktive planforhold. Selskabet har særdeles positive forventninger til dette segment og forstærker løbende indsatsen indenfor segmentet - bl.a. er der i perioden tiltrådt en projektudvikler til selskabets nyetablerede kontor i Århus, med fokus på det jysk/fynske område, hvor vi ser betydelige muligheder.

Selskabet ser desuden gunstige muligheder for udvikling af detailhandelsprojekter i



Solvang, Allerød

Sverige, der har en mindre restriktiv planlovgivning end den danske og en betydelig efterspørgsel fra både svenske og internationale detailhandelskæder. Selskabet er etableret på det svenske marked og der arbejdes således p.t. med 4 konkrete projekter på tilsammen over 20.000 m<sup>2</sup>.

I Danmark har selskabet udviklet projekt Lejre Butikstov, der er udlejet til Fakta A/S, idet indflytning er fastlagt til medio 2008. Opførelsen er påbegyndt og salgsarbejdet af den færdigudviklede ejendom planlægges påbegyndt snarest.

I forbindelse med selskabets planlagte projekt, Østed Butikcenter, hvor vi har erhvervet 2 grundstykker på hhv. 20.000 m<sup>2</sup> og 6.000 m<sup>2</sup>, er sælger af sidstnævnte areal ved Landsretten blevet dømt til at sælge ejendommen til tredjemand og der er således vanhjemmel i forhold til salget til AS-GAARD, hvilket indebærer at projektet ikke kan gennemføres. Selskabet har udtaget stævning mod sælger for det herved opståede tab/manglende avance, og det resterende areal på ca. 20.000 m<sup>2</sup> er udbudt til salg - heraf er 8.000 m<sup>2</sup> allerede solgt, med et positivt resultat. Projektet forventes således at bidrage positivt til selskabets resultat, om end naturligvis ikke i så høj grad som, hvis det havde været muligt at realisere projektet.

I perioden er solgt 2 mindre, færdigudviklede butiksejendomme beliggende i Århusområdet, begge med et dækningsbidrag som budgetteret.



Anelystparken, Tilst

Selskabet har erhvervet en særdeles velbeliggende projektejendom i Fredericia, hvor der er iværksat udvikling af et meget spændende detailhandelsprojekt. Erhvervelsen af ejendommen er sket betinget af, at der opnås en lokalplan, der giver mulighed for et detailhandelsareal af en given størrelse. Lokalplanarbejdet pågår planmæssigt. Selskabet har - ligeledes betinget - erhvervet en nabogrund, hvorved projektet er forøget til ca. 13.000 m<sup>2</sup> detailhandel og ca. 2.000 m<sup>2</sup> på 1. sal.

Udlejningsarbejdet er netop påbegyndt og de hidtidige præsentationer er blevet modtaget med meget stor interesse fra detailhandlens side.

Der arbejdes desuden med flere meget interessante projektmuligheder indenfor samme segment.

Selskabet oplever en markant interesse for etablering af hotelprojekter, både fra aktører der p.t. ikke er aktive på det danske marked og dels fra bestående kæder, der ønsker at udvide deres portefølje. Vi er i tæt dialog med flere interessante aktører, for hvem der er præsenteret konkrete projektmuligheder, som der arbejdes videre med. Dette har potentialet til at udvikle sig til et væsentligt forretningsområde for selskabet, også på kortere sigt.

I både detailhandels- og hotelsegmentet ser vi gode muligheder for "custom-made development", hvor vi får som opdrag at opføre og udvikle projekter, hvortil vi på forhånd har kunden. Der vil ofte være rela-



Anelystparken, Tilst



tivt lavere marginaler ved denne type udviklingsopgaver, men dette modsvares af en betydeligt lavere risiko, samt en stærkt forøget sandsynlighed for gennemførelse af projektet. Hertil kommer at det enkelte projekt typisk vil være relativt stort.

Mulighederne indenfor dette felt bearbejdes løbende, og kan muligvis føre til konkrete projekter allerede i løbet af indeværende regnskabsår.

### **Boligmarkedet**

Boligmarkedet har som forventet fortsat sin negative udvikling, med meget lille omsætning og 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 er fortsat meget begrænset.

Selskabets projekt SagaPark i Lejre viser længere salgstider end forventet og der er ikke i perioden solgt nogen boliger i projektet. Der er således 7 usolgte rækkehuse, der alle er færdiggjort og afleveret til selskabet i begyndelsen af kvartalet. I januar 2008 er prissætningen af de resterende boliger reduceret med ca. 10 % og køberreaktionerne herpå er positive. Det er således fortsat selskabets forventning, at projektet vil kunne være udsolgt inden regnskabsårets udgang.

Udviklingen af det primo regnskabsår er hvervede projekt Kastaniehaven i Holbæk, forløber planmæssigt, om end med en mindre tidsforskydning i forhold til det forventede. Selskabet har ultimo 2006 erhvervet Holbæk Private Realskole samt naboejendommen og har i et positivt samarbejde med Holbæk Kommune udviklet et projekt på ejendommene, der i alt rummer mulighed for 40 boliger, med mulighed for yderligere 20 på en tilstødende ejendom. Lokalplan er vedtaget og selskabet har besluttet

en etapeopdeling, der indebærer at vi som etape 1 opfører 12 boliger, der alle udbydes som andelsboliger. Byggeriet påbegyndes i 1. halvår af 2008 og salgsarbejdet er påbegyndt i medio februar 2008.

For så vidt angår projektet Højmosarhus i Emdrup, der omfatter 4 rækkehuse á 125 m<sup>2</sup> er byggeriet forløbet som planlagt og der pågår aktuelt ud- og indvendige finisharbejder. Rækkehusene forventes færdige omkring 1. april 2008 og salgsarbejdet er netop intensiveret. Der er endnu ikke solgt nogen boliger.

Selskabet har indgået optionsaftale om erhvervelse af et areal i Nordsjælland, betinget af at arealet kan overføres til byzone og at der opnås lokalplan til boligformål. Samlet vil arealet kunne rumme mulighed for opførelse af 130 boliger og selskabet er i løbende dialog med planmyndighederne herom.

Selskabet besidder 65 % af aktierne i typehusfirmaet Formation A/S, der er et nyetableret typehusfirma, som har udviklet og stadig udbygger en særdeles interessant portefølje af enfamilieshuse i flot og funktionel arkitektur. Selskabet har opført og solgt sine første huse, men salget er lavere end det oprindeligt forventede. Dermed er det kortsigtede ambitionsniveau for selskabet ligeledes reduceret og vil for en stor dels vedkommende bero på en bedring af det marked som selskabet opererer i. Selskabet har en ny spændende boligtype, tegnet af Dorte Mandrup Arkitekter, under udvikling og forventes at være leveringsdygtige i denne model medio 2008.

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

## ■ STYRKET PROJEKTPORTEFØLJE

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

|                                              | Opsøgning/<br>Myndigheder | Projekt-<br>udvikling | Opførelse/<br>Renovering | Udlejning/<br>Salg | Forventet<br>afslutning | Projektvær-<br>di DKK Mio |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Detail</b>                                |                           |                       |                          |                    |                         |                           |
| Lejre Butikstov, 1.200 m <sup>2</sup>        |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 14                        |
| Helsingborg, Sverige, 1.000 m <sup>2</sup>   |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 15                        |
| Nässjö, Sverige, 4.100 m <sup>2</sup>        |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 40                        |
| Kinna, Sverige, 4.500 m <sup>2</sup>         |                           |                       |                          |                    | 2009                    | 45                        |
| Vejlevej, Fredericia, 15.000 m <sup>2</sup>  |                           |                       |                          |                    | 2008/2009               | 180                       |
| Anelystparken, Tilst, 1.000 m <sup>2</sup>   |                           |                       |                          |                    | 2007                    | 15                        |
| Anelystparken, Tilst, 500 m <sup>2</sup>     |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 9                         |
| <b>Kontor/Logistik</b>                       |                           |                       |                          |                    |                         |                           |
| Valhøjs Allé, Rødovre, 12.000 m <sup>2</sup> |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 100                       |
| Formervangen, Glostrup, 4.000 m <sup>2</sup> |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 20                        |
| Solvang, Allerød, 4.000 m <sup>2</sup>       |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 50                        |
| Lyskær, Herlev, 4.000 m <sup>2</sup>         |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 50                        |
| Telefonvej, Søborg, 2.200 m <sup>2</sup>     |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 20                        |
| Kærvej, Hørsholm, 1.800 m <sup>2</sup>       |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 22                        |
| Hvidkærvej, Odense, 3.000 m <sup>2</sup>     |                           |                       |                          |                    | 2009                    | 15                        |
| <b>Boligprojekter</b>                        |                           |                       |                          |                    |                         |                           |
| SagaPark, Lejre, 29 boliger                  |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 85                        |
| Annebergparken, Nykøb. Sj., 14 boliger       |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 29                        |
| Kastaniehaven, Holbæk, 40 boliger            |                           |                       |                          |                    | 2008/2009               | 100                       |
| Højmoseshus, Emdrup, 4 boliger               |                           |                       |                          |                    | 2008                    | 15                        |
| Nordsjælland, op til 130 boliger             |                           |                       |                          |                    | 2009/2010               | Op til 250                |
| <b>Samlet projektværdi</b>                   |                           |                       |                          |                    |                         | <b>1.074</b>              |
|                                              | Gennemført                | I gang                |                          |                    |                         |                           |

## ■ FORVENTET UDVIKLING

ASGAARD Group A/S fastholder den tidligere udmeldte forventning til koncernresultatet for indeværende år til DKK 55-60 mio. før skat.

ASGAARD Group A/S oplever en stærk udvikling og forventer en betydelig forøgelse af aktivitetsniveauet i såvel indeværende regnskabsår, som i de kommende regnskabsår.

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

Indenfor boligsegmentet forventes en betydeligt mere afdæmpet udvikling, under hensyntagen til de herskende markedsforhold.

## ■ ORGANISATION

Siden begyndelsen af regnskabsåret, har ASGAARD Group fortsat den markante styrkelse af organisationen.

Der er således i perioden foretaget følgende nyansættelser:

Johnny Henrik Sørensen er ansat som Projektchef, primært med ansvar for koncernens danske byggeaktiviteter. Johnny kommer fra en stilling som direktør for et mellemstort entreprenørfirma og har omfattende erfaring med gennemførelse af hoved- og totalentrepriser.

Janus Juul Jensen er ansat som Projektudvikler i selskabets nyetablerede kontor i Århus. Janus er cand.merc. og har flere års erfaring med projektudvikling.

Henrik Sivertsen er ansat som Koncernøkonomichef. Henrik kommer fra en stilling

som økonomichef hos Hoffmann A/S og har en uddannelse som cand.merc.aud. og en solid baggrund som revisor. Han har de seneste 7 år arbejdet indenfor entreprenørbranchen.

Marianne Thestrup er ansat som Projektsekretær. Marianne er uddannet som advokatsekretær og har mange års erfaring, dels som advokatsekretær og dels fra ejendomsmæglerbranchen.

Endvidere er Freddie Kristensen tiltrådt som adm. direktør for Formation A/S. Freddie er uddannet arkitekt og har i mere end 15 år beskæftiget sig med salg og gennemførelse af byggeprojekter.

## ■ 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.

Ultimo januar 2008 har Købstædernes Forsikring erhvervet yderligere aktier i ASGAARD Group A/S og besidder således godt 5 % af aktiekapitalen. Selskabets hovedaktionær, Stensdal Group A/S, besidder ca. 78 % af aktiekapitalen.

På selskabets ordinære generalforsamling udtrådte selskabets adm. direktør Søren Stensdal af selskabets bestyrelse, på baggrund af Corporate Governance anbefalingerne herom.

I forbindelse hermed er bestyrelsen blevet styrket med Tonny Nielsen, adm. direktør for Aberdeen Property Investors Denmark A/S. Tonny har omfattende erfaring indenfor ejendomsbranchen og vil repræsentere en markant fagspecifik styrkelse af selskabets bestyrelse.