



PERIODEMEDDELELSE 3. KVARTAL 2006/2007

STABIL UDVIKLING

ASGAARD Group A/S orienterer herved om udviklingen i selskabet i perioden efter halvårsregnskabet afslutning pr. 31. marts 2007 og frem til i dag.

Som meddelt i halvårsrapporten vil ASGAARD Group for fremtiden offentliggøre periodemeddelelser, hvor vi vil søge i samlet form, at beskrive selskabets udvikling og tiltag i det seneste kvartal. Periodemeddelelserne vil udkomme 2 gange om året, forskudt fra offentliggørelsen af selskabets halv- og helårsrapporter.

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

UDVIKLING I AKTIVITETER 3. KVARTAL

Boligmarkedet

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

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

Selskabets projekt SagaPark i Lejre forløber planmæssigt. Projektet omfatter 29 rækkehuse, fordelt på 2 etaper á henholdsvis 14 og 15 boliger. Etape 1 er udsolgt, bortset fra én bolig, der anvendes som prøvehus og alle 13 solgte boliger

er i denne étape er afleveret, heraf 9 stk. siden halvårsrapportens aflæggelse. I etape 2 på 15 boliger er der solgt 9 boliger ud af 15. Første del af 2. etape afleveres i august 2007 og er udsolgt. Den resterende del af 2. etape afleveres først primo oktober og får altså ikke resultatmæssig effekt i indeværende regnskabsår.



Udviklingen af det primo regnskabsåret erhvervede projekt Kastaniehaven i Holbæk, forløber ligeledes planmæssigt. 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. Byggeriet påbegyndes i 2. halvår af 2007.

Projekt Højmosarhus i Emdrup, der omfatter 4 rækkehuse á 125 m² er der opnået byggetilladelse til og byggeriet er som planlagt påbegyndt medio 2007, ligesom salgsarbejdet netop er påbegyndt. Der er endnu ikke solgt nogen boliger.



Annebergparken, Nykøbing-Sjælland, hvor der i alt er planlagt 46 boliger, er 1. étape på 14 boliger afsluttet i sidste regnskabsår. Siden halvårsrapporten er de sidste 2 opførte boliger solgt, begge til overtagelse i indeværende regnskabsår. Kommunen har fået underkendt den for området udarbejdede lokalplan af Naturklagenævnet og på grund af den nu gældende strandbyggelinie, forventes det, at en ny lokalplan vil beskære de forventede byggemuligheder væsentligt. Selskabet har rettet krav mod kommunen om dækning af det herved konstaterede tab.



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.

I Italien arbejdes der fortsat med enkelte potentielle projektmuligheder, under det af selskabet udarbejdede koncept herfor. Der er endnu ikke indgået hverken endelige eller betingede aftaler om erhvervelse af arealer, men konceptet vurderes fortsat at være meget interessant, givet det lykkes at erhverve de rigtige arealer. Selskabets styringsmål for forholdet mellem indtjeningsmuligheder og risikoen i de enkelte projekter, har i den forløbne periode medført fravalg af en hel del projektmuligheder i området, og fokus på fortsat udvikling heraf, er under indtryk heraf, reduceret i forhold til tidligere meddelt.

Selskabet besidder 65 % af aktierne i typehusfirmaet Formation A/S, der er et nyetableret typehusfirma, som udvikler en særdeles interessant portefølje af enfamilieshuse i flot og funktionel arkitektur. Selskabet har færdigudviklet de to første typer, gw01 og gw02 og der er prøvehuse af begge typer under opførelse i Mårslet ved Århus. Selskabet har desuden indgået aftaler med de meget anerkendte arkitektfirmaer Holscher Arkitekter og Jürgen Mayer om udvikling af yderligere 4 boligtyper, samt 2 rækkehuskoncepter målrettet mod b-t-b-markedet. Udviklingsarbejdet af disse boliger forløber planmæssigt og de første af disse modeller forventes opført som prøvehuse i første halvår 2008.

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

ASGAARD Group A/S har – på trods af den generelle afmatning i boligmarkedet – særdeles stærke forventninger til Formation A/S fremtidige udvikling, bl.a. fordi det forventes, at der også fremadrettet vil være en god efterspørgsel i netop parcelhussegmentet. På trods af det endnu tidlige stade for virksomheden, er der allerede indgået kontrakt om levering af de to første huse.

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



Kontor/Logistik

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



Selskabet ejede på tidspunktet for halvårsrapportens aflæggelse, 4 projektejendomme i Storkøbenhavn på i alt ca. 24.000 m². Ejendommen i Rødovre på ca. 12.000 m² er færdiggjort og siden halvårsrapporten er den sidste del af ejendommen udlejet, hvorfor ejendommen nu er klar til salg. De øvrige projekter forløber ligeledes planmæssigt og er nu så langt fremme, at udlejningsbestræbelser er i fuld gang på alle 3 ejendomme - der forhandles om udlejning på samtlige ejendomme og første lejemål i ejendommen i Allerød, omfattende ca. 25 % af ejendommen, er indgået.

Der er siden halvårsrapporten erhvervet yderligere 3 spændende udviklingsejendomme på tilsammen ca. 7.000 m² i dette segment, som en del af en mindre portefølje.

Detailhandel

Detailhandelssegmentet er i Danmark præget af en meget stærk efterspørgsel fra især de dominerende kæder og et begrænset udbud af detailhandelsmuligheder, som følge af bl.a. restriktive planforhold. Selskabet har særdeles positive forventninger til dette segment og forstærker løbende indsatsen indenfor segmentet - bl.a. ved

rekrutteringsbestræbelser rettet mod yderligere kompetente projektudviklere, herunder med fokus på det jysk/fynske område, hvor vi ser betydelige muligheder.

Selskabet ser desuden gunstige muligheder for udvikling af detailhandelsprojekter i Sverige, der har en mindre restriktiv planlovgivning end den danske og en betydelig efterspørgsel fra både svenske og internationale detailhandelskæder. Selskabet er etableret på det svenske marked og der arbejdes således p.t. med 4 konkrete projekter på tilsammen over 20.000 m².

I Danmark har selskabet udviklet projekt Lejre Butikstov, der efter halvårets udløb er udlejet til Fakta A/S, idet indflytning er fastlagt til primo 2008. Opførelsen påbegyndes i efteråret 2007 og salgsarbejdet planlægges påbegyndt snarest.



I forbindelse med selskabets planlagte projekt, Østet Butikcenter, hvor vi har erhvervet 2 grundstykker på hhv. 20.000 m² og 6.000 m², er sælger af sidstnævnte areal ved Landsretten blevet dømt til at sælge ejendommen til tredjemand og der er således vanhjemmel i forhold til salget til ASGAARD, 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 m² er udbudt til salg - heraf er 8.000 m² 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.

Efter halvårsrapporten er erhvervet 2 mindre, meget velbeliggende butiksejendomme i Århusområdet, ligesom selskabet har erhvervet en særdeles spændende ejendom i Fredericia, hvor der er iværksat udvikling af ca. 11.000 m² detailhandelsprojekt. Erhvervelsen af sidstnævnte ejendom er sket betinget af, at der opnås en lokalplan, der giver mulighed for et detailhandelsareal i denne størrelse. Kommunen har på nuværende tidspunkt vedtaget at allokere de nødvendige detailhandelsarealer og lokalplanarbejdet er således iværksat.

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 opsøge og udvikle projekter, hvortil vi på forhånd har kunden. Der vil ofte være relativt lavere marginaler ved denne type udviklingsopgaver, men dette modsvares af en betydelig 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 regnskabsåret 2007/2008.

FORVENTET UDVIKLING

Som følge af, at den sidste del af SagaPark-projektet først kan afleveres og dermed indtægtsføres i næste regnskabsår, forventer ASGAARD Group A/S nu et resultat i den nedre ende af det tidligere udmeldte interval og præciserer således forventningen til koncernresultatet for indværende år til nu DKK 50-55 mio. før skat, mod det tidligere udmeldte interval på DKK 50-60 mio.

ASGAARD Group A/S forventer en betydelig forøgelse af aktivitetsniveauet i de kommende regnskabsår.

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

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

AKTIONÆRSTRUKTUR/INVESTOR RELATIONS

På ekstraordinær generalforsamling den 8. august 2007 har selskabet valgt Mortensen & Beierholm Statsautoriseret Revisions-aktieselskab, som ny revisor, idet selskabet ikke har kunnet opnå enighed med fratrædende revisor om de økonomiske rammer for fortsat samarbejde.

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

STYRKET PROJEKTPORTEFØLJE

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

	Opsøgning/ Myndigheder	Projekt- udvikling	Opførelse/ Renovering	Udlejning/ Salg	Forventet afslutning	Projektværdi DDK mio
Boligprojekter						
SagaPark, Lejre, 29 boliger					2007	85
Annebergparken, Nykøb.Sj., 14 boliger					2008	29
Kastaniehaven, Holbæk, 40 boliger					2008/2009	100
Højmosarhus, Emdrup, 4 boliger					2007/2008	15
Nordsjælland. Op til 130 boliger					2009/2010	op til 250
Kontor/Logistik						
Valhøjs Allé, Rødovre, 12.000 m²					2007	100
Formervangen, Glostrup, 4.000 m²					2007	20
Solvang, Allerød, 4.000 m²					2008	50
Lyskær, Herlev, 4.000 m²					2008	50
Telefonvej, Søborg, 2.200 m²					2008	20
Kærvej, Hørsholm, 1.800 m²					2008	24
Hvidkærvej, Odense, 3.000 m²					2009	15
Detail						
Lejre Butikstovr, 1.200 m²					2008	14
Sverige I, 1.600 m²					2008	15
Sverige II, 5.000 m²					2008	40
Sverige III, 4.000 m²					2009	30
Sverige IV, 10.000 m²					2009/2010	100
Vejlevej, Fredericia, 11.000 m²					2008/2009	150
Anelystparken, Tilst, 1.000 m²					2008	15
Anelystparken, Tilst, 500 m²					2008	9