

INDSIGT OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING

3 EJENDOMME
MED FINANSIERING FRA
FØR FINANSKRISEN

**COMPANY
MANAGEMENT**
EJENDOM OG
KOMMUNIKATION





VELKOMMEN

Kære læser.

Velkommen til dette første nummer af Indsigt & Omtanke, et magasin om ejendomsinvestering.

I dette første nummer har vi valgt at sætte fokus på administrationen. Det er nemlig en uhyre vigtig del af det at være ejendomsinvestor. Men det er også en del, som rigtig mange overser betydningen af.

Virkeligheden er, at god projekt- og ejendomsadministration kan være forskellen på succes og fiasko i et ejendomsprojekt. Det gælder altid, men det gælder ikke mindst nu, hvor konjunkturerne er i bund.

Derfor sætter vi spot på de mennesker, som administrerer projekterne. Og vi sætter fokus på selskabsadministrationen i Danmark og den ejendomsadministration, som foregår lokalt hvor ejendommen ligger. Begge dele er uhyre vigtige.

Vi håber, at du som læser bliver glad for magasinet.

Med venlig hilsen

Jan M. Hansen



INDSIGT OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING

Udgivet af

Habro & Finansgruppen
Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Ansv. redaktør

Jan M. Hansen
Tlf. 3334 3000
jmh@habrofinansgruppen.dk

Art Director

Jesper Bülow

Design & layout

BLINDesign
www.blindesign.dk

Foto

De fleste billeder er taget af
Jens Panduro
www.jenspanduro.dk

Forside

Claes Toft Nielsen
Company Manager

Forside foto

Jens Panduro



**HABRO &
FINANSGRUPPEN**



COMPANY MANAGEMENT

EJENDOM OG KOMMUNIKATION

Dagen starter med indbakken, for kommunikationen med investorerne er det vigtigste i Company Manager Claes Toft Niensens job. Derfra udvikler dagene sig ofte meget forskelligt. Men hvis Claes selv kan bestemme, slutter de med en løbetur eller en runde på golfbanen.

Det er noget af en opgave at ansætte en Company Manager i Habro & Finansgruppen. Han skal være en god kommunikator, have forstand på tal, ejendomme og finansiering, detailorienteret og kende K/S-markedet. Det er en kombination af teori og praksis, som er meget svær at finde. Man kan da heller ikke læse det på handels-højskolen eller gå i lære som Company Manager. Det er evner, man er nødt til at samle op forskellige steder.

På den måde er Claes Toft Nielsen en typisk Company Manager. Han startede sin karriere med at sælge råvarer til eksport. Herefter var han en central del af dot-com-bølgen som projekt- og onlinechef i Politikens hus – indtil en bog ændrede hans syn på verden og sendte ham over i de selvstændiges rækker på ejendomsmarkedet, hvor han i en periode udbød tyske ejendomsprojekter sammen med en partner.

”Jeg blev ramt af at læse en bog, mens jeg var projektchef hos Politiken. Bogen hed: ”Rich dad, poor dad.” Jeg fandt ud af, at ejendomsinvesteringer er en unik og meget attraktiv form for investering. Det er muligt for en investor i fast ejendom at tilegne sig tæt på 100 % viden om ejendommen. Jeg kan gå ud og se ejendommen, vurdere beliggenheden og indhente information om lejeren. Det er i virkeligheden en meget simpel forretningsmodel, som man kan skille ad og analysere sig frem til, om det er godt eller skidt. Sådan er det ikke med andre former for investeringer. Eksempelvis

børsnoterede aktier, hvor man altid har på fornemmelsen, at der sidder nogen tættere på virksomheden og ved mere end en selv,” siger Claes.

Derfor kigger han også altid op, når han går rundt i København eller andre byer. Det er nemlig sådan, han bedst ser bygningerne og får ideerne. På jobbet handler det også om ejendomme, men det handler i ligeså høj grad om mennesker.

Sammen med et team på yderligere seks Company Managers forvalter han investeringerne for investorerne i de godt 300 selskaber, som Habro & Finansgruppen administrerer.

”På Politikken var jeg meget en ”lone wolf”, men her er jeg virkelig en del af et team. Jeg arbejder meget tæt sammen med mine kollegaer hver eneste dag, og vi hjælper hinanden. Jeg er for eksempel god til tysk, fordi jeg har drevet virksomhed med fokus på Tyskland. Så kan jeg hjælpe med at over-

sætte, når de skriver "Vorfalligkeitsentschädigung" i bankpapirerne," siger Claes med et smil og forklarer, at det lange tyske ord dækker over et gebyr, man skal betale til banken, hvis man vil indfri sit tyske ejendoms lån tidligere end planlagt – et sørøvergebyr, kalder han det.

Der er også meget kontakt til investorerne via mail, telefon og ansigt-til-ansigt – det sidste dog mest i løbet af foråret. Claes deler Company Management året op i fire sæsoner. Foråret, hvor der er knald på med generalforsamlinger. Sommeren, hvor man får tid til at arbejde med opgaverne, planlægge efteråret og slappe lidt af. I efterårssæsonen bruges meget af dagen på K/S'ernes statusrapporter og investorerne kreditvurderingsmateriale. Vinteren bruges på at afslutte ting og forberede den nye, lange forårssæson.

"Ligesom der er fire sæsoner i Danmark, så er der også fire sæsoner her. Med meget forskelligt arbejde og meget forskelligt arbejdspress. Det kan jeg rigtigt godt lide," siger Claes.

Indtil for nylig var Claes forstopper på fodboldholdet FC Valby, men skader og gamle ben har i stedet sendt ham på golfbanen og i løbeskoene. Hans hjerte banker dog stadig for fodbold, og hans øjne lyser op, når han fortæller om hans og sønnens tur til Barce-

lona for at se FCK spille på Camp Nou. "Vi boede på det samme hotel som FCK. Så vi trykkede Ståle i hånden, talte med N'Doye og plaskede rundt i poolen med FCK's legendariske målmandstræner, Per Wind. Til selve kampen sad vi på første række på balkonen," siger Claes med et smil.

Hvad laver en Company Manager?

Det er som regel en Company Manager, man får fat i, når man kontakter Habro & Finansgruppen. De er nemlig overordnet ansvarlige for alt omkring det enkelte ejendomsprojekt. Det betyder, at de har styr på ejendommen, investorerne, betalingerne, lejeren, finansieringen, budgettet og likviditeten.

Men ingen ved alt. Derfor arbejder teamet af Company Managers tæt sammen. Hver især har de syv Company Managers styrker, som de andre kan bruge. Derudover arbejder de sammen med resten af huset. Habro & Finansgruppen har nemlig de fleste nødvendige kompetencer in-house.

Derfor kan en Company Manager trække på rådgivning fra revisionsuddannede regnskabsfolk til komplicerede regnskabsmæssige problemstillinger.

Når det gælder budgetter og finansiering,



CLAES' FAVORITTER

- Fodboldhold: OB
- Musik: Lige nu svenske Kent, men Claes hører alt muligt
- Bog: Robert Kiyosaki: Rich dad, poor dad og Eckhardt Tolle: Nuets kraft
- Fritid: Golf, fodbold og løb

har de en finansafdeling, og de trækker på husets advokat, når de har fat i komplekse juridiske problemstillinger.

Selve ejendommen håndteres altid lokalt. Habro & Finansgruppen har egne kontorer i London, et meget tæt samarbejde med den tyske ejendomsforvalter, Hachmann og lokale forvaltere i Danmark, Sverige og Finland. Company Managerens opgave er at sikre, at forvalterne udfører deres arbejde tilfredsstillende.

Selvom Company Manageren er investors indgang til Habro & Finansgruppen, er der altid flere i huset, som kender projektet til bunds. Ud over Company Manager er der nemlig altid knyttet en partner til hvert enkelt projekt, og i nogle projekter også en underdirektør.

HABRO & FINANSGRUPPEN KØBER ASSCHENFELDT ADMINISTRATION



Habro & Finansgruppen (H&F) har købt Asschenfeldt Forvaltning & Administration og konsoliderer sig dermed som Danmarks største administrator af ejendomsprojekter. Samtidig får selskabet en platform for yderligere ekspansion på ejendomsprojekter i Tyskland.

Med aftalen overtager H&F et selskab, der forvalter 60 ejendomsprojekter med ejendomme i Tyskland og England for mere end 2,5 mia. kroner. Langt de fleste ejendomme er placeret i Tyskland, og aftalen ligger i forlængelse af en strategi om at styrke H&Fs position inden for forvaltning af tyske ejendomsprojekter.

H&F sidder i dag på forvaltningen af omkring 30 % af alle K/S ejendomsprojekter i Danmark. Hovedforretningen har indtil nu været engelske ejendomsprojekter, men med købet af Asschenfeldt Forvaltning & Administration tager H&F et stort skridt på den tyske side, hvor Asschenfeldt har stor kompetence, viden og netværk.

”Det har været en sand fornøjelse at handle med Asschenfeldt. Det er en veldreven portefølje. Projekterne er velkørende, og der er styr på udlejning og finansiering. Derudover er vi glade for, at ledelsen og hovedparten af medarbejderne følger med over til os. Sammen vil vi skabe det bedste fra de 2 verdener,”

siger partner i H&F, Jesper Tullin.

Asschenfeldt startede som udbyder af engelske ejendomme i 2004, men selskabet skiftede hurtigt strategi og satsede i stedet på tyske ejendomme. Markedsføringsstrategien bragte Peter Asschenfeldt i front under sloganet: ”Investér med mig.” Asschenfeldt og ejerne bag købte da også 20 % af anparterne i alle selskaberne.

Ejerne af Asschenfeldt i 2011 konstaterede, at de ikke ville komme til at udbyde nye projekter, valgte de at sælge forvaltningen til H&F.

”Vi besluttede i Asschenfeldt Invest Gruppen, at vi ikke fremover ville udbyde nye projekter. Derfor var det et spørgsmål om tid, hvor længe det var muligt at drive administrationsforretningen. Vi har fundet en god partner i Habro & Finansgruppen,”

siger adm. dir. Ole Timm, som står i spidsen for Asschenfeldts forvaltningsforretning hos H&F.

H&F er ekspanderet kraftigt siden sammenlægningen af administrationselskaberne i Habro og Finansgruppen i marts 2009. I dag administrerer H&F ca. 330 ejendomsprojekter i England, Tyskland, Danmark, Sverige og Finland. Det gør selskabet til Danmarks største forvalter af projektselskaber.

”De seneste år har vi haft en forrygende vækst. Branchen har været inde i en konsolideringsfase. Vi ser fremtiden sådan, at det bliver helt afgørende, at forvaltere af ejendomsprojekter har en vis størrelse. Det giver mulighed for at have de specialkompetencer, som er helt nødvendige for at drive ejendomsprojekterne professionelt,”

siger Jesper Tullin.



STYRKER ADMINISTRATIONEN I TYSKLAND

Habro & Finansgruppen styrker sin K/S administration i Tyskland med købet af Asschenfeldt Forvaltning & Administration. Det skal bruges til yderligere ekspansion på det tyske marked, og den første aftale er kommet i hus.

K/S administration handler ikke kun om selskabsadministrationen i Danmark. Lige så vigtigt er det at være til stede der, hvor ejendommen ligger. Med købet af Asschenfeldt styrker Habro & Finansgruppen sin administration i Tyskland – et stort marked for danske ejendomsprojekter.

”Det tyske marked minder på mange måder om det danske. Det, at eje en ejendom i Tyskland, er det samme som at drive en forretning. Der skal opkræves leje, vedligeholdelsen påhviler ejer og lejekontrakterne er forholdsvis korte, så der skal ske genudlejning,”

siger adm. dir. Ole Timm.

Det er meget forskelligt fra Storbritannien, det andet store marked for danske K/S-investeringer. I Storbritannien er lejekontrakterne

lange, og lejeren står for det meste omkring ejendommen.

Derfor er ejendomsadministrationen mere arbejdskrævende i Tyskland, hvor Asschenfeldt har allieret sig med den tyske ejendomsforvalter, Ernst G. Hachmann. Deres 160 medarbejdere står for den daglige drift af ejendommene i Tyskland.

”Vi har nu kritisk masse i Tyskland med 60 ejendomsprojekter. Samtidig får vi med Asschenfeldt nogle dygtige medarbejdere med forstand på Tyskland og et godt netværk på det tyske marked. Det betyder, at vi kan servicere de tyske ejendomsprojekter endnu bedre,”

siger partner i Habro & Finansgruppen Jesper Tullin.

Det nye fokus på Tyskland har allerede ført til, at Habro & Finansgruppen har overtaget administrationen af yderligere et tysk K/S, og selskabet er i dialog med yderligere en håndfuld bestyrelser.

HACHMANN

Hachmann har næsten 100 års erfaring med det tyske ejendomsmarked. Ernst G. Hachmann etablerede virksomheden i Hamburg i 1919. I dag håndterer de 160 medarbejdere 30.000 enheder – alt fra lejligheder til shopping centre.

I Tyskland står ejeren for alt omkring ejendommen. Derfor er det Hachmann, der opkræver husleje, sørger for vedligeholdelse, genforhandler lejeaftaler og markedsfører ejendommen, når den skal genudlejes.

I dag driver Hachmann deres forretning fra Berlin og Hamborg.



3 EJENDOMME MED FINANSIERING FRA FØR FINANSKRISEN

*Mange investorer drømmer om
at købe en ejendom til 2011-pris
med finansiering som i 2008.*

Den drøm kan gå i opfyldelse.

De fleste eksperter er enige om, at det er nu, man skal foretage langsigtede ejendomsinvesteringer.

Problemet er bare, at det er svært at finde en fornuftig finansiering.

Det er derfor vi er så glade for at kunne præsentere 3 investeringsmuligheder for dig. Her får du nemlig det bedste af to verdener.

En 2011 ejendom med finansiering fra før finanskrisen. Det vil sige lav købspris, en god 1. prioritet i England og tilsagn om 2. prioritetsfinansiering i Danmark – inkl. dit indskudslån.

K/S HABRO-HARROGATE

– NYRENOVERET GÅGADE-EJENDOM

Ejendommen ligger på gågaden i velhaverbyen, Harrogate, og lejereren er en af de mest succesrige detailhandelskæder i England. Alene i andet kvartal i år steg deres salg med 15 %, og virksomheden er i det hele taget vokset stødt siden starten i 1969. De har 159 butikker i England.

Primark satser voldsomt på butikken i Harrogate. Fra foråret 2010 og frem til julesalget sidste år, moderniserede de ejendommen

for £ 5,5 mio. – så det er en fantastisk flot butik, og en fantastisk flot ejendom.

Og du køber den til 2011 pris.

Bankerne er ikke tossede med ejendomsengagementer lige nu, men K/S Habro-Harrogate blev finansieret i 2008. Det betyder, at projektet er fuldt finansieret på de vilkår, man kunne opnå dengang. Derfor er 80 % af købesummen finansieret i England

i hele projektets løbetid med fast rente og uden personlig hæftelse. 2. prioritetsfinansieringen er en del af finansieringen, så du skal ikke selv ud at optage et lån eller have penge op ad lommen.

Den finansiering kan du ikke finde andre steder i dag.

DE KOLDE FACTS OM K/S HABRO-HARROGATE

- Ejendom købt for £18,3 mio. Det er den pris ejendommen købes til, selvom den er vurderet til £ 19,05 mio. i foråret 2011.
- Moderniseret for £ 5,5 mio.
- Uopsigelighed: 23 år.
- Lejestigning hvert 5. år.
- Lejer: Primark Stores Ltd. (Udover Primark hæfter tidligere lejer BHS for lejen)
- Startforrentning: 5,45 % p.a.
- Fradrag 2011: kr. 490.000.
- Fradrag 2012: kr. 762.000.
- Likvidt overskud til investor i 2011 på kr. 101.000.
- 80 % af købesummen finansieret i England i hele projektets løbetid med fast rente, uden personlig hæftelse.
- Indskud i 2011 kr. 2.500.000 (kan finansieres via K/S til samme lave rente som 2. prioritetsgælden).
- 2. prioritetslån: Variabel rente pt. 4,75 % alt inklusiv.
- Likvidt netto overskud efter 20 år kr. 5.573 mio.





K/S HABRO-BRACKNELL

– HOTELPROJEKT TÆT PÅ LONDON

DE KOLDE FACTS OM K/S HABRO-BRACKNELL

- Uopsigelighed 22 år
- Lejer: Travelodge, en af de største hotelkæder i Storbritannien
- Startforrentning: 5,7 % (6,5 % efter lejeregulering)
- Fuld lejestigning i takt med inflationen, som lige nu ligger over 5 % om året
- Skattefradrag i 2011: 509.000 kr.
- Kontant overskud i år: 101.000 kr.
- 78 % af købesummen finansieret i England i hele projektets løbetid med fast rente, uden personlig hæftelse.
- Tilsagn om 2. prioritetsfinansiering

Ejendommen er et Travelodge hotel ved en vigtig hovedfærdselsåre i Bracknell. Byen ligger vest for London, tæt på Heathrow lufthavnen, og har 100.000 indbyggere og et opland på lidt mere end 1 mio. mennesker. Travelodge er den hurtigst voksende hotelkæde i England og havde ifølge det seneste årsregnskab en egenkapital på 7,7 mia. kroner.

Ejendommen blev købt for 8,1 mio. pund i 2008, hvor hotellet stod færdigt. Du får imidlertid mulighed for at investere i ejendommen til 2011-pris.

K/S Habro-Bracknell opnåede tilsagn om finansiering før finanskrisen. Derfor er 78 % af købesummen finansieret med et langt lån i England, og der foreligger allerede nu tilsagn om 2. prioritetsfinansiering i Danmark – inkl. indskudslånet.

Den finansiering er langt bedre, end det vil være muligt at opnå i dag.

Lejen i K/S Habro-Bracknell reguleres med inflationen. I budgettet regner vi med en inflation på 2,5 %, men lige nu er inflationen noget højere – i september i år 5,6 %. Det betyder, at der er gode muligheder for en fornuftig lejestigning, når lejen skal reguleres om 2 år.

K/S HABRO-SOUTHAMPTON

– FØRSTEKLASSES BELIGGENHED

Når man skal købe en detailhandelsejendom, er der én ting, der bør stå øverst på ønskesedlen: En førsteklasses beliggenhed. Det er den bedste garanti mod, at ejendommen nogensinde kommer til at stå tom. Hvis man så oven i købet kan få en lang lejekontrakt og lokaler af en størrelse, som mange forskellige typer af forretninger kan bruge, så er man godt dækket ind.

Sådan en ejendom er K/S Habro-Southampton. Ejendommen er i dag og de næste 38 år lejet ud til BHS, én af de største detailhandelskæder i Storbritannien. Ejendommen ligger med facade ud til Southamptons primære gågade – lige over for hovedindgangen til butikscenteret West Quay Shopping Center med 4.000 parkeringspladser.

Den placering findes ikke bedre i den sydengelske by, Southampton, med et handelsmæssigt opland på omkring 400.000 mennesker. Når man læser rapporter om det engelske ejendomsmarked, er det det, der kaldes en "prime location".

Ejendommens finansiering er fra før finanskrisen og viser, at långiver også tror på ejendommen. Købesummen er således finansieret i England og afdrages over lejekontraktens restløbetid – altså ca. 38 år.

K/S Habro-Southampton er altså også en ejendom til 2011 pris, men finansiering før finanskrisen.



KOLDE FACTS OM K/S HABRO-SOUTHAMPTON

- Udlejet uopsigeligt i yderligere 38 år
- Lejer: Bhs, en del af en af Storbritanniens største detailhandelskoncerner
- Startforrentning: 6,07 %
- Lejestigning i takt med markedsudviklingen – lejen kan ikke sættes ned
- Skattefradrag i 2011: 198.000 kr.
- Kontant overskud i år: 78.000 kr.
- 93 % af investorernes anskaffelse sum finansieret i England i hele projektets løbetid – uden hæftelse fra investorerne
- 5-årigt tilsagn om 2. prioritetsfinansiering til fast, lav marginal



K/S HABRO-HARROGATE



K/S HABRO-BRACKNELL



K/S HABRO-SOUTHAMPTON

FACTS OM UDBUDDENE

	K/S Habro-Harrogate	K/S Habro-Bracknell	K/S Habro-Southampton
Branche	Detailhandel	Hotel	Detailhandel
Lejekontrakt	23 år	22 år	38 år
Fradragmulighed	490.000 kr.	509.000 kr.	198.000 kr.
Likviditet 2011	101.000 kr.	101.000 kr.	78.000 kr.

SÅDAN FÅR DU DEL I MULIGHEDERNE...

Du kan rekvirere prospekt ved at sende denne kupon til os. Du kan også kontakte vores salgschef, Søren Haugaard på 3334 3000 eller sha@habrofinansgruppen.dk.



Jeg er interesseret i:

- K/S Habro-Harrogate
- K/S Habro-Bracknell
- K/S Habro-Southampton

Navn:

Adresse:

Postnr.:

By:

Ring mig op på:

STORE RISICI I SOL PROJEKTER

“Solprojekter præget af skjulte risici.” Sådan lød overskriften i Børsen i september, og avisen trækker dermed sorte skyer hen over den populære projektinvestering. Udbyderne lover guld og grønne afkast, men ofte tager det markant længere tid at få anlæggene i gang end planlagt, og beregningerne er usikre. Skriver altså avisen.

“ Der er da også en del risici forbundet med en investering i solprojekter. Nok også flere end i de traditionelle ejendomsprojekter. Men som med alle mulige andre investeringer, findes der gode og dårlige af slagsen. Det, der er vigtigt, er, at man som investor får de nødvendige oplysninger, så man kan gennemskue investeringen,

siger Flemming Brokmose fra Habro & Finansgruppen.

Habro & Finansgruppen udbyder ikke selv solprojekter. Det skyldes blandt andet usikkerheden i projekterne lige nu. Som Børsen skriver, er det usikkert, om projekterne rent faktisk kommer i drift, ligesom de meget lange investeringshorisonter og den store teknologiudvikling gør afkastberegningerne til gætværk.

Børsen omtaler blandt andet en virksomhed, som beregner restværdien af anlægget ud fra, at det efter 20 års drift kan sælges til en værdi, der svarer til, at det kører videre i yderligere 15 år. Det betyder altså, at investorerne skal tro på, at anlægget kan drives frem til 2046. De færreste investorer vil kunne overskue, om teknologien holder så langt frem i tid.

Der findes dog fornuftige projektinvesteringer med både sol og vind. Man skal blot gøre sig klart, at der er flere og større risici end i en mere traditionel projektinvestering. Derfor skal man se sig godt for. Flemming Brokmose opfordrer udbyderne af solprojekter til at organisere sig og løfte standarden i branchen.

“ Vi var selv med til at stifte Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening i sin tid. Det betød rigtig meget for standarden i branchen. I dag kan vi se, at investorerne i selskaber uden for DEB ofte ikke har fået de relevante oplysninger. Måske skulle udbyderne af sol og vind gøre noget lignende. Vi kan i hvert fald se nogle af de aktører, vi havde problemer med i ejendomsbranchen, har kastet sig over sol og vind. Desværre,”

siger Flemming Brokmose.



SPIL IKKE HASARD MED DIN K/S ADMINISTRATION

Mange ejendomsinvestorer har måttet sande betydningen af selskabsadministration - både når den er mangelfuld, og når den er professionel

“De gode gamle dage”

Vi er tilbage til 2007. Investering i ejendomsprojekter er et hit, og investorerne står i kø for at tegne anparter. Ofte bliver projekterne overtegnet på få dage. Udbyderne tjener mange penge. Det gør investorerne også, fordi ejendommene bare stiger og stiger i værdi. Bankerne står i kø for at låne ud til projekterne, og sådan har det været i mange år.

Udtryk som erhvervsmæssig investering og forretningsmæssig risiko ligger fjernt i hukommelsen. Det gælder om at komme med på bølgen.

Der er ingen offentligt tilsyn med branchen, men de seriøse udbydere har samlet sig i Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheorganisation (DEB). Her har de af egen vilje pålagt sig forpligtelser i forhold til egne kapitalforhold, ansvarsforsikringer m.v. Der er totalt forbud mod at sammenblende investorselskabernes penge med udbyderens egne.

Flere af de mindre seriøse udbydere holder sig udenfor DEB. De ønsker ingen indblanding, deres prospekter er ofte vidtløftige, og salgsmetoderne er aggressive.

Administrationen af projekterne opfatter de fleste udbydere som en biting. Alting går jo kun én vej - op. Hvor svært kan det være?

Det drejer sig jo bare om nogle investorindbetalinger, budgetter og et regnskab. For udbyderne er administrationen en salgspplatform, nuværende investorer får fortegningsret, og gevinsten fra det første projekt investeres i det næste.

Det gik stærkt, og set i bakspejlet for stærkt. For udbydere, for banker og for investorer.

Med ét ændres alt

I 2008 rammer finanskrisen. Finansmarkederne tørrer ud, og nu vil bankerne have deres lån indfriet. Aktiekurserne falder. Det samme gør ejendomspriserne. Nogle lejere går konkurs. De private formuer falder. Nogle investorer kan ikke overholde deres forpligtelser overfor ejendomsprojekterne.

En del ejendomsudbydere ligger inde med store beholdninger af ejendomme, og de kommer under pres af deres egne banker, mens de kan se nysalget gå i stå. Deres organisationer går i opløsning, mens problemerne i projekterne tårner sig op.

Alle bliver ramt, men nogle hårdere end andre. Det gælder især de mest salgsfokuserede udbydere. Der bliver ikke taget hånd om uudlejede ejendomme. Ofte er de også dårligt vedligeholdte. Låneaftalerne er ikke robuste, og bankerne benytter sig af klausuler og opsigelsesbestemmelser. Bestemmelser, som stod med småt i låneaftalen,

og som den salgsfokuserede udbyder ikke bekymrede sig om, bliver nu helt centrale i bankernes kamp for at komme af med ejendomsengagementer.

En håndfuld udbydere må dreje nøglen om. Nu er der problemer med selv det mest enkle. Der opkræves ikke altid indbetalinger fra investorerne, og restanter bliver ikke rykket. Bogføringen bliver uregelmæssig, og regnskaberne når knap nok at blive færdige til generalforsamlingen. De er mangelfulde. Det samme er budgetterne. Man glemmer at betale låneydelser, og ingen har overblik over projektets likviditet.

Hos nogle af de udbydere, som havde holdt sig udenfor udbyderforeningen DEBs kontrol, viser det sig, at udbyderen havde sammenblandet sin egen økonomi med ejendomsprojekternes. “Dine penge er mine penge, dem låner jeg”. Men nu kan udbyderen ikke betale dem tilbage, og bestyrelsen og investorerne kæmper en kamp med at få styr på tingene. Enkelte steder er der endda optaget flere lån i projekterne, end investorerne kendte til. Lån, som udbyderen havde fået, men ladet K/S'et hæfte for.

Alle er ramt. Men de udbydere, der har været omhyggelige med projektetableringen, og som ikke har ekspanderet så kraftigt, klarer sig igennem. De tilbyder sig som administrator til de projekter, som er i problemer. I 2009 starter der en konsolide-

ring uden sidestykke i branchens historie. Flere hundrede ejendomsprojekter skifter administrator.

Habro & Finansgruppen er en af dem, der overtager flest projekter. Fra 2009 og frem til i dag er antallet af administrerede projekter steget fra 100 til 330.

H&F tager hånd om projekterne

For Habro & Finansgruppen har det også betydet, at virksomheden fokuserer 100 % på administration af K/S'er. Man kan dele administrationen op i to. Den del, som er ens for alle ejendomsprojekter, og den del som er helt unik for det enkelte selskab.

Alle selskaber skal have et budget, regnskabet skal udarbejdes, investorindbetalingerne skal opkræves, skattetallene skal udarbejdes og generalforsamlingen holdes. Det er den del af administrationen, som bare skal køre på skinner. Men det var desværre sådan, at netop den del var brudt sammen i flere af de selskaber, som Habro & Finansgruppen overtog. Det har taget lang tid at få styr på, og ind imellem har regnskabsmedarbejderne i Amaliegade måttet trævle flere års regnskaber op sammen med eksterne revisorer for at komme helt i bund. Men den del af administrationen skal i virkeligheden blot fungere.

Når grunddelen af administrationen kører, kan man nemlig fokusere på – sammen med bestyrelserne – at tage sig af de vigtige, individuelle opgaver i selskaberne. I løbet af det seneste år har der været mange.

Habro & Finansgruppens folk i Danmark og England har arbejdet med genudlejning af ejendomme, hvor lejeren er gået konkurs. Det er naturligvis helt afgørende for et ejendomsprojekt, at der er cash flow fra en lejer. Den største sag har uden tvivl været Southern Cross, den britiske plejehjemsgi-

FAKTABOKS

H&F er en fusion mellem Habro og Finansgruppen.

Begge selskaber deltog aktivt i etableringen af udbyderforeningen, DEB, i 2004.

Tilsammen har Habro og Finansgruppen oprindeligt udbudt omkring 100 projekter.

Siden er der bl.a. overtaget administration af ejendomsprojekter fra Griffin, InvestorService (Landic/Keops), Estatum og Asschenfeldt

H&F administrerer 330 ejendomsprojekter for omkring 2.000 investorer.

Aktivmassen er på over 25 milliarder kroner.

H&F har 60 medarbejdere i Danmark og 10 i England.

Selskabsadministrationen sker fra Danmark. Det omfatter bl.a. regnskabsudarbejdelse, budgettering, investoradministration, rapportering, selskabsforhold, generalforsamlinger m.v.

H&F har kontakt med omkring 40 långivere i Danmark og 25 långivere i udlandet. Det drejer sig om 1. og 2. prioritetslån i ejendommene, almindelige banklån, driftskreditter m.v.

Ejendommene administreres i de lande, hvor ejendommene ligger. Det omfatter bl.a. lejeforhold, udlejning inspektioner, vedligeholdelse, forsikring, lejeregulering.



gant, hvis konkurs efterlod godt 30 tomme plejehjem fra de selskaber, som Habro & Finansgruppen administrerer.

Første prioritetsbankerne har generelt været meget aktive. Med henvisning til den såkaldte LTV klausul i mange låneaftaler, har bankerne forsøgt sig med renteforhøjelser og krav om ekstraordinære afdrag. Som regel lykkes det at forsvare selskabernes interesser og opnå en tilfredsstillende løsning på problemet.

Der opstod også en del udfordringer, da Amagerbanken gik konkurs og blev indlemmet i Finansiell Stabilitet. Habro & Finansgruppen har gennem flere år arbejdet med Finansiell Stabilitet, og det har derfor været muligt at finde gode løsninger.

I tillæg til disse store sager, er der selskaber, hvor en investor kommer i problemer. Der er selskaber, som skal genforhandle med en lejer. Der er selskaber, som skal bygge om.

Mulighederne og problemerne i et ejendomsprojekt er mangeartede.

Gode håndværkere og specialister

K/S-administration er blevet noget helt andet i dag, end det var for nogle år siden. Det kræver en stor organisation med gode håndværkere til at håndtere dagligdagens opgaver og specialister til at klare de vanskelige og uforudsete opgaver.

En K/S-investering fylder meget i investorernes økonomi og bevidsthed.

Rigtig mange projekter kører rigtig godt, men man kan aldrig vide, hvornår der bliver brug for specialisterne. Et udlejningsproblem eller et finansieringsproblem kan komme som en tyv om natten, og derfor er det vigtigt, at ens K/S administration ligger hos nogen, der kan tage hånd om proble-

merne med det samme, og som ved, hvad der skal gøres.

Man skal selvfølgelig ikke betale for meget for sin K/S-administration, men den skal heller ikke være discount. Dertil er administrationen alt for vigtig, og konsekvenserne kan være uoverskuelige, hvis administratoren enten ikke har organisationen og kvalifikationerne, eller endog viser sig ikke at have rent mel i posen.



5 GODE RÅD OM PROJEKTADMINISTRATION

Det skal du kigge efter, når du leder efter projektadministrator:

- Har administratoren de nødvendige kompetencer inden for selskabsdrift, finansiering, ejendomme og udlejning? Du skal kræve, at din administrator kan andet end blot bogføre og sætte et regnskab op.
- Har administrator lokalkendskab? Spørg, om administrator administrerer andre projekter med ejendomme i det pågældende land. Spørg også, hvem han arbejder sammen med i landet og tag eventuelt kontakt til dem.
- Er administrator medlem af DEB? Et DEB-medlemskab betyder, at administrator ikke må blande K/S'ernes penge sammen med sin egen virksomheds midler. K/S'erne har ofte ganske mange penge stående på kontoen. Der skulle de gerne blive stående.
- Har administrator de fornødne folk? Der er ingen af os, der kan alting. Derfor er det vigtigt, at administrator er bemandedet med folk med forskellige kompetencer. Det kan være juridiske kompetencer, regnskabsmæssige, finansierings- og ejendomskompetencer.
- Spørg ind til din administrators fortid. Består den af folk fra udbydere, der er gået ned? Hvis fortiden er problemfyldt med nødstedte K/S'er og investorer, tror du på, at det er tilfældigt, eller kunne det samme risikere at ske for dig?

GENERALFORSAMLINGER I AMALIEGADE

Man siger nogle gange, at den bedste dommer i en fodboldkamp, er ham, man ikke lægger mærke til. Sådan er det også med Christian Mørck Sørensen i Habro & Finansgruppen. Han er nemlig ansvarlig for at planlægge generalforsamlingsæsonen 2012, hvor mere end 300 selskaber skal holde generalforsamling i Amaliegade 27 på lidt under fem måneder.

Der er nemlig ét overordnet mål med planlægningen. At frigøre så meget tid som overhovedet muligt i huset til at tage sig af de individuelle problemstillinger i de enkelte K/S'er. Hvert af de godt 300 K/S'er, som Habro & Finansgruppen administrerer, er nemlig unikke. Derfor skal planlægningen bare køre, så Company Managers, regnskabs- og finansfolk kan koncentrere sig 100 % om det enkelte K/S.

“Der er rigtigt meget administration i sådan en virksomhed som vores. Vi har identificeret 32 enkeltelementer, som skal gøres før en generalforsamling kan afholdes. Det er alt fra indsamling af oplysninger fra de lokale ejendomsadministratorer, over opstilling af regnskaber og udarbejdelse af budgetter til statusrapporter og upload af dokumenter til investorportalen. Målet er, at processen skal være så effektiv som muligt. Det skal bare køre. Vores medarbejdere skal bruge tiden på forberedelsen og mødeaftoldelsen, så deltagerne får en grundig orientering om deres projekt ” siger Christian Mørck Sørensen.

Også på det mere praktiske plan er planlægningen central.

Det er umuligt at finde en dato, hvor alle investorerne kan deltage. Habro & Finansgruppen hylder imidlertid det princip, at alle bestyrelsesmedlemmer i videst muligt omfang bør deltage. Derfor godkendes alle generalforsamlingsdatoer af bestyrelsen, og hvis man er bestyrelsesmedlem i flere selskaber, placeres generalforsamlingerne i videst muligt omfang samme dag.

Hvis der i et selskab er mange investorer, som skal køre langt, søges mødetidspunktet tilrettelagt efter det.

Da alle skal have mulighed for at deltage, meldes generalforsamlingstidspunkterne ud til investorerne allerede i begyndelsen af december, så man kan sætte tidspunktet i kalenderen og planlægge derefter. Den formelle indkaldelse sker i henhold til vedtægterne.

Generalforsamlinger i Amaliegade

Habro & Finansgruppen skal i 2012 afholde over 300 generalforsamlinger. Langt de fleste holdes i virksomhedens lokaler i Amaliegade 27. Det betyder, at huset summer af liv. De fire partnere i Habro & Finansgruppen deltager selv i rigtig mange af generalforsamlingerne.

“Vi er glade for generalforsamlingerne. I de mange projekter, som bare kører derudad, er det den eneste gang om året, hvor vi hilser på investorerne. I løbet af resten af året er det kun bestyrelserne, vi taler med. Så vi får genopfrisket gamle bekendtskaber. Derfor tager vi os også god tid til møderne. For os handler det ikke om at gennemføre møderne så hurtigt som muligt, men at sikre at investorerne får en god oplevelse, ” siger Jan M. Hansen, partner i Habro & Finansgruppen.

EJENDOMSADMINISTRATION I MEDGANG OG MODGANG

Det daglige arbejde med ejendommen kan betyde forskellen mellem succes og fiasko, når man investerer i et ejendomsprojekt. Man opdager det helt sikkert, når lejereren går konkurs og flytter ud. Men også det mere usynlige arbejde med rent reviews, ejendommens stand og kontakten til 1. prioritetsbanken, betyder alverden på bundlinjen, når projektet gøres op.

I England har Habro & Finansgruppen valgt at have egen ejendomsforvaltning. Habro Finans stiftede sammen med lokale folk Habro Properties og Danish UK Property Management i 2006, samme år som Finansgruppen stiftede Finansgruppen Management Ltd. I dag er det stadig to selvstændige virksomheder, men de samarbejder tæt.

Claus Mathiesen er adm. direktør og medejer i Habro Properties og Danish UK Property Management. Hans samarbejde med Habro går mange år tilbage. Det er Claus Mathiesen, som har stået for indkøbet af de fleste af de ejendomme, som Habro udbød op gennem 90'erne og 00'erne.

Lige fra starten har de engelske kontorer haft to opgaver: Finde ejendomme til nysalg og administrere og optimere ejendommene. I starten brugte Claus og hans folk en meget stor del af deres tid på at finde ejendomme, men det har udviklet sig, så der i dag er stort fokus på projektoptimering.

De fleste ejendomsprojekter er gode, stabile investeringer. Alligevel er der hele tiden store og små ting, der kan gøres for at optimere. Som et eksempel nævner Claus Mathiesen de tilbagevendende rent reviews – en lejegennemgang.

I England kan lejen som regel kun stige, og engang imellem skal lejeaftalerne gennemgås med henblik på at regulere lejen op til markedsniveau. I den situation står der en surveyor på lejersiden og argumenterer for, at markedslejen er lav, mens K/S'et har en surveyor, der forsøger at tale lejen op. Det er ofte en både krævende og langvarig proces, som Habro & Finansgruppens folk har stor erfaring med.

“Vi har lige været igennem et rent review med Marks & Spencer, hvor vi fik 50 % lejeforhøjelse. Det har taget et år. Nogle af dem er meget, meget komplicerede. Det skal dog siges, at 50 % er en exceptionel stigning i det marked, vi er i nu,” siger Claus Mathiesen. På kontoret i England har de hele tiden gang i mellem 5 og 10 sådanne rent reviews.

En anden vigtig opgave er de årlige inspektioner af ejendommen, hvor de ejendommene bliver set grundigt igennem. I England har lejereren som regel det fulde ansvar for vedligeholdelsen af ejendommen. Derfor er det vigtigt, at man holder øje med vedligeholdelsesstanden og sikrer, at lejereren lever op til sine forpligtelser. Habros folk kigger på stort og småt og er i løbende dialog med lejereren.

H&F i England

Habro & Finansgruppen har selv kontorer i England. I Cork Street holder Habro Properties og Danish UK Property Management til, mens Finansgruppen UK Management Ltd. har til huse få minutter væk i den kendte shoppinggade Bond Street.

Opdelingen i flere selskaber har historiske rødder, idet både Habro og Finansgruppen, som senere blev til Habro & Finansgruppen, har haft deres egen ejendomsadministration i England siden 2006.

“De kosmetiske mangler kan vi ikke gøre så meget ved, men alt det strukturelle, herunder tag og vinduer, skal være i orden. Desværre ser vi ofte mangler her”, siger Claus Mathiesen.

De meget udlejervenlige regler i England betyder, at de fleste K/S'er på Claus Mathiesens kontor i Cork Street, er solide. Men der er også dem, der er blevet ramt hårdt af finanskrisen de seneste to-tre år.

“Da Woolworths gik konkurs i 2008, fik vi det, vi kalder massakren på High Street. Lige pludselig stod der 850 tomme butikslokaler, og markedet skiftede fra udlejers marked til lejers marked. Siden har problemerne drejet sig om lejere, der går ned, og LtV-klausuler,” siger Claus Mathiesen.

LtV-klausulerne, eller Loan-to-Value-klausuler, betyder, at hvis ejendommen falder markant i værdi, kan 1. prioritetsbanken betragte det som et brud på låneaftalen og kræve et ekstraordinært afdrag eller en højere rente. LtV-problematikken har Claus i virkeligheden fået ind ad bagdøren. I de projekter, han selv var med til at udbyde, blev de nemlig forhandlet væk. Det var ikke noget, investorerne lagde mærke til dengang, men i dag har det stor værdi. Mange af de nye projekter, som Habro & Finansgruppen er blevet involveret i de senere år, har imidlertid LtV-klausuler.

“Vi må ofte ind og finde en kompromisløsning mellem bankerne og investorerne. Som oftest lykkes det heldigvis at finde en sådan løsning, så banken ikke overtager ejendommen. Det kræver selvfølgelig, at man skaber en værdi i ejendommen, som banken tror på bliver en fordel på sigt,” siger Claus Mathiesen.

Derfor består staben i Habro Properties og Danish UK Property Management da også af både finansfolk og ejendomsfolk. Det er nemlig begge kompetencer, der skal i spil i kombination med lokalkendskabet.

“En af vores directors, Patrick Harnan, har spillet en helt central rolle de seneste to år. Han har en finans-baggrund og taler bankernes sprog. Det er uhyre vigtigt med det lokale kendskab og de personlige relationer – også i forhold til bankerne,” siger Claus Mathiesen. Patrick Harnan har flere gange været med til at forhindre, at en engelsk bank har taget en dansk-ejet ejendom i det, englænderne kalder receivership.

H&F overtager ejendomsadministration

Habro & Finansgruppens engelske selskaber overtager til nytår ejendomsadministrationen af omkring 70 ejendomme, som Estatum har udbudt som K/S-projekter. Administrationen kommer til at ske sammen med den hidtidige administrator, Vector. På den måde skabes der stor sammenhæng mellem ejendomsadministrationen i England og selskabsadministrationen i Danmark.

Habro & Finansgruppen overtog selskabsadministrationen fra Estatum i slutningen af 2009, hvor Estatum-koncernen var kommet i store problemer.

“Vi er rigtigt glade for også at kunne overtage ejendomsadministrationen. Vi har haft stor succes med både at håndtere selskabs- og ejendomsadministrationen på de K/S'er, som Finansgruppen og Habro har udbudt. Det kan vi nu overføre også på Estatum-projekterne,” siger Jesper Tullin, som er partner i Habro & Finansgruppen.





BRUGTE ANPARTER

Hos Habro & Finansgruppen har vi løbende investorer, som ønsker at afhænde deres brugte anparters. Lige nu har vi disse anparters i udbud. Interesserede købere er velkomne til at ringe:

Anpart i:

Kontaktperson:

K/S London City Airport, England

Kaare Gamborg, kga@habrofinansgruppen.dk

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 24

Søren Haugaard, sha@habrofinansgruppen.dk

K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket

Kaare Gamborg, kga@habrofinansgruppen.dk

K/S Habro-Edinburgh, International

Kaare Gamborg, kga@habrofinansgruppen.dk

K/S Manchester, Old Trafford

Kaare Gamborg, kga@habrofinansgruppen.dk



LINDLEY MORTIMER: FÅ RAPPORT OM DET ENGELSKE EJENDOMSMARKED

Hvordan går det med pub-markedet? Stiger lejen på detailhandelsejendomme, og handles hotellerne efterhånden til højere priser? Den type spørgsmål kan du nu få svar på. To gange om året udarbejder Habro & Finansgruppens britiske mæglere nemlig en rapport om den økonomiske situation i Storbritannien og det britiske ejendomsmarked.

Du kan få tilsendt den seneste rapport, hvis du sender en mail til Søren Haugaard, sha@habrofinansgruppen.dk.



INDSIGT OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING