

INDSIGT OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING

**GODE EJENDOMSKØB
I STORBRIANNIEN**

GANG I EJENDOMSSALGET

**VIL DU SÆLGE
DINE ANPARTER?**



INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDER

Finanskrisen er afblæst Side 3

INVESTERING

Stigende ejendomspriser i England Side 4

Overvejer du at sælge dine anparter Side 5

Gode ejendoms køb i Storbritannien Side 6

Fuld fart på den engelske økonomi Side 8

ANPARTER I UDBUD

K/S Habro-Hickstead – hotel med straksafskrivninger Side 9

K/S Habro-Shrewsbury – markant detailejendom på High Street Side 10

K/S Larbert – veldrevet plejehjem Side 11

K/S Habro-Ipswich – supermarked med lang lejekontrakt Side 12

ADMINISTRATION

Gang i salget af ejendomme Side 13

Finansiering lige nu Side 14

Skat stopper udlånsfinte i virksomhedsordningen Side 15

Håndtering af problemer med minimumsværdier i låneaftaler Side 16

Svensk ejendomsadministration fra a til å Side 20

Nyt salg af K/S-lån fra FS Side 21

Indsamling af indkomst- og formueoplysninger Side 22

Generalforsamling – en større planlægningsopgave Side 22



Leder

FINANSKRISEN ER AFBLÆST

Den type overskrifter ser vi flere og flere af i aviserne, og mange økonomer og virksomheder melder ud, at vi er kommet om på den anden side.

Sådan ser vi det også.

- De økonomiske nøgletal tyder på, at vi får vækst i de kommende år,
- Bankerne er begyndt at låne penge ud igen – også til ejendomme, og
- Ejendomspriserne er begyndt at stige

Er alting så godt?

Nej, desværre ikke. For en række ejendomsselskaber er eksistensgrundlaget radikalt ændret. Vi har haft en finansiel Tsunami, og tilbage står et stort oprydningsarbejde. Vi gør os ingen forestilling om, at det bliver let. Men med mere normale markedstilstande på ejendoms- og finansmarkederne er rammerne til stede for, at investorerne kan se fremad og lægge en offensiv strategi for deres ejendomsinvestering.

Der er efterhånden mange gode historier at berette om

- Et hotel-projekt i Edinburgh, Skotland, har fået sin leje forhøjet fra GBP 350.000 til 802.500. Hotelllets værdi er steget fra GBP 5,3 mio. til ca. 15 mio. siden købet i 2001
- Vi har solgt 3 tyske ejendomme i 2014 til gode priser. I den ene havde vi forud for salget indgået en ny 10-årig lejekontrakt med en attraktiv lejeindtægt
- 2 tyske projekter har fået ny 1. prioritet i 2013, og yderligere 1 i 2014
- Der er solgt 7 svenske ejendomme til gode priser i 2013
- 2 svenske projekter har fået en ny fuld finansiering i 2013. Det har yderligere 2 projekter opnået i 2014, og endnu 1 projekt mangler kun at underskrive de nye lånedokumenter
- Der er solgt 1 dansk ejendom til en god pris
- Flere danske projekter har fået ny 2. prioritet
- Der er bud efter de bedste engelske ejendomme. Vi har netop fået bud på en London ejendom til en startforretning på 4 %
- En ejendom i Luton, England, er ved at blive solgt til 3 % i startforretning til en Liebhaber

Det er alt sammen eksempler på, at tiderne er blevet bedre, og at det nu handler om at udnytte mulighederne. Det gælder ikke bare for investorerne i de eksisterende projekter, men også for nye investorer, der lige nu kan gøre en god investering i brugte anparter eller nye anpartsprojekter.


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

Martin Tang Madsen

Design & layout

theView Agency
www.theviewagency.com

Foto

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


**HABRO &
FINANSGRUPPEN**

STIGENDE EJENDOMSPRISER I ENGLAND

I 2. kvartal af 2014 løb investeringerne i engelske forretningsejendomme op i 11,9 mia. pund – 10% stigning i forhold til sidste år. Priserne er indtil nu blevet drevet op af et fald i kravet til afkast. Fremtidige prisstigninger vil dog primært blive drevet af lejestigninger.

Der er gang i det engelske ejendomsmarked. Lige nu meldes der om rekordhøj omsætning, og startforretningskravet er på et kvartal indsnævret med 0,35 %-point fra 6,42% til 6,06%. I forhold til 2. kvartal 2013 er der tale om et fald i kravet til startforrentning på 0,82 %-point.

Handlen koncentrerer sig fortsat om London og de store byer. Mere end 40% af omsætningen er i kontorejendomme, hvor London tegner sig for hovedparten. Investorerne – særligt britiske pensionskasser – er dog blevet langt mere aktive i regionerne, og priserne stiger nu også uden for London.

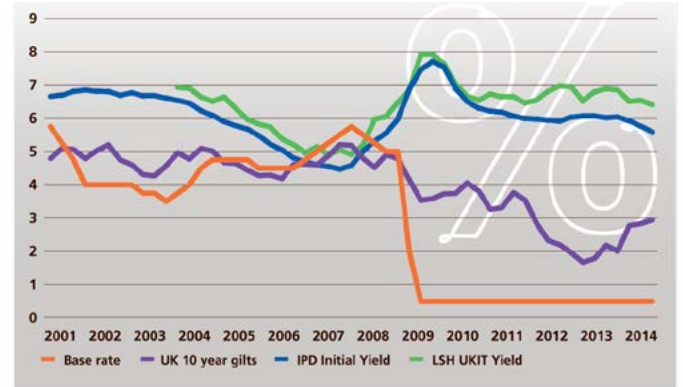
Faldet i startforretningskravet – og dermed stigningen i ejendomspriserne – skal delvist ses i sammenhæng med, at renten er faldet. Fra 2. kvartal 2013 til 2. kvartal 2014 er den 10-årige statsobligationsrente faldet med 0,5%-point i England.

Dertil kommer, at bankerne har åbnet for kreditgivning. Der er pres på marginalerne og en begyndende tendens til, at køberne kan opnå højere belåning af ejendommene.

Konkurrencen blandt bankerne er stigende, og der er aktører i markedet, der forventer, at eventuelle rentestigninger til en vis grad kan kompenseres af et fald i marginerne, så en rentestigning ikke får den store betydning.

Er priserne toppet?

Mange aktører i markedet mener, at priserne ikke er toppet endnu. Prisstigningerne har indtil nu været afkast-drevet. Man accepterer ganske enkelt i dag en lavere startforretning, end man gjorde for nogle år siden. Det skal dog ses på baggrund af, at startforrentningerne var høje under finanskrisen.



Tabel: Interest rates vs. property yields % p.a.
Kilde: Lambert Smith Hampton.

Det er svært at forestille sig, at startafkastene falder markant mere på velbeliggende ejendomme i London-området. Men i de øvrige større byer og i regionerne kan man godt forestille sig, at startafkastene falder yderligere, således at spændet mellem de mest eftertragtede ejendomme og de næste kategorier bliver gradvist mindre.

Lejestigninger skal drive udviklingen

De væsentligste værdistigninger i fremtiden skal dog findes på ejendomme, hvor lejen stiger. Markedslejen faldt dramatisk under finanskrisen. Det gjaldt særligt for detailhandelsejendomme, der blev hårdt ramt af forringelsen i den engelske økonomi og faldet i detailhandelsomsætningen.

I takt med at den engelske økonomi forbedres, og forbruget stiger, er der udsigt til, at lejeniveauerne og dermed ejendomspriserne stiger yderligere. Vi er med andre ord tilbage i et normalt marked, hvor det handler om at finde ejendomme med beliggenheder, hvor markedslejen vil stige.

Sector	Volume (£bn)			Yield (%)			3 month movement (b.p.)	12 month movement (b.p.)
	Q2 2014	Q1 2014	2013	Q2 2014	Q1 2014	Q2 2013		
Shops	£0.82	£0.96	£3.38	4.76%	4.87%	5.22%	-11	-47
Shopping Centres	£1.67	£1.29	£3.81	5.60%	7.54%	8.06%	-194	-246
Retail Warehouse	£0.58	£0.38	£2.46	6.60%	6.74%	6.68%	-14	-8
All Retail	£3.07	£2.62	£9.66	5.76%	6.54%	6.84%	-78	-108
Central London Offices	£3.34	£2.71	£17.40	4.87%	4.62%	4.43%	26	44
Rest of South East Offices	£0.44	£0.39	£2.66	7.82%	8.60%	9.17%	-78	-135
Rest of UK Offices	£0.98	£0.66	£1.99	6.20%	6.62%	8.22%	-42	-202
Office Parks	£0.36	£0.93	£0.96	7.70%	9.82%	8.90%	-212	-120
All Office	£5.12	£4.68	£23.01	5.77%	5.97%	6.05%	-20	-28
South East Industrial	£0.19	£0.20	£0.81	7.93%	6.62%	8.61%	131	-68
Rest of UK Industrial	£0.16	£0.48	£1.00	7.86%	7.12%	8.76%	74	-90
Distribution Warehouse	£1.18	£0.47	£2.17	6.69%	7.58%	7.03%	-89	-34
All Industrial	£1.53	£1.16	£3.99	7.61%	6.98%	8.66%	63	-105
Hotels	£0.48	£0.72	£1.58	6.30%	5.65%	6.68%	65	-38
Other (incl. Leisure and Portfolios)	£1.75	£1.70	£6.71	5.63%	6.32%	7.26%	-69	-163
All Property	£11.93	£10.88	£44.94	6.06%	6.42%	6.86%	-36	-80

Tabel: Transaction yields and volumes. Kilde: Lambert Smith Hampton.

OVERVEJER DU AT SÆLGE DINE ANPARTER?

Efter at der nu for alvor er kommet gang i økonomierne og ejendomsmarkedet, har vi sat fokus på markedet for brugte 10-personers anparter. Vi har oprettet en "anpartsbørs", hvor du kan sælge dine brugte anparter, hvis dit anpartsprojekt bliver administreret af Habro & Finansgruppen.

I de projekter, hvor vi skønner, at det er muligt at finde investorer til dine anparter, beregner vi de økonomiske konsekvenser af et salg. Vi beregner den kontante pris, som du får i hånden for anparterne, og vi estimerer de skattemæssige konsekvenser.

Vi har højst sandsynligt købere til dine anparter, hvis du vil sælge. Det vil dog ikke være interessant for dig at sælge dine anparter, hvis der er udfordringer med lejeren eller långiverne i dit projekt. Her skal situationen re-etableres, før vi kan formidle salg af anparterne.

Vi bestræber os på at stille en "fair" pris overfor både sælger og køber.

Køberne af dine anparter forventer at tjene på dem. Derfor går du glip af en mulig fortjeneste, hvis du sælger. På den anden side

får du gjort rent bord med skatten og frigøres for forpligtelserne på anparterne, såsom indbetalinger, resthæftelse og kautioner.

Anpartsformidlingen forestås af Habro Fondsmæglerselskab a/s, der har Finanstilsynets tilladelse til at forestå handel med 10-personers anparter.

Vi stiller kun priser på anparter, hvor du får penge i hånden ved salg.

Priseksempler:

Selskab	Kontant provenu (pr. 10%)
K/S Habro-Ipswich	545.185 kr.
K/S Tårnby Haderslev	4.205.048 kr.
K/S Osbourne Street	557.408 kr.
K/S Halsted	1.222.803 kr.
K/S Larbert	1.410.114 kr.

Note: Prisen er efter formidlingsomkostninger. Skatten kommer ved siden af. Størrelsen afhænger bl.a. af dine indkomstforhold, om du har andre anparter, og om du træder ud af virksomhedsskatteorden eller bliver i den.

Send en mail på til anpartsboers@habrofinansgruppen.dk og få mere at vide, eller ring til din Company Manager på 3334 3000.



GODE EJENDOMSKØB I STORBRIANNIEN

Engang imellem får Habro & Finansgruppen tilbud om at købe interessante ejendomme "off market" i England. De udbydes selektivt til velhavende danske investorer private placements.

Med 2 kontorer i Mayfair i det centrale London, er Habro & Finansgruppen godt repræsenteret på det engelske ejendomsmarked. Fra de 2 kontorer administrerer et team af 10 medarbejdere omkring 180 engelske investeringsejendomme. Medarbejderne håndterer alt omkring ejendommene lige fra den almindelige ejendomsadministration over asset management til finansieringen.

Siden 90'erne har Habro & Finansgruppen

købt og solgt ejendomme for mere end 10 milliarder kroner i Storbritannien.

Vi er vel integreret på det engelske ejendomsmarked, har mange gode kontakter og er med i forreste række, når de gode ejendomme kommer på markedet.

Ind i mellem får vi tilbud om at købe interessante ejendomme off market af sælgere, der vil håndtere salget diskret, hurtigt og effektivt. Det er førsteklases

ejendomme, og der er ikke tale om røverkøb. Men det at få præsenteret ejendommene uden konkurrence fra andre købere betyder, at vi kan købe ejendommene på fornuftige vilkår.

Vi du høre mere om vores private placement koncept, så tag fat i Jan M. Hansen, Flemming Brokmose eller Jesper Tullin, der alle er partnere i Habro & Finansgruppen. De kan alle træffes på 3334 3000.

I øjeblikket arbejder vi på køb af en førsteklases detail-handelsejendom:

- Forhandlingerne kører direkte mellem os og sælger, der er et stort pensionsselskab
- Beliggenheden er prime
- Lejekontrakten er på 20 år
- Der er årlig lejestigning i forhold til inflationen
- Der er udsigt til en pæn leje- og værdistigning
- Lejeren er en af Englands største fødevarerkoncerner
- Lejerboniteten er i top
- Investeringen kan arrangeres i A/S- eller K/S-form
- I K/S-form giver investeringen skattefradrag i topskattegrundlaget fra dag 1
- Gearingen er beskednen og non recourse for investorerne
- Egenkapitalelementet forrentes med over 10% p.a.

POST OFFICE

HER

NEW
COLLECTION

1
MON

Last Collection Time

Monday to Friday

4.15pm

A later collection is made at 6.30pm
from the letter box at
Haywards Heath D O
Haywards Heath.

Saturday

7.30am

Other Collections

Additional collections will be made
throughout the day as required until
the last time shown.

On Sundays and Bank Holidays we
collect at **12.30pm**
from the letter box at
Haywards Heath D O
Haywards Heath.

☎ 08457 740740
🌐 royalmail.com
☎ 0845 6000606



Letter box number RH17 9

FULD FART PÅ DEN ENGELSKE ØKONOMI

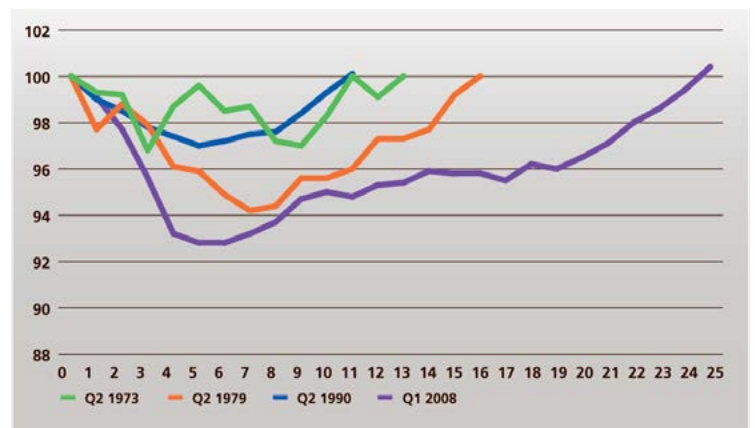
Væksten var 0,8-0,9% i Storbritannien i 2. kvartal 2014, og meget tyder på, at væksten for 2014 vil nå op på hele 3%.

Det går godt i England i øjeblikket, og udsigterne for investering i erhvervsejendomme er positive.

- Investeringerne steg 5% i første kvartal af 2014 og er nu på sit højeste siden 3. kvartal 2008.
- Beskæftigelsen steg med 780.000 fra april 2013 til april 2014
- Detailhandelsomsætningen var 3,9% højere i maj 2014 end i maj 2013

Aktie- og valutahandlerne holdt ellers vejret, da meningsmålingerne tydede på, at det kunne blive et JA til skotsk selvstændighed. Det blev et NEJ, og markederne er nu igen normale.

Meget tyder dermed på, at den engelske økonomi nærmer sig niveauet før sammenbruddet i 3. kvartal i 2008. Det tog også mere end 6 år at komme tilbage på samme niveau som før krisen. Det er den længste genopretningsperiode i nyere tid.



Tabel: UK downturns – quarters required to return to pre-recession peak.

Kilde: Lambert Smith Hampton.

K/S HABRO-HICKSTEAD – HOTEL MED STRAKSAFSKRIVNINGER

I 2005 investerede K/S Habro-Hickstead i en hotelejemdom tæt på hovedfærdselsåren mellem London og Brighton. Lejeren er én af Englands største hotelkæder, og finansieringen er lang og med fast, lav rente. Nu sættes 50 af anparterne til salg. Et køb af 10 anparter vil give en ny investor et fradrag i topskatten på 478.000 kr. i år.



Når de nye investorer køber anparter i K/S Habro-Hickstead, svarer det til en kontantpris for hotelejendommen før omkostninger på GBP 3,64 mio. Långivers valuar har netop vurderet ejendommen til GBP 3,88 mio., så investorerne får ejendommen til en attraktiv pris.

Lejeren, Travelodge, driver 500 hoteller med 37.000 værelser i England. Lejekontrakten er uopsigelig fra Travelodges side indtil januar 2048. Lejen stiger hvert 5. år med stigningen i inflationen, næste gang allerede i januar 2015, hvor lejen forventes at stige med 19,3 %.

Lang, fast finansiering

Der er lange, faste tilsagn på lånene, som samtidig er med lav rente. 1. prioritetslånet løber yderligere 11 år, og 2. prioriteten frem til 2020.

Habro & Finansgruppens vurdering: En investering i K/S Habro-Hickstead er meget attraktiv sammenlignet med køb af en tilsvarende ejendom i dag. Det skyldes i høj grad den unikke finansiering, som er vanskelig at opnå i dagens marked.

Sådan kommer du videre

Hvis du er interesseret i at erhverve anparter i K/S Habro-Hickstead, så ring til salgschef Søren Haugaard på 3334 3000 eller send ham en mail på sha@habrofinansgruppen.dk.

DE KOLDE FACTS:

- Hotel med driftsmidler og inventar
- 33-årig udlejning til en af Englands største hotelkæder
- Inflationssikret leje i hele lejeperioden
- 11-årigt 1. prioritetslån med fast, lav rente
- Restfinansiering med lang løbetid og lav, fast marginal
- Skattefradrag på kr. 478.000 i 2014 per 10 anparter
- Samlet fortjeneste ved salg i 2025 på kr. 1.451.000, efter skat.

K/S HABRO-SHREWSBURY

– MARKANT DETAILJENDOM PÅ HIGH STREET

K/S Habro-Shrewsbury ejendom ligger på en fremtrædende placering tæt på parkeringsmuligheder. Herfra driver House of Fraser stormagasinet Rackhams med kvalitetsmærkevarer. Nu sættes 45 af K/S'ets 70 anparter til salg. Et køb af 10 anparter vil give en ny investor et fradrag i topskatten på 385.000 kr. i år.

Med købet af de brugte anparter følger en unik finansiering, som det er vanskeligt at opnå i dagens marked. 1. prioritetslån med en fast, lav rente på 5,91 % løber i yderligere 25 år. Og 2. prioriteten er med fast til-sagn og lav rente til ultimo 2019.

De nye investorer får også en ejendom til en god pris. I forhold til den oprindelige købspris, får de nye investorer en "rabat" på over GBP 1,5 mio. – eller ca. 17 %. Også i dagens marked er der tale om en attraktiv pris. Korrigeret for sædvanlige købsomkostninger, erhverves ejendommen til en omregnet kontantpris på GBP 7,4 mio. Ejendommen er vurderet til GBP 7,63 mio.

Ekstraordinær gevinst ved salg

Som noget helt specielt er det aftalt, at når ejendommen en dag sælges, modtager de nye investorer (med en ejerandel på

ca. 65 %) 75 % af nettoprovenuet fratrukket indfrielse af 1. prioritetslånet. Derved opnår de nye investorer en ekstraordinær stor del af overskuddet ved salg.

Habro & Finansgruppens vurdering: K/S Habro-Shrewsbury er meget attraktiv sammenlignet med køb af en tilsvarende ejendom i dag. Det skyldes ikke mindst den gode finansiering, som næppe vil kunne opnås i dag.

Sådan kommer du videre

Hvis du er interesseret i at erhverve anparter i K/S Habro-Shrewsbury, så ring til salgschef Søren Haugaard på 3334 3000 eller send ham en mail på sha@habrofinansgruppen.dk.



DE KOLDE FACTS:

- Velbeliggende forretningsejendom
- 25-årig udlejning til House of Fraser
- 25-årigt 1. prioritetslån med fast, lav rente
- Restfinansiering med lang løbetid og lav rente
- Skattefradrag på kr. 385.000 pr. 10 anparter i år
- Højt, budgetteret afkast – også ved en kort investeringshorisont.

K/S LARBERT

– VELDRETVET PLEJEHJEM

Nu er det muligt at erhverve 17 % af anparterne i K/S Larbert. Selskabet ejer et veldrevet plejehjem i en mindre skotsk by. Investeringen giver et fradrag i topskatten i 2014 på 291.000 kr.

Plejehjemmet i Skotland er særdeles veldrevet. Belægningsprocenten er 97,5, og omsætningen har været stabil og svagt stigende siden 2011. Der er da også tale om en rigtig god ejendom. Den er opført i 2007, så de 72 værelser og øvrige faciliteter passer med de krav, der stilles til et plejehjem i dag.

Plejehjemmet blev genudlejet i 2011 til Care UK, en af Englands stærkeste plejehjemsoperatører. Lejen steg fra £373.606 om året til £520.000 p.a.

God finansiering

Første prioritetslånet løber i 14 år med en fast rente på 6,4 %. 2. prioritetslånet er fastforrentet med 7 %. Frem til 2020 betaler K/S'et dog kun 3,5 % i rente, og den fulde rentebetaling afhænger af, om ejendommen stiger i værdi.

Den kontante købesum for 10 % af anparterne er 1.410.114. En del af købsprisen vil blive dækket af skattebesparelsen, og Habro & Finansgruppen kan anvise finansiering af kontantindskuddet.

Habro & Finansgruppens

vurdering: En investering i K/S Larbert er attraktiv sammenlignet med køb af en tilsvarende ejendom i dag. Det skyldes i høj grad den unikke finansiering. En rigtig god investering for en investor med frie midler.

Sådan kommer du videre

Hvis du er interesseret i at erhverve anparter i K/S Larbert, så ring til salgschef Søren Haugaard på 3334 3000 eller send ham en mail på sha@habrofinansgruppen.dk.



DE KOLDE FACTS:

- Care UK, plejehjem
- Lejeaftale til 2037
- Årlig garanteret minimumslejestigning på 2 %
- 1. prioritetslån med fast rente til 2028
- Skattefradrag på kr. 291.000 i 2014 pr. 10.000 anparter
- Samlet fortjeneste ved salg i 2020 på kr. 1.029.000 efter skat

K/S HABRO-IPSWICH

– SUPERMARKED MED LANG LEJEKONTRAKT

Nu er det muligt at erhverve 10 anparter i K/S Habro-Ipswich, svarende til 12,5 % af indskudskapitalen. Selskabet ejer en ejendom centralt i Ipswich med en lejekontrakt med Sainsbury's, som løber i yderligere 62 år. Investeringen giver et fradrag i topskatten på små 200.000 kr. i år.

K/S'ets ejendom ligger i udkanten af gågadeområdet, lige bagved det største butikscenter i Ipswich.

K/S Habro-Ipswich har en finansiering, som man ikke kan opnå i dagens marked. 1. prioritetslånet er optaget i England og løber i 20 år med en fast lav rente på 5,94 %. I forbindelse med 2. prioritetsfinansieringen er der aftalt en afdragsprofil, der betyder, at lånet er fuldt afviklet allerede i 2019.

Finansiering af købesummen

Anparterne i K/S Habro-Ipswich sælges til en kontantpris på kr. 545.185, hvilket vil give en investor en negativ likviditet på omkring kr. 440.000 i 2014,

når der tages højde for skatten. K/S'ets 2. prioritetsbank tilbyder at finansiere købsprisen fuldt ud.

Habro & Finansgruppens

vurdering: En investering i K/S Habro-Ipswich er attraktiv sammenlignet med køb af en tilsvarende ejendom i dag. Det skyldes i høj grad den unikke finansiering og en meget lang lejekontrakt. En rigtig god investering for en investor med frie midler.

Sådan kommer du videre

Hvis du er interesseret i at erhverve anparter i K/S Habro-Ipswich, så ring til salgschef Søren Haugaard på 3334 3000 eller send ham en mail på sha@habrofinansgruppen.dk.



DE KOLDE FACTS:

- Sainsbury's Supermarket
- Lejeaftale til 2076
- 1. prioritetslån med fast, lav rente til 2034
- Aftalt fuld afvikling af restfinansieringen til 2019
- Skattefradrag på kr. 200.000 i 2014 pr. 10 anparter
- Mulighed for finansiering af købsprisen
- Samlet fortjeneste ved salg i 2028 på kr. 782.000 efter skat



GANG I SALGET AF EJENDOMME

Der er kommet gang i salget af ejendomme fra K/S'er i hele Nordeuropa. Habro & Finansgruppen forventer at sælge mellem 15 og 25 ejendomme i 2014 – især i Tyskland.

En del K/S-bestyrelser overvejer i øjeblikket at sælge K/S'ets ejendom. I 2013 hjalp Habro & Finansgruppen med salget af 10 ejendomme i Sverige og Danmark. K/S'erne har mange grunde til at sælge. Nogle gange er det banken, der tvinger et salg igennem, men ofte handler det blot om, at investorerne ønsker at realisere investeringer.

Gang i Tyskland

I 2014 kommer der for alvor gang i salget af ejendomme i Tyskland. I foråret 2013 etablerede Habro & Finansgruppen et selvstændigt selskab, som skulle stå for asset management, finansiering og salg af ejendomme på det tyske marked. Jan Poulsen leder den indsats.

“Vi har et stort kontaktnet til købere i Tyskland, og det er vores oplevelse, at der er stigende interesse for at købe ejendomme – og til stigende priser,” siger han.

Han fortæller, at der især er to ting, der er afgørende for prisen. Beliggenheden og lejekontrakten. Derfor arbejder Habro & Finansgruppen helhedsorienteret og vurderer ofte muligheden for at forberede salget gennem en genforhandling af lejeaftalen. Jan Poulsen fortæller om et konkret eksempel på en ejendom i en by nær Bremen.

“Her fik vi prisen væsentligt i vejret, fordi det lykkedes os at forlænge lejekontrakten på rigtig gode vilkår. Det var medvirkende til, at vi opnåede en pris, som pænt overgik investorernes forventning,” fortæller han.

Ejendommen i Bremen er et af tre salg indtil nu i Tyskland i år. Jan Poulsen solgte tidligere på året en mindre ejendom til en faktor 15,7 til en privat køber – en meget attraktiv salgspris i Tyskland, og i slutningen af september fandt en ejendom i Ruhr-distriktet en ny ejer – også til en pris, som investorerne var meget tilfredse med. I det hele taget er der adskillige salgsprocesser i gang i Tyskland, hvor der er indgået due diligence og principaftaler. Derfor forventer Jan Poulsen, at mellem 15 og 20 tyske ejendomme får ny ejer i 2014 gennem Habro & Finansgruppen.

Resten af Nordeuropa er også med

Der er også ejendomme til salg – og efterspørgsel efter dem – i Danmark, Sverige og Storbritannien.

“I Storbritannien har vi fået bud på en London-ejendom, hvor køber vil give 4 % i startafkast. Derudover har et K/S fået et bud på deres ejendom, som lyder på 3 % startafkast. Den sag er dog helt ekseptionel, fordi køberen er et universitet, der vil rive ejendommen ned og bygge campus. Men den slags chancer skal man jo heller ikke lade passere,” siger Jan M. Hansen, partner i Habro & Finansgruppen.

Samlet set forventer Habro & Finansgruppen at sælge mellem 15 og 25 ejendomme i løbet af 2014. De fire er allerede solgt.



Jan Poulsen forventer at sælge 15-20 ejendomme i Tyskland i år.

FINANSIERING LIGE NU



Finansiering har været det helt store dyr i ejendomsåbenbaringen de senere år. Efter en årrække, hvor mange banker stod i kø for at finansiere ejendomme, svingede pendulet i 2008 helt over i den modsatte retning. Kassen var lukket, bare det lugtede af mursten. Nu er pendulet lige så stille ved at svinge tilbage på midten igen.

“Det er stadig meget svært at finansiere ejendomsprojekter. Men det lykkes stadig oftere at finde fornuftige – og nogle gange gode – løsninger til de K/S’er, der har brug for refinansiering. Det kræver ofte kreativitet og en masse viden om både bankerne og K/S’et, men så kan det også ofte lykkes,” siger Flemming Brokmose, partner i Habro & Finansgruppen.

En ny finansiering kræver selvfølgelig, at projektet grundlæggende er godt. Ejendommen skal være god og velbeliggende, lejeren og lejekontrakten stabil, og investorerne solide. Derfor foreslår Habro & Finansgruppen ofte, at K/S’erne arbejder med ejendommen, lejeren og investorerne samtidig med - eller måske endda før - de kigger på finansieringen.

Tyskland: Stigende interesse fra bankerne

I Tyskland medførte finanskrisen, at nogle af de helt store banker bukkede under. Det lagde et voldsomt pres på et i forvejen presset ejendomsmarked, og det kan vi stadig mærke efterdønningerne af.

“Den meget høje belåningsgrad, som vi typisk ser i K/S’er, giver problemer i Tyskland, hvor bankerne her oven på finanskrisen udviser meget modstand mod 2. prioritets finansiering,” siger Christian Lyck, underdirektør i Habro & Finansgruppen.

Han arbejder løbende med refinansieringer i Tyskland, og netop de tyske bankers ønske om at være ene-långiver, giver ofte problemer. Dertil kommer, at de tyske banker primært er interesseret i ejendomsudlån i de helt store tyske byer.

“Vi har efterhånden fundet nogle modeller, så vi oftere kan håndtere ønsket om at være enelångiver. Samtidig er vi i kontakt med mange af de mindre, lokale banker og sparekasser, som godt vil yde lån til ejendomme i lidt mindre byer. Det er et stort arbejde, men det lykkes stadig oftere at lave gode refinansieringer,” siger Christian Lyck.

England: Stor pengerigelighed

Det engelske finansieringsmarked har under hele krisen været relativt velfungerende. Aktørerne har dog været færre, og belåningsgrænserne har været lave.

“Nu, hvor krisen er ovre, ser vi nye aktører i markedet. Belåningsgrænserne er igen

stigende, og vi oplever begyndende pres på marginalerne,” siger Flemming Brokmose, partner og direktør i Habro & Finansgruppen.

De nye aktører kommer ikke kun fra det traditionelle pengemarked. Pengerigeligheden er stor i det sekundære marked, og H&F samarbejder med fonde, der stiller kapital til rådighed for alternative finansieringsmodeller.

Norden: Få långivere

De nordiske lande, Danmark, Sverige og Finland, er præget af, at der er få långivere, der ønsker at finansiere ejendomsprojekter. Derfor kræver refinansiering ofte et godt kendskab til de enkelte bankers politikker og prioriteringer samt et personligt netværk.

“Forudsætningerne for refinansieringer i de nordiske lande er gode projekter og gode investorer – og så også gode kontakter i bankerne,” siger Steen Fursing, underdirektør i Habro & Finansgruppen. Han arbejder blandt andet med refinansieringer i Danmark, Sverige og Finland.

Han mener ikke, at vi er kommet tilbage til normale tilstande i markedet. Der er for få banker, der reelt ønsker at refinansiere K/S’er, og derfor kan man ofte ikke finde finansiering til K/S’er, som ellers på papiret burde være gode forretninger. Han er dog optimistisk.

“Pendulet er på vej tilbage til normalen, og derfor lykkes det også at lave gode refinansieringer,” siger Steen Fursing.

SKAT STOPPER UDLÅNSFINTE I VIRKSOMHEDSORDNINGEN – INGEN BETYDNING FOR DE FLESTE K/S-INVESTORER

Lavt beskattede midler til privatforbrug. Det lyder næsten for godt til at være sandt, men det har været muligt for visse virksomhedsejere ved at udnytte huller i virksomhedsskatteordningen. Folketinget har for nylig vedtaget et lovforslag, som sætter en stopper for den finte. Dette får dog ingen betydning for de fleste almindelige K/S-investorer.

Indgrebet indeholder en række ting, hvoraf de vigtigste er:

1. Et forbud mod at spare op i virksomhedsordningen, hvis ens indskudskonto er negativ. En negativ indskudskonto vil ofte være udtryk for, at der er optaget et lån i virksomhedsordningen, hvor det finansierede aktiv - for eksempel en privat bil eller bolig - ikke indgår i virksomhedsordningen. Fremover vil SKAT i den situation anse hele virksomhedens overskud som hævet og dermed beskatte det med op til 56 % i stedet for virksomhedsordningens lempeligere 24,5 %.
2. Såfremt aktiver i virksomhedsordningen stilles til sikkerhed for gæld uden for ordningen, vil dette blive anset for en hævning, uanset at der reelt ikke er overført penge til privatøkonomien. Dette medfører, at sikkerhedsstillelserne beskattes med op til 56 %.
3. En 3 %-point forhøjelse af rentekorrektionsraten, som betyder, at det ikke længere kan betale sig at indskyde så megen privat gæld i virksomhedsordningen, at indskudskontoen bliver negativ.

Ingen betydning for de fleste K/S-investorer

For den almindelige K/S-investor vil de nye regler normalt ikke give problemer, idet indskudskontoen kun meget sjældent vil blive negativ.

Vurderingen af reglernes indflydelse på den enkelte investors skattemæssige forhold skal dog baseres på forholdene i investors sam-

lede virksomhedsordning. Hvis en investor har en mere kompliceret virksomhedsordning bestående af flere forskellige slags anparter eller andre typer personligt drevne virksomheder, så anbefaler vi, at han søger særskilt rådgivning om reglernes virkning hos sin revisor. Ligeledes anbefaler vi, at investorer søger særskilt rådgivning, hvis de har stillet anparter til sikkerhed for privat gæld.

I de senere år har mange K/S-investorer valgt at skyde private lån ind i virksomhedsordningen for at udnytte det højere rentefradrag. Hvis investor har indhentet særskilt rådgivning hos Habro & Finansgruppen om det, skal man ikke være bekymret efter indgrebet.

”Hvis man som investor har fulgt vores rådgivning og har anvendt de skattetal, vi som led i rådgivningen har udarbejdet, så har man ikke et problem. Vi sikrer nemlig, at indskudskontoen ikke bliver negativ. Der kan selvfølgelig være investorer, som sammen med deres revisor har besluttet at gøre noget andet. Hvis man er usikker på, om ens indskudskonto kan være negativ, er det en rigtig god ide at vende det med sin revisor,” siger Flemming Brokmose, partner i Habro & Finansgruppen.

Man vil også fremover kunne overføre gæld til sin virksomhedsordning. Det kræver blot, at ens indskudskonto forbliver positiv. Samlet set mener regeringen, at indgrebet vil føre til yderligere beskatning på omkring 1 mia. kroner.

HÅNDTERING AF PROBLEMER MED MINIMUMSVÆRDIER I LÅNEAFTALER



I mange 1. prioritetslåne-aftaler er der en bestemmelse om, at lånets størrelse i hele lånets løbetid højst må udgøre en vis procentdel af ejendommens værdi. Det kan for eksempel være 80%. Hvis en vurdering af ejendommens markedsværdi i løbet af låneperioden viser, at lånet overstiger den procentsats, så kan långiver reagere.

Afhængigt af låneaftalernes bestemmelser, kan långiver stille krav om nedbringelse af lånet, så grænsen igen overholdes, kræve indfrielse af lånet og meget andet.

Disse bestemmelser i låneaftalerne er særligt udbredt i låneaftalerne på engelske ejendomme, og de kaldes typisk "Loan to Value"-klausuler eller LTV-klausuler.

De værdifald, som vi har set på ejendomsmarkedene som følge af finanskrisen, har i mange tilfælde medført, at LTV-klausulerne er blevet brudt.

I starten var det de færrest långivere, som reagerede på det, men i de senere år er mange begyndt at bruge klausulerne. Nogle gange med henblik på at få lånene indfriet eller nedbragt – men i andre tilfælde som pressionsmiddel til at få forbedret deres vilkår.

Vi er selvfølgelig også stødt ind i disse problemer i et stort antal tilfælde. Heldigvis ikke så meget i de gamle Habro- og Finansgruppen-projekter, da LTV-klausulerne i låneaftalerne på disse projekter i de fleste tilfælde enten ikke eksisterer, er udvandede eller er opfyldt.

Men for mange af de projekter med engelske ejendomme, hvor vi har overtaget administrationen i de senere år, har vi måttet håndtere problemstillinger med brud på LTV-klausuler.

Hvad kan man gøre, hvis klausulen er brudt?

Når der opstår en situation, hvor långiver på baggrund af en indhentet vurdering meddeler, at LTV-klausulen er brudt, skal kommanditselskabet sammen med administrator vurdere, hvordan problemet skal håndteres.

I praksis er der ingen facitliste, da det både afhænger af, hvem der er långiver, og af kommanditselskabets situation.

Habro & Finansgruppen har, som Danmarks største selskabsadministrator, stor erfaring med området, og vi ved i de fleste tilfælde, hvad der er bankens mål med at erklære, at LTV-klausulen er brudt. Vi har en god fornemmelse af, hvad der er muligt for det enkelte kommanditselskab.

Vi arbejder med en række forskellige løsningsmodeller for at undgå, at långiver opsigter lånet og tvangssælger ejendommen.

Det omfatter:

- "Styring" af vurderingsprocessen
- Indsigelser mod vurderingen
- Nedbringelse eller refinansiering af lånet
- Køb af lånet
- Ændring af lånevilkårene
- Salg af ejendommen

"Styring" af vurderingsprocessen

En vurdering af markedsværdien på en ejendom er altid forbundet med en vis usikkerhed. Der er tendens til, at når en valuar udpeges af långiver, så lægger han sig på den forsigtige side.

Når vi får meddelelse om, at en långiver ønsker en vurdering, prøver vi derfor at "styre" processen. Det gælder både valget af valuar og kommunikationen med ham. Det er jo vigtigt at få fortalt alle de gode historier.



H&F INDSIGT

Det har vi ofte held med, og det kan medføre, at vi undgår, at valuarer tager de forsigtige briller på, og at vurderingen bliver mere optimistisk.

Derfor er det i flere tilfælde lykkedes at undgå, at vurderingen medfører, at LTV-klausulen er brudt.

Indsigelser mod vurderingen

Da låneaftalerne ofte indebærer, at en vurdering fra en valuar, som långiver har udpeget, skal tages for pålydende, er det normalt meget vanskeligt at gøre indsigelse mod vurderingen, når den først foreligger. Når det er sagt, så gennemgår vi og vores

engelske folk altid vurderingen for at se, om den skulle være fejlbehæftet.

Det er faktisk i flere tilfælde lykkedes at påvise fejl i vurderingen, som har betydet, at vi har fået markedsværdien forøget, så LTV-klausulen alligevel ikke var brudt. Eller at den i hvert fald var brudt med et mindre beløb.

Fejlene kan bestå af alt fra simple fejl i talgrundlaget (for eksempel for lav forudsat leje, manglende hensyntagen til aftalte lejestigninger m.v.) til lidt mere vanskeligt kvantificerbare ting (som manglende hensyntagen til garantier for lejer, ret til forlængelse af lejekontrakten m.v.).





Herudover vurderer vi selvfølgelig også selve juraen i det – altså om vurderingen er foretaget i overensstemmelse med låneaftalens bestemmelser, hvad långiver kan bruge den til m.v. Også her er det lykkedes at få ændret situationen, fordi långiver har begået mere formalistiske fejl i forløbet.

Nedbringelse eller refinansiering af lånet

Når en vurdering først har "bevist", at en LTV-klausul er brudt, og der ikke er grundlag for indsigelser mod vurderingen, så afhænger betydningen af låneaftalens bestemmelser.

I nogle låneaftaler har låntager ret til at reparere bruddet ved at nedbringe lånet så meget, at LTV-klausulen igen er opfyldt. I andre kan långiver opsiges lånet til straksindfrielse.

Da der ofte skal bruges betydelige beløb fra kommanditisterne eller nye lån for at opfylde kravene, og belåningsgraderne i dagens marked (på trods af den betydelige forbedring i den seneste tid) i øvrigt er markant lavere end før finanskrisen, er det sjældent muligt at reparere bruddet eller refinansiere lånet.

Det er dog lykkedes i nogle tilfælde enten ved forøgelse af 2. prioritetslånet eller indbetaling fra investorerne.

Køb af lånet

Et alternativ til en traditionel refinansiering kan være at købe lånet fra den nuværende långiver. Køber kan enten være kommandit-selskabet, nogle af kommanditisterne eller en ny, "venligtsindet" investor.

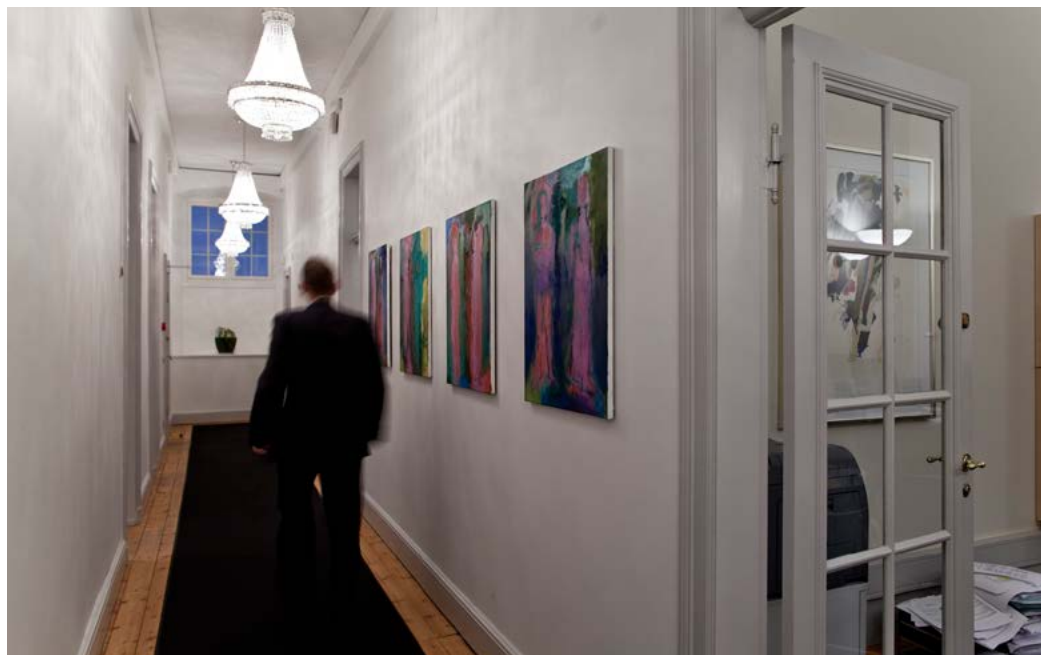
Det er en model, som også er lykkedes os at gennemføre i flere tilfælde. Det er typisk en mulighed, hvis restgælden på lånet er langt over 100 % af ejendommens værdi, og den nuværende långiver er indstillet på at sælge lånet til den reelle markedsværdi – altså til underkurs.

Det vil sige, at den nuværende långiver skal være indstillet på at tage tabet. Om det er tilfældet er meget forskelligt fra långiver til långiver og fra sag til sag.

Ændring af lånevilkårene

I mange tilfælde kan det imidlertid ikke lade sig gøre at nedbringe, indfri eller købe lånet. I de tilfælde går vi i forhandling med långiver om alternative løsninger.

Indledningsvis forsøger vi selvfølgelig at få långiver til at fortsætte lånet uændret på trods af bruddet på LTV-klausulen. Men normalt vil banken kræve noget til gengæld.





H&F INSIGT

Det kan være:

- et ekstraordinært afdrag nu og her,
- forhøjede løbende afdrag, og/eller
- forhøjet rente eller gebyrer.

Til gengæld fraskriver långiver sig så sædvanligvis retten til at erklære mislighold som følge af LTV-bruddet i en kortere eller længere periode. Man taler om, at kommanditselskabet får en "fredning" eller en "waiver".

Vores opgave i forhandlingerne med banken er selvfølgelig at opnå de lempeligst mulige vilkår for kommanditselskabet og kommanditisterne og den længst mulige fredningsperiode.

Salg af ejendommen

I den yderste konsekvens kan man naturligvis komme i en situation, hvor det er umuligt at finde en løsning med finansieringen.

Det sker heldigvis sjældent, og det sker mest i situationer, hvor långiver forventer at kunne blive indfriet fuldt ud ved salg – altså hvor lånerestgælden er lavere end ejendommens værdi – eller hvor långiver af den ene eller anden årsag er tvunget til at nedbringe balancen.

Når det sker, bør man normalt forsøge at begrænse tabet mest muligt. Derfor vil man i disse situationer ofte prøve at aftale med långiver, at kommanditselskabet forsøger at sælge ejendommen "frivilligt". Derved opnås som oftest en højere pris på ejendommen end ved et tvangssalg via en receiver.

Vores erfaringer

Vi har efterhånden ganske meget erfaring med at håndtere disse problemstillinger, og heldigvis findes der i langt de fleste tilfælde løsninger, som er tålelige for kommanditselskaberne.

Godt nok forringes kommanditselskabets situation ofte – enten likviditets- eller resultatmæssigt eller begge dele – men smerten kan ofte begrænses.

Det er utroligt vigtigt for kommanditselskabet og kommanditisterne, at problemstillingen håndteres ordentligt, når den opstår. Ellers kan det godt gå hen og få katastrofale følger.

SVENSK EJENDOMS- ADMINISTRATION FRA A TIL Å

Fokus er lige nu på optimering af driften, lejeforhandlinger og byggesager i Habro & Finansgruppens svenske ejendomsadministration. Mange K/S'er med svenske ejendomme har nemlig nået en alder, hvor lejekontrakterne skal forlænges. Derudover håndteres dagligdagen i samarbejde med lokale viceværter på ejendommene.

Da K/S'erne blev etableret i perioden fra 2002 til 2008, tænkte de færreste meget på ejendomsadministrationen. Lejekontrakterne løb ofte i 10 år, så fokus var mest på, at lejen blev betalt. Udbyderen satte ofte en lokal ejendomsadministrator til at sørge for administrationen.

De senere år er ejendomsadministrationen imidlertid kommet langt mere i centrum, så for at i mødekomme behovet for en tættere kontakt med lejerne og et større fokus på ejendommenes drift har Habro & Finansgruppen valgt også at tilbyde svensk ejendomsadministration.



”Det er en fordel for vores investorer, at vi har både ejendoms- og selskabsadministrationen. Det betyder nemlig, at der ikke er noget, der falder mellem to stole, og at vi får langt bedre mulighed for at optimere driften af ejendommene”, siger Jan M. Hansen, partner i Habro & Finansgruppen.

I Sverige løber lejekontrakterne typisk i 3, 5 eller 10 år. Hvis de ikke bliver opsagt forlænges de automatisk i yderligere en årrække. Derfor er det almindeligt i Sverige, at enten ejeren eller lejeren opsiger kontrakterne til genforhandling – alt efter om lejen er for høj eller for lav i forhold til markedslejen. På grund af K/S'ernes alder sker det rigtigt meget i øjeblikket. Habro & Finansgruppen gennemfører som følge heraf sammen med bestyrelsen mange lejeforhandlinger.

Byggesager følger med

En genforhandling kan både være til fordel for ejer og lejer, og det sker ofte, at der følger en byggesag med. Enten fordi lejeren har behov for mere plads, eller simpelt hen fordi en 5- eller 10-årig butik trænger til at blive opdateret eller har fået nyt koncept. Derfor bruger vores ejendomsadministratorer også en del tid på at styre større og mindre byggesager på

ejendommene. Nogle gange ender det selvfølgelig også med, at lejerne flytter. I Danmark betyder det normalt, at lejeren skal istandsætte lejemålet, men sådan er det ikke altid i Sverige, hvor man traditionelt har en anden opfattelse af begrebet ”slid og ælde”.



Ejendomsadministration og asset management

- Lejeopkrævning
- Betalingsformidling
- Kontakt til myndigheder
- Ejendomsinspektioner/besigtelsesrapporter
- Vedligeholdelsessager
- Lejereguleringer
- Ombygninger
- Tilbygninger
- Genudlejning

Hos Habro & Finansgruppen har vi imidlertid gode erfaringer med at håndtere fraflytninger og har i flere tilfælde sikret større beløb til istandsættelse til vores investorer.

Daglig drift

Derudover håndterer vi den daglige drift i tæt samarbejde med lokale viceværter og håndværkere. Vi sørger for, at der bliver opkrævet husleje, udarbejdet fællesregnskab, og at ejendommen i det hele taget fungerer i det daglige, så vores lejere kan koncentrere sig om deres kerneforretning.

NYT SALG AF K/S-LÅN FRA FS

NY STOR PORTEFØLJE AF K/S-LÅN SOLGT I 2014

Som beskrevet i seneste nummer af *Indsigt & Omtanke*, solgte FS Finans hen over sommeren 2013 i alt 69 lån med en restgæld på omkring 650 mio. kr. til kommanditselskaber. Habro & Finansgruppen administrerer 32 af kommanditselskaberne. Nu har FS solgt yderligere 75 K/S-lån.

KALVEBOD BRYGGE 43

Finansiell Stabilitet A/S

FS Bank A/S

Køber af de første lån blev LMN Finance Limited, der styres af Davidson Kempner, som er en amerikansk/engelsk kapitalforvalter.

I midten af marts 2014 blev næste tranche af FS Finans 2. prioritetslån til kommanditselskaber så udbudt til salg. Denne tranche omfattede lån til i alt 75 kommanditselskaber med en samlet restgæld på cirka 900 mio. kr. Habro & Finansgruppen administrerer cirka 25% af kommanditselskaberne i denne tranche.

Habro & Finansgruppen arbejdede også denne gang på at få en "venligtsindet" investor til at byde på lånene, men de valgte i sidste ende ikke at afgive bud.

Efter en proces, som var meget lig den første, skulle der gives bud på lånene den 28. april 2014, og den 2. maj 2014 offentliggjorde FS Finans, at de også havde solgt tranche II til LMN.

Konsekvenserne for kommanditselskaberne

Køber af lånene er forpligtet til at overholde de aftaler, som er indgået med kommanditselskaberne. Derfor ændrer salget af lånene som udgangspunkt ikke noget for K/S'erne.

Når det er sagt, så ville det selvfølgelig være problematisk, hvis køber var "fjendtligsindet" eller havde mangelfuld viden eller kompetencer i relation til K/S-lån. Det vurderer vi heldigvis ikke er tilfældet med LMN.

Reviva Capital, Luxembourg, administrerer således porteføljen på vegne af køberen. Reviva administrerede allerede før LMN's køb af disse lån en stor portefølje af K/S-lån fra de krakkede islandske banker, og Habro & Finansgruppen har i dagligdagen et godt samarbejde med Reviva.

Det gode samarbejde er fortsat også på de lån, som blev købt af LMN i 2013. Selv om LMN som udgangspunkt har en kortere investeringshorisont, har det i praksis været "business as usual" siden LMN's overtagelse. Der findes ofte gode løsninger på K/S'ernes forskellige problemstillinger, og vi har en god, konstruktiv dialog med Reviva.

Det tror og håber vi også bliver tilfældet med de lån, som blev overtaget af LMN i år.

Vi er klar til at tage kampen på vegne af kommanditselskaberne, hvis der opstår problemer i samarbejdet med LMN. Vi har både kompetencerne og – i kraft af antallet af lån til kommanditselskaber, som vi administrerer – også forhandlingskraften overfor långiverne.

INDSAMLING AF INDKOMST- OG FORMUEOPLYSNINGER

40 forskellige banker med forskellige krav til dokumentation, næsten 2.000 investorer og mere end 5.500 dokumenter. Sådan lyder opgaven, når vi hvert år indhenter kreditvurderingsmateriale for størstedelen af de projekter, som Habro & Finansgruppen administrerer. Det kræver højtudviklede systemer og hårdt arbejde at indsamle kreditoplysningsmateriale fra investorerne til bankerne. I år gjorde en online løsning opgaven lidt lettere.

Det er en massiv opgave, når vi hvert år skal indhente kreditvurderingsmateriale. Opgaven strækker sig over næsten seks måneder. Vi starter med at koordinere med bankerne, hvilket materiale de ønsker, hvorefter vi planlægger hele processen. Mange investorer er med i flere projekter, og vi skal sikre os, at vi kun beder om materiale én gang – og kun beder om det absolut nødvendige.

Mange investorer synes i det hele taget, at det er en irriterende

opgave, som i øvrigt altid falder sammen med sommerferien. Vi forsøger hele tiden at forbedre processen og finde den mest smarte måde for både investorerne og os selv.

Online indlevering

Et eksempel er håndteringen af de mange filer. Med over 5.500 filer kan det ikke undgås, at der sker registreringsfejl, og at vi for eksempel kommer til at rykke forkert for manglende materiale. Ligeledes sker der fejl hos investorerne, som ikke altid får indleveret det rigtige materiale.

Noget af det har vi i 2014 forsøgt at løse med et system, hvor man kan udfylde formueskema og indlevere kreditvurderingsmateriale direkte via vores investorportal. Det har cirka hver tredje investor benyttet sig af.

Der er mange fordele ved det. Det er nemt og hurtigt for investorerne, og vi undgår fejl, fordi registreringen sker automatisk. Det betyder også, at investorerne bruger mindre tid på en irriterende opgave, og at vi hurtigere kan levere materialet til bankerne.

Vi håber, at investorerne vil fortsætte det gode samarbejde om denne opgave, og at endnu flere vil levere materiale på portalen næste år.

GENERALFORSAMLING – EN STØRRE PLANLÆGNINGSOPGAVE

Vi er allerede godt i gang med at planlægge de generalforsamlinger, som skal afholdes i vinteren og foråret 2015. I løbet af 70 dage afholder vi nemlig 300 generalforsamlinger, og det er lidt af en logistisk udfordring. Men det er også en tid, vi glæder os til, fordi vi får lejlighed til at møde de investorer, vi ikke samarbejder med til daglig.

Vi vil gerne, at så mange investorer som muligt deltager i årets generalforsamling. Derfor forsøger vi sammen med bestyrelserne at melde ud i så god tid som overhovedet muligt. Det betyder også, at vi allerede er langt med planlægningen.

Først og fremmest skal vi have placeret alle generalforsamlingerne på de ledige dage. For at få så mange investorer med som muligt,

tager vi hensyn til, at nogle investorer holder vinterferie i uge 7, nogle i uge 8, og at mange holder ferie i dagene op til Påske. Med disse hensyn er der kun ca. 70 dage, hvor de mere end 300 generalforsamlinger skal afholdes.

Nogle investorer er med i flere projekter, og vi forsøger at placere deres generalforsamlinger på den samme dag – hvis logistikken tillader det. Det lykkedes i stort set alle tilfælde.

Når vi har placeret generalforsamlingerne i første omgang, sendes tidspunkterne ud til bestyrelserne til godkendelse. I nogle tilfælde er det nødvendigt at flytte tidspunktet, og så finder vi ud af det i samarbejde med bestyrelserne. Vi håber derfor, at vi kan melde ud til investorerne i løbet af november måned.

Det er altid en fornøjelse at møde jer, og vi håber – og opfordrer til – at så mange investorer som muligt vil møde op til generalforsamlingerne i 2015.

27



HABRO &
FINANSGRUPPEN



INDSIGT OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING