

INDSIGT & OMTANKE

NYT OM EJENDOMSINVESTERING

HABRO.CO.UK



ANPARTSINVESTORER
TJENER MILLIONER

NOVEMBER 2015

NR: **7**

KÆRE LÆSER

Velkommen til endnu et nummer af Indsigt & Omtanke. Denne gang har vi valgt at fokusere på nogle af alle de ting, der sker i vores administration. Du kan læse om et fantastisk rent review, hvor en række investorer tjente millioner.

Du finder også en artikel om det tyske ejendomsmarked, som lige nu er brandvarmt. Sidste år solgte vi tyske ejendomme for 400 mio. kroner, og det ser ikke ud som om, det bliver mindre i år. Artiklen handler om salg af to sydtyske ejendomme – til eminente priser. Læs også artiklerne om restruktureringer og ombygninger. Slutteligt vil vi præsentere dig for vores nye direktør, Jakob Venø Schougaard.

God læselyst.

RESULTATERNE TALER DERES TYDELIGE SPROG

Vi håndterer din K/S-ejendom, udlejning og finansiering



K/S CANNOCK

Salg af Iceland supermarked.

Salgsyield på 3 % dobbelt af markedspris.

Restrukturering af 1. prioritet.
Indfrielse af Jyske Bank.

K/S ASSCHEN-FELDT, BAYERN I

13 supermarkeds-ejendomme, heraf en del på lejet grund.

Kompliceret ejerstruktur.

Salg af porteføljen til faktor 13,5 i gennemsnit.

K/S QUINTON

Optagelse af nyt 2. prioritetslån.

Indfrielse af Jyske Bank.

Rentebesparelse 2 % p.a.

Reduktion i hæftelse og kautioner.

K/S BOLANDS-GATAN

Retail-ejendom i Uppsala.

Genudlejning til ankerlejer og nyudlejning.

K/S LONDON CITY AIRPORT

Salg af Travelodge Hotel.

Salgsyield 4,71 %.
Indfrielse af Jyske Bank.

Udlodning til investorer på kr. 3,7 mio. per 10 %.

K/S NÆSTVED

Salg af butiksejendom udlejet til El Giganten.

Udlodning til investorer på kr. 10,4 mio.

K/S LARBERT

Plejhjem i Skotland tidligere udbudt af Estatum.

Ansvarssag mod tidligere forretningsfører og revisor.

Erstatning til investorer på kr. 2,5 mio.

K/S UDGÅRDSVEJ

Ny 15-årig lejekontrakt med Scandic Hotels.

Tilbygning af orangeri, renovering og istandsættelse.

Restrukturering af finansiering.

K/S ASSCHEN-FELDT, REGIERUNGS-STRASSE, AMBERG

Fredet ejendom.

Salg til lokal investor.

Faktor 15,69.

K/S BLETCHLEY

Lagerejendom i Bletchley.

Udbudt til £3 mio.

Solgt til £3,23 mio.

K/S TIIRIÖ RETAIL PARK, FINLAND

Boksejendom med 3 lejere.

Forlængelse af to lejekontrakter med lang opsigelse.

K/S HABRO-EDINBURGH

Hilton Hotel centralt i Edinburgh.

Lejeregulering fra £350.000 til £802.500.

Købt for £5,3 mio. i 2002 – solgt for £17,25 mio. i 2015.

K/S HABRO-READING, HOTEL

Omdannelse af Travelodge Hotel til Ibis Hotel.

Ombygning, renovering og istandsættelse.
Managementaftale med Accor.

K/S HELLERUP

5.300 kvm. ejendom i Hellerup.

Ombygning til international skole.

Genudlejning på 15 årig ny lejekontrakt.

K/S KATRINEHOLM II

To retallejendomme i Katrineholm og Håseholm.

Genudlejning med en stor elektronik-kæde – 5 år.

Indfrielse af 2. prioritetslån.

K/S ASSCHEN-FELDT, THE ROCK, BURY

Butiksejendom i nærheden af Manchester.

Gensalg af anparter i nyt K/S til nye investorer.
Udlodning til hidtidige investorer.

K/S SCHWANEWEDE

Supermarkeds-ejendom i nordtyske Schwanewede.

Optagelse af nyt 1. prioritetslån.
Indfrielse af 1. og 2. prioritet.

K/S LANGE STRASSE, DELMENHORST

Gennemførelse af genudlejning efter opsigelse.

Derefter salg til tysk fond.

280 K/S'er, ejendomme for kr. 20 mia., 2.000 investorer

Danmark, Sverige, Finland, Tyskland, England

55 medarbejdere i Danmark, 10 i England

RØDGLØDENE TYSK MARKED

”TEMPERATUREN ER TÆT PÅ HOT.” SÅDAN UDTRYKKER HABRO & FINANSGRUPPENS TYSKLANDS-ANSVARLIGE, JAN POULSEN, STEMNINGEN PÅ DET TYSKE EJENDOMSMARKED LIGE NU.

Det betyder, at investorer i tyske K/S'er i øjeblikket har gode muligheder for at sælge deres ejendomme til attraktive priser. En af dem, der netop har benyttet sig af den mulighed, er K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16.

Selskabet ejede indtil for nylig to supermarkedsejendomme i en forstad til Stuttgart og i Übersee. Den 20. april valgte investorerne at sætte de to ejendomme til salg. Habro & Finansgruppen og Jan Poulsen fik opgaven, hvor investorerne havde sat en mindstepris og en ønskepris på de to ejendomme.

”Vi vurderede ret hurtigt, at de to ejendomme skulle sælges hver for sig. Der er trods alt 330 kilometer mellem Stuttgart og Übersee, og selv om de begge er supermarkeder, er det to forskellige varer. Der var dog et par udfordringer. Lejen i Stuttgartejendommen var væsentligt over markedslejen, og der var ingen væsentlige udvidelsesmuligheder. Ejendommen i Übersee lå på lejet grund – noget de fleste tyske investorer ikke er så vilde med”, siger Jan Poulsen.

PROCESSEN

Når Habro & Finansgruppen får et salgsmandat på en ejendom, starter vi altid med at se på, om vi kan gøre noget for at optimere ejendommen til salg. Her er det især lejeaftalerne og finansieringen, der er i centrum. Det har normalt en markant negativ indvirkning på prisen, hvis restløbetiden på lejekontrakten er kort. Nu, hvor renteniveauet er meget lavt, kan en lang restløbetid med fast rente på finansieringen også være ganske dyr. Vores rådgivning er derfor i de situationer normalt, at man skal vente med at

sælge, men lige nu er markedet så positivt, at det alligevel kan være en overvejelse værd at sætte ejendommen til salg. Den type problemer var der dog ikke i de to ejendomme.

”Derfor kunne salgsarbejdet gå i gang. Vi inspicerer altid de ejendomme, vi sælger for at supplere den viden, vi har fra vores administration. Vi skal jo være helt skarpe på ejendommen, så vi står i den bedst mulige forhandlingsposition,” siger Jan Poulsen.

DET GIK HURTIGT I STUTTART

I Stuttgart havde Netto planer om at renovere ejendommen. Derfor blev salget af denne ejendom udskudt en periode, fordi vi vurderede, at K/S'et efter ombygningen ville have en bedre vare at sælge.

Da salget kom i gang igen, viste det sig hurtigt, at det var rigtigt. I løbet af kort tid bød flere købere på ejendommen. I sidste ende blev det en lokal investor, der løb med ejendommen til en pris på 13,91 gange den årlige leje (faktor 13,91). Det var 11,5 % over det salgsmandat, som K/S'et havde givet Habro & Finansgruppen.

ÜBERSEE – EJENDOM PÅ LEJET GRUND

Ejendommen i Übersee viste sig som ventet at være vanskeligere at sælge. Den ideelle køber ville være ejeren af den grund, som ejendommen lå på. I første omgang bød han lidt under K/S'ets ønskepris.

”Jeg havde imidlertid en fornemmelse af, at det gjaldt om at have is i maven. Det virkede på mig som om, køberen kunne se



en idé i at samle grund og ejendom, og at det ville have en højere værdi for ham, end budet tilsagde. Derfor blev det til en del forhandling frem og tilbage – i øvrigt med hans datter som mellemkvinde,” siger Jan Poulsen.

Fornemmelsen viste sig at være rigtig. K/S'et opnåede i sidste ende en pris, som lå hele 25 % over salgsmandatet – og også væsentligt over K/S'ets ønskepris. Det lykkedes også at optimere skatten omkring salget, så resultatet blev flere hundrede tusinde kroner bedre pr. investor end det, der var givet salgsmandat til.

FEM MÅNEDER

Samlet set tog det fem måneder at sælge de to ejendomme – inklusive den periode, hvor salgsprocessen lå stille og ventede på Nettos renovering.

”Det er en meget almindelig tidsramme for et salg i Tyskland i øjeblikket, hvis der skal være ordentlig tid til at optimere. Vi plejer at sige, at man i hvert fald skal bruge tre måneder, hvis man vil have den helt rigtige pris. Men det kan selvfølgelig også tage længere tid,” siger Jan Poulsen, der opfordrer investorer og bestyrelser, der ønsker at sælge, til at henvende sig.

”Temperaturen er tæt på hot i Tyskland lige nu, så hvis man går i salgstanker, er det bare om at komme i gang. I nogle tilfælde vil vi anbefale, at man først arbejder med ejendommen, lejerne eller finansieringen. Men når det er ryddet af vejen, er der rigtig gode salgsmuligheder,” siger Jan Poulsen.



HABRO & FINANSGRUPPEN KØBER OGSÅ

Habro & Finansgruppen er også på udkig efter gode ejendomme til danske investorer i Tyskland i øjeblikket. På årets Expo Realejendomsmesse i München brugte Jan Poulsen og hans team en pæn del af tiden på at afdække købsmuligheder.

”Det er klart, at når markedet er, som det er, så opstår der også nogle gode købsmuligheder for investorerne. Men man skal se sig for. Vi er derfor i gang med at scanne markedet for de bedste køb – og resultat af det, kan danske investorer forhåbentlig se i løbet af de kommende måneder,” siger Jan Poulsen.

INVESTERINGS- MULIGHEDER PÅ VEJ...



Det går rigtigt godt på ejendomsmarkederne i Tyskland og Storbritannien. Derfor arbejder vi lige nu på en række investeringsmuligheder i nye projekter på de to markeder. Vi forventer også at lancere en fond, som skal investere i brugte anparter.

Der er med andre ord gode muligheder for at investere gen-

nem Habro & Finansgruppen i år.

*Send en mail til sha@habrofinansgruppen.dk, så kommer du med i gruppen af de første, der hører om nye investeringsmuligheder. Du er også velkommen til at ringe til Søren Haugaard på **3334 3000**.*

MARKANTE STIGNINGER PÅ ENGELSKE INVESTERINGS- EJENDOMME

INVESTERINGSEJENDOMME SLÅR AKTIER OG STATSOBLIGATIONER

Mæglerfirmaet Lindley Mortimer har netop offentliggjort deres seneste rapport: "UK Economic and Property Market Report", som de udarbejder for Habro & Finansgruppen.

Rapporten indeholder godt nyt til anpartsinvestorer, der ejer engelske investeringsejendomme.

HIGHLIGHTS FRA RAPPORTEN:

- BNP er steget 10 kvartaler i træk
- Renteniveauet er fortsat historisk lavt
- Bankerne har stigende udlån
- Inflationen er lav
- Arbejdsløsheden er stærkt faldende og er på det laveste niveau siden finanskrisen begyndte i 2008

Det lover alt sammen godt for ejendomsmarkedene, hvor Lindley Mortimer også generelt kan rapportere om stigende priser. Det totale afkast på ejendom i perioden fra august 2014 til august 2015 var i England 16,2 %. De tilsvarende tal for aktier og statsobligationer var -2,3 % og 7,2 %.

Du kan rekvirere rapporten ved at sende en e-mail til salgschef Søren Haugaard på sha@habrofinansgruppen.dk.



UDFORDRINGER I JYSKE BANK - 30 LÅN SKULLE HÅNDTERES



JYSKE BANK HAR IKKE TIDLIGERE FINANSIERET K/S'ER MED UDENLANDSKE INVESTERINGS-EJENDOMME. DERFOR VAR DET HELT NYT FOR BANKEN, DA DEN OVERTOG EN RÆKKE LÅNE-ENGAGEMENTER FRA FINANSBANKEN.

Det har givet udfordringer omkring 30 lån i selskaber, som Habro & Finansgruppen administrerer.

Det stod hurtigt klart, at Jyske Bank reelt havde et ønske om at komme af med lånene. Hos Habro & Finansgruppen har vi også oplevet, at de har presset meget på for enten at få lånene indfriet ved salg af ejendommene, refinansiering i andre pengeinstitutter eller at få større sikkerheder. Banken bruger en klausul i låneaftalerne om årlig gennemgang af engagementet til at stille disse nye krav til K/S'erne.

De udfordringer forsøger Habro & Finansgruppen at håndtere sammen med bestyrelser og investorer. I nogle selskaber har vi – efter bestyrelsens og investorenes beslutning – hjulpet K/S'erne med at sælge deres ejendom. Andre selskaber har valgt at indfri lånene ved ekstra indskud fra investorerne.

Der er nu en rest tilbage på fem selskaber, hvor Habro & Finansgruppen er i gang med at søge refinansiering. Der er tale om stærke og velkørende projekter med gode investorkredse, som et nyt pengeinstitut burde være glade for at få som kunder.

Hvis ikke det lykkes med refinansieringen, skal der forhandles

refinansiering med Jyske Bank. Det er Habro & Finansgruppens opfattelse, at banken ikke kan bruge den årlige gennemgang af engagementerne til at kræve ændringer i lånene. Ind imellem føres der nogle hårde forhandlinger med banken, men begge parter arbejder henimod mindelige løsninger.

”Vi arbejder altid ud fra det enkelte kommanditselskabs interesser og ønsker. Det er en rigtig vanskelig situation, når en bank i virkeligheden blot ønsker at komme af med en kunde. I nogle tilfælde er det vores opfattelse, at Jyske Banks måde at håndtere situationen på har ført til unødvendige salg. Det er ærgerligt. Omvendt lykkes det heldigvis i mange tilfælde at finde en fornuftig løsning. Men det er ingen ønskesituation,” siger Jan M. Hansen, partner og CEO i Habro & Finansgruppen.

NYT LÅN TIL K/S QUINTON

Lavere rente og lempelig afvikling

Det er netop lykkedes for Habro & Finansgruppen at refinansiere det første Jyske Bank lån. Det nye lån er ydet af Ringkjøbing Landbobank, der er en af Danmarks mest velkonsoliderede banker.

Renten på lånet er ca. 2 procentpoint lavere end renten i Jyske Bank. De løbende afdrag er lempeligere end afviklingen i Jyske Bank, og investorerne stiller lavere sikkerheder.

FLOT HOTEL I SILKEBORG

GODE RÅD VAR DYRE, DA SCANDIC I EFTERÅRET 2013 FORTALTE K/S UDGÅRDSVEJ, AT MAN ØNSKEDE AT BENYTTE SIG AF RETTEN TIL AT OPSIGE LEJEKONTRAKTEN PÅ K/S'ETS HOTEL I SILKEBORG PR. 1. FEBRUAR 2014.



Scandic havde været K/S'ets lejer siden udbuddet af projektet i 2006, men pludselig var der risiko for, at det idyllisk beliggende hotel med 117 værelser, conferencefaciliteter og pool kunne komme til at stå tomt inden for bare 1 år.

Habro & Finansgruppen og K/S-bestyrelsen, der består af to erfarne erhvervsfolk, satte sig for at udarbejde en plan. Først skulle der sikres en lang udlejning af hotellet. Dernæst skulle der skabes ro omkring K/S'ets finansiering, så K/S'et og investorerne selv kunne træffe beslutning om, hvornår hotellet skal sælges.

Hotellet var med årene blevet lidt træt og slidt og opfyldte ikke helt kravene til et moderne kursus- og konferencehotel.

Det stod dog samtidig klart, at Scandic gerne ville indgå en ny lejekontrakt med K/S'et, hvis hotellet kunne blive ombygget og moderniseret, og hvis der blev bygget et orangeri i tilslutning til restauranten, hvorfra gæsterne kunne nyde de naturskønne omgivelser.

FORVANDLING TIL MODERNE KURSUS- OG KONFERENCEHOTEL

Efter lange og til tider komplicerede forhandlinger enedes Scandic og K/S'et til sidst om følgende:

- En ny 15-årig lejekontrakt til Scandic med justering af den omsætningsbestemte leje i forhold til den hidtidige kontrakt
- Scandics moderselskab, Scandic Hotel AB, indestår som selvskyldnerkautionist for lejers forpligtelser
- Hotellet skulle ombygges og moderniseres, og hovedparten af værelserne skulle sættes i stand
- Scandic skulle stå for de ejendomsræssige forbedringer, mens K/S'et sørgede for udskiftning af inventar og driftsmidler
- Det hele ville løbe op i 14 mio. kr., hvoraf Scandic ville komme med de 7 mio. kr. og K/S'et med resten

Forhandlingerne blev forestået af K/S-bestyrelsen med assistance og rådgivning fra Habro & Finansgruppen. Investorerne bakkede op om processen, også i de perioder hvor det så svært ud.

Habro & Finansgruppen fik til opgave at skabe ro om K/S'ets eksisterende finansiering. Lån i FIH og Sydbank blev forlænget, og der blev genforhandlet lånevilkår med de otte pantebrevsejere, der stod yderst i prioritetsrækkefølgen.

OMBYGNING OG RENOVERING FORLØB PLANMÆSSIGT

Et medlem af K/S-bestyrelsen er bygningsingeniør. Han påtog sig at stå for styringen af byggeprojektet og ombygningen. Der blev tilbygget et orangeri i tilknytning til restaurantionsområdet samt et areal med nyt indgangsparti og lobby. Der blev foretaget indvendige bygningsarbejder i de eksisterende rammer, herunder i restaurant og konferencerummene samt i barområdet, ligesom både reception og udenomsarealer blev renoveret.

Køkkenadgangen og styringen af belysning er ændret, og der er konstrueret ekstra grupperum og buffetudtag. Derudover er der installeret ny ventilation med genvinding.

TIL TIDEN OG TIL DEN AFTALTE PRIS

Efter transformationen fremstår hotellet lækkert og indbydende. Rammerne for en virkelig god oplevelse er til stede, hvad enten man er kursist, forretningsrejsende, eller om man som enkeltperson eller familie blot har brug for en overnatning, weekend eller et ferieophold.

K/S investorerne følger nu spændt udviklingen i driften. Inden for et par år er det planen enten at sælge hotellet eller optage ny anlægsfinansiering og beholde det i en længere periode. Med en ny 15-årig lejekontrakt til en solid lejer og et ombygget, nyt og moderne hotel, er K/S Udgårdsvej igen kommet ind i en god gænge.

Fakta om Hotel Scandic Silkeborg

- Hotel i naturskønne omgivelser
- 3 km fra Silkeborg centrum
- 117 rummelige og veludstyrede værelser
- 11 møde- og konferencelokaler med plads til 260 personer
- Fitness, sauna og afslapningsområde
- Indendørs pool med udsigt til Silkeborg Langsø
- Restaurant bygget som orangeri
- Bar og café-områder

ANPARTSINVESTORER TJENER MILLIONER

HOTEL KØBT FOR £5,3 MIO. OG SOLGT TIL £17,25 MIO.

Ni danske investorer er rigtig glade. I 2001 investerede de sammen i et hotel i Edinburgh med 136 værelser, conferencefaciliteter, bar og restaurant. De drømte selvfølgelig alle sammen om, at det skulle blive en god investering. Men investeringen kom til at overgå deres vildeste fantasi.

Hotellet, Hilton Edinburgh Grosvenor Hotel, var udlejet helt frem til 2094. Finansieringen var bundet godt op med fast rente på 1. prioriteten i 30 år. Der var lejeregulering hvert 14. år, første gang i 2011, hvor lejen skulle reguleres til markedsniveau – dog kunne lejen aldrig sættes ned. I budgettet blev der budgetteret med, at lejen skulle stige fra £350.000 til £529.406 i 2011, svarende til en lejestigning på 3 % p.a. i den 14-årige periode. Dette skulle dog sidenhen vise sig at blive kraftigt overgået af virkeligheden. Pris for hele herligheden: £5,3 mio.

Hotellet, der er bygget sammen af 11 solide town houses, er centralt beliggende i Skotlands hovedstad og næststørste by, Edinburgh. Projektet forløb planmæssigt indtil lejereguleringen i 2011. Finanskrisen vakte dog bekymring. Hotellets værdi faldt. Der var pres på finansiering og indbetalinger, men investorerne stod sammen.

RENT REVIEW

Forud for lejereguleringen i 2011 blev der foretaget en grundig analyse af markedslejeniveauet i Edinburgh. Med administration af to andre hoteller i Edinburgh havde Habro & Finansgruppen fuld tillid til, at hotellet kunne drives med overskud.

K/S'et hyrede en af de dygtigste rent review agenter i Skotland til at føre lejesagen for sig. Alle sten blev vendt i samarbejde med K/S'ets bestyrelse, og K/S'et indtog det standpunkt, at lejen

skulle stige til ca. £1,1 mio. om året. Hiltons standpunkt var lige så klart: "Nul lejestigning."

Rent review processen tog mere end to år. Til sidst måtte lejen fastsættes ved arbitration (en form for voldgift), og arbitratoren fastsatte den nye leje til £802.500 p.a. – en stigning på 129 % eller svarende til 6,1 % p.a. siden den tidligere lejeregulering.

Alt var godt, og investorerne var glade, men Hilton appellerede afgørelsen til domstolene med den begrundelse, at der var begået fejl i rent review processen. Et af ankepunkterne var, at Hilton ikke mente, at hoteldriften fra de andre Habro-hoteller i Edinburgh kunne inddrages i bevismaterialet.

K/S'et hyrede nogle af de bedste skotske advokater til at føre sagen for sig ved de skotske domstole. Efter 8-9 måneders juridisk tovrækkeri, kom dommen endelig. "Lejen forbliver på de £802.500", sagde dommeren.

EJENDOMMEN SÆLGES

Hilton betalte lejestigningen tilbage fra 2011 med rente. Desuden fik K/S'et dækket en række af sine omkostninger til de skotske advokater. Hver investor fik straks udbetalt en skattefri udlodning på kr. 600.000 pr. 10 % af anparterne.

I de næste år var der udsigt til, at investorerne hver kunne få minimum kr. 100.000 i kvartalet pr. 10 % af K/S'et i resten af lejekontraktens løbetid på 78 år. Sådan kørte det i knapt et år.

Sammen med K/S'ets bestyrelse foretog Habro & Finansgruppen en analyse af konsekvenserne ved videresalg, opbelåning i ejendommen eller salg. Analysen endte med, at investorerne



ønskede at udbyde hotellet til salg og – afhængig af den opnåede salgspris – tage gevinsten hjem.

De engelske mæglere vurderede umiddelbart hotellets markedsværdi til £15 mio. Det lykkedes imidlertid at drive salgsprisen op til £17,25 mio.

Hver 10 %'s investor har nu fået hovedparten af sin slutudlodning på kr. 11,7 mio. Der skal naturligvis betales en del i skat af fortjenesten, men under virksomhedsskatteordningen kan man nøjes med en foreløbig skat på 25%.

GLADE INVESTORER

Investorer er på den baggrund ganske fornøjede med projektføreløbet. Som en af investorerne udtrykte det i en mail til Habro & Finansgruppen, da han modtog udlodningen på kr. 11.670.288 på sine 10 % af anparterne:

***”Kære Kaare og Jan,
Tak for oplysningen og resultatet. Det er over al forventning, når vi ser på forløbet og udgangspunktet. Godt gået. Det har været en positiv oplevelse med Habro, som har ageret meget professionelt. Har I flere lignende projekter, så kunne det måske være interessant.***

***Indtil videre tak for godt samarbejde.
Med venlig hilsen”***

NÅR ALT GÅR OP I EN HØJERE ENHED

Forløbet med K/S Habro-Edinburgh er selvsagt helt usædvanligt

godt. Det hænder, at investeringen følger udbudsbudgettet, men oftest er der afvigelser. Noget går bedre, andet knapt så godt – afhængig af de mange parametre, der spiller ind i et 10-20-årigt investeringsforløb.

Anpartsinvestering er erhvervs-mæssig investering med de risici og muligheder, det indebærer. Men det er ikke tilfældigt, om investeringen går godt eller skidt. Der er en sammenhæng mellem et godt forarbejde hos udbyderen før udbud og håndteringen af projektet undervejs, hvilket kan få altafgørende betydning for udfaldet.

K/S-bestyrelsens aktive involvering viste sig også at være meget værdifuld i Edinburgh-projektet. Bestyrelsesformanden er advokat, og han var involveret i alle aspekter omkring lejevurderingen. Med mange års erfaring med anpartsinvesteringer var han i øjenhøjde med de skotske advokater, da der skulle føres retssag om lejen. Og så var han desuden en vigtig bidragsyder og sparringspartner for Habro & Finansgruppens folk i Danmark og England. De to øvrige bestyrelsesmedlemmer støttede godt op. De deltog aktivt i drøftelserne af de ret komplicerede forhold og havde is i maven, når det gjaldt.

Det hele blev orkestreret og styret af Habro & Finansgruppens folk i Danmark og Storbritannien. Det var kombinationen af velindkøbt investeringsejendom, detailindsigt i det skotske hotelmarked, forretningsmæssig forstand, et godt og tillidsfuldt samarbejde mellem bestyrelse, investorer og administrator, hårdt arbejde og god timing - tilsat et ordentligt skvæt held – der sikrede, at alt gik op i en højere enhed for investorerne i K/S Habro-Edinburgh.



K/S READING, HOTEL – EN REKONSTRUKTION, DER HAR VÆRET LÆNGE UNDERVEJS

DA TRAVELODGE I AUGUST 2012 ANNONCEREDE, AT DE VILLE GENNEMFØRE EN TVANGSAKKORD, LÅ DET IKKE I KORTENE, AT DET VILLE PÅVIRKE UDLEJNINGEN AF K/S HABRO-READINGS HOTELEJENDOM. MEN DET GJORDE DET...

Der var tale om et hotel med en god beliggende i Reading vest for London, som kun cirka fem år før havde gennemgået en omfattende renovering og ombygning. Hotellet var derfor et moderne og velindrettet budgethotel.

Desværre viste det sig, at forventningerne om fortsat udlejning til Travelodge blev gjort til skamme. Hotellet var således blandt de 86 ejendomme, hvor Travelodge, som en del af CVA'en (en slags tvangsakkord), ophævede lejekontrakten efter en overgangsperiode.

”Vi iværksatte straks initiativer for at søge en ny lejer af ejendommen. Det viste sig desværre at være umuligt at gennemføre en udlejning til en ny lejer på vilkår, som gav økonomisk mening for kommanditselskabet og långiverne i ejendommen. Derfor har vi efterfølgende arbejdet på at finde en løsning, hvor ejendommen bringes i drift under management- og franchiseaftaler med anerkendte operatører og hotelkæder,” siger Flemming Brokmose, partner og CEO i Habro & Finansgruppen.

LANG PROCES

Det har været en lang og meget kompliceret proces, fordi alle parter i den opståede situation kunne se, at de skulle bidrage økonomisk og risikomæssigt til en løsning. Men det var samtidig tydeligt, at der ville opstå betydelige tab for alle involverede parter, hvis der ikke kunne opnås enighed. Alternativet til en løsning var i realiteten nedbrud.

De tre væsentligste økonomiske interessenter var kommanditselskabet, som ejer af ejendommen samt de to långivere – et stort forsikringssselskab som 1. prioritetslångiver og en tysk bank som 2. prioritetslångiver.

Efter mange analyser, lange forhandlingsforløb og gentagne ændringer af konstruktionen, lykkedes det i starten af august i år – altså næsten tre år efter CVA'en blev annonceret – at nå til enighed med alle parter og få dokumentationen underskrevet.

Straks derefter blev ombygningen og renoveringen af hotellet sat i gang, og det forventes nu, at hotellet sættes i drift som et ”Ibis Styles” (en del af Accor-kæden) inden udgangen af 2015.

NY FINANSIERING

Omkostningen til ombygning af hotellet er finansieret med cirka 60 % fra 1. prioritetslångiver og 40 % fra investorerne. Den nye



investering tilbagetales som det første fra driftsindtægterne, og først derefter betales der ydelser til långiverne på de ”gamle” lån.

Samtidig er der indgået en langfristet aftale med 1. prioritetslångiver, som hænger sammen med den forventede driftsindtjening. Hvis tingene går som forventet, reduceres investorernes tab betydeligt i forhold til en nedbrudssituation. Og hvis driften kommer op på et niveau som før krisen, indebærer aftalerne, at investorernes situation forbedres yderligere.

2. prioritetslångiver har bidraget ved at tillade, at noget af deres sikkerhed i investorthæftelsen anvendes til ombygningen – og ved at forlænge lånet på attraktive vilkår.

”Så på trods af det lange tilløb er det lykkedes at skabe en løsning, som reducerer alle parters tab og bevarer muligheden for på sigt at få tilbagebetalt investeringen. Selvom det kræver store ofre fra investorerne, så er det i situationen langt bedre end alternativet. Det har kun været muligt ved konstruktivt samarbejde mellem alle de involverede parter,” siger Flemming Brokmose.

NY DIREKTØR I HABRO & FINANSGRUPPEN



JAKOB VENØ SCHOUGAARD, NY DIREKTØR I HABRO & FINANSGRUPPEN, SKAL LEDE COMPANY MANAGEMENT AFDELINGEN, SOM I DET DAGLIGE SERVICERER INVESTORER, BESTYRELSER OG SELSKABER. ANSÆTTELSEN ER ET VIGTIGT LED I HABRO & FINANSGRUPPENS FORTSATTE EKSPANSION.

Jakob, 45, kommer godt rustet til sit nye job med erfaring fra en lignende direktørstilling i Kristensen Properties, den næststørste spiller (efter Habro & Finansgruppen) på markedet for administration af ejendomsprojekter.

”For mig er det allervigtigste, at der er et fremadrettet og langsigtet perspektiv i den virksomhed, som jeg arbejder i. Jeg kender partnerne Jan Hansen og Flemming Brokmose fra forskellige branchesammenhænge, og en eller to gange har vi da også krydset klinger”, siger Jakob Venø Schougaard.

MASSER AF KOMPETENCER

Jakob har fokus på, at Habro & Finansgruppen fastholder sin position som nr. 1 blandt udbydere og forvaltere af ejendomsinvesteringer, og han er imponeret over det hold, han har overtaget.

”Noget af de første, der slog mig, da jeg startede, var, hvor mange fantastisk dygtige kollegaer jeg har fået i Habro & Finansgruppen. Det er ligegyldigt, hvilket problem et K/S sidder med, så har vi en ekspert med de rette kompetencer i forhold til at løse opgaven,” siger Jakob.

Der er 15 medarbejdere i Company Management afdelingen i Habro & Finansgruppen, som beskæftiger sig med selskabs- og ejendomsadministration. Derudover trækker afdelingen på eksperter inden for asset management og finansiering. Samlet kan Habro & Finansgruppen løse alle opgaver i et ejendomsprojekts levetid, fra indkøb af ejendommen, over rapportering, finansiering, genudlejning og ombygninger, til endeligt salg

af ejendommen.

MANGE ÅR MED EJENDOM OG FINANSIERING

Jakob Venø Schougaard startede sin karriere som bankmand, hvor han hurtigt kom til at arbejde med erhvervskunder. I den finansielle sektor fik han et indgående kendskab til den største aktivgruppe – fast ejendom. Han har både som ansat i FIH, Bunadarbanki og Glitnir og som selvstændig i Luxembourg deltaget i finansieringen af en lang række ejendomsprojekter. Derfor var det også naturligt – da han flyttede hjem efter knap otte år i Luxembourg – at tage jobbet som direktør i Kristensen Properties. Det er altså en mand med både dybde og bred international erfaring, Habro & Finansgruppen har ansat.

”Vi er ikke et sekund i tvivl om, at Jakob er en styrkelse af vores team, både fagligt og ledelsesmæssigt. Det vil vores investorer uden tvivl hurtigt opdage. Vi er rigtigt glade for at have fået Jakob med på holdet. Det giver direktionen et ekstra gear og gør os i stand til at udvikle virksomheden hurtigere i den retning, som vi gerne vil,” siger Jan M. Hansen, partner og CEO i Habro & Finansgruppen.

Privat bor Jakob i Espergærde med sin kone og deres to børn.

JAKOB VENØ SCHOUGAARDS FAVORITTER:

Fodboldhold: FC Midtjylland

Musik: Coldplay, Ludovico Einaudi

Bog: Mest fagligt stof, men også en god krimi af Jo Nesbø

Fritid: Håndbold, golf, løb og cykling (race, MTB & spinning)

BEDRE MULIGHED FOR AT SÆLGE OG KØBE BRUGTE ANPARTER

GRATIS VURDERING AF ANPARTSVÆRDI MED LIKVIDITETS- OG SKATTEESTIMAT



Ligesom sidste år giver Habro & Finansgruppen nu mulighed for, at man som investor kan få en gratis vurdering af sine anpartar, inklusiv værdiansættelse af anpartarnerne, estimat over likviditetsmæssige konsekvenser ved salg og skatteberegning.

Tilbuddet begrænser sig til de projekter, hvor Habro & Finansgruppen vurderer, at der kan findes en køber til anpartarnerne til en fair pris. Investorerne i disse projekter vil få en e-mail med et tilbud samt skatte- og likviditetsberegning, hvis de ønsker det.

ANPARTSFOND

Normalt er der ikke den store handel med brugte anpartar. Det skyldes primært, at der er tale om et unoteret papir, og at det kan være svært at komme bagom tallene og vurdere værdien korrekt. I de konkrete projekter, som Habro & Finansgruppen mener, at der er købere til, gælder det endvidere, at kontantprisen nominelt set er ganske høj. Man skal så at sige have mange penge med hjemmefra, hvis man vil købe en brugt anpart.

Derfor er det kun meget likvide investorer, der køber brugte anpartar. Denne type investorer foretrækker ofte at gøre investeringen i selskabsform – eventuelt med brug af pensionsmidler.

For at imødekomme købernes behov arbejder Habro & Finansgruppen på at etablere en anpartsfond, hvor investorerne kan benytte pensionsmidler til købet. De første sten blev lagt sidste år.

Investorinteressen var stor, og vi forventer, at emissionen i anpartsfonden finder sted i starten af december måned. Hvis du er interesseret i at vide mere om anpartsfonden så tag fat i salgschef Søren Haugaard på telefon **3334 3000** eller e-mail **sha@habrofinansgruppen.dk**.

RETSSAGEN MOD REVISOR OG TIDLIGERE ESTATUM DIREKTØR SLUT

MILLIONERSTATNING TIL K/S

Efter 3 års tovtværkeri i de danske retssale indgik K/S Larbert i 2015 forlig med Estatums tidligere direktør og forretningsfører, der skal betale 1,5 mio. kr. til K/S'et over 15 måneder. Forliget fulgte i kølvandet på, at revisionsfirmaet, RSM Plus, ved et forlig havde accepteret at betale 1 mio. kr. til K/S'et.

K/S'et er nu tilbage i smult vande. Det lykkedes i 2011 at genudleje K/S'ets plejehjem med en lejestigning på 39,1%. Samtidig blev der ryddet op i filierne med K/S'ets bogføring, årsrapporter

og den dobbeltbelåning, som Estatum havde etableret i strid med prospektet, til en rente på 35% p.a. Retsopgøret mod den tidligere revisor og Estatums tidligere direktør og forretningsfører var det sidste, der udestod, og der er nu sat endeligt punktum i sagen.

Larbert sagen har tidligere været omtalt i Indsigt & Omtanke. Du kan se artiklerne i Indsigt & Omtanke nr. 2 fra juni 2012 og Indsigt & Omtanke nr. 3 fra november 2013.

NY MODEL TIL HÅNDTERING AF FRADRAGSKONTOPROBLEMSTILLING

BINDENDE SVAR FRA SKAT TIL HÆFTELSESBEGRÆNSNING



Habro & Finansgruppen holder løbende øje med investorerne fradragskonti. Når fradragskontoen er opbrugt, kan man som kommanditist ikke få flere fradrag fra investeringen, med mindre man udvider fradragskontoen ved at påtage sig yderligere hæftelse over for K/S'et.

Som anpartsinvestor ønsker man selvsagt ikke at hæfte med større beløb end nødvendigt. Habro & Finansgruppen har arbejdet med problemstillingen i de seneste år, og vi har nu skabt en model, hvor der ikke under den forøgede hæftelse kan opkræves betalinger til udvalgte lånekreditorer – eksempelvis 1. prioriteten i ejendommen.

Det er stadig ikke risikofrit at påtage sig merhæftelsen, men K/S'ets væsentligste lånekreditor(er) afskæres fra at kunne gøre krav gældende under den forøgede hæftelse.

Modellen er udviklet i samarbejde med revisionsvirksomheden EY og advokater i Bech-Bruun, og den er godkendt af Skat ved bindende svar til et konkret kommanditselskab.

Habro & Finansgruppen vil over de næste måneder rådgive investorerne i en række K/S-selskaber om fradragskontoproblemstillingen og den nye model.

