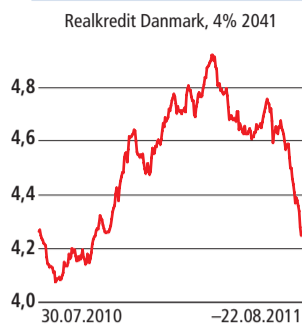


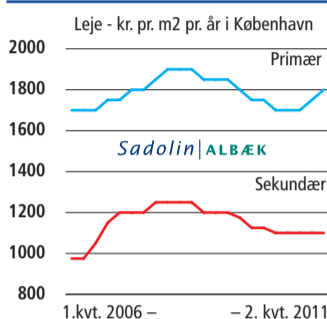
KORT RENTE



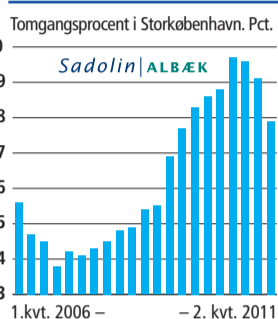
LANG RENTE



LEJE - KONTOR



TOMGANGSPCT - KONTOR



BOLIGHANDLER

Parcel- & rækkehuse - kvm.priser

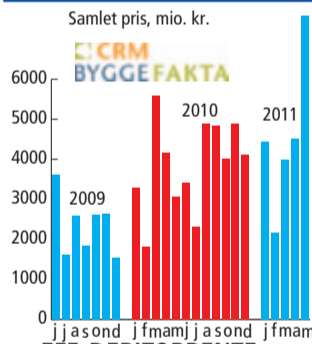
	4. kv. '10	pct.ændr. s. 4.kvt.'09
Hele landet	11.932	-1,5
- København by	23.464	+10,2
- København omegn	21.828	+9,8
- Nordsjælland	18.706	+6,3
- Region Syddanmark	9.611	-1,3
- Region Midtjylland	10.908	+0,9
- Region Nordjylland	8.220	-2,9

Ejerlejligheder - kvm.priser

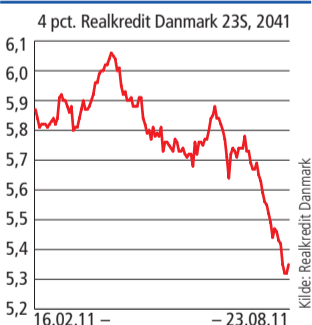
	4. kv. '10	pct.ændr. s. 4.kvt.'09
Hele landet	18.415	+4,1
- København by	24.021	+9,8
- København omegn	19.650	+3,6
- Nordsjælland	18.236	+1,9
- Region Syddanmark	13.496	-0,4
- Region Midtjylland	16.714	+2,0
- Region Nordjylland	11.906	-6,0

Kilde: Realkreditrådet, Realkreditforeningen, Finansrådet og Dansk Ejendomsrådgiverforening

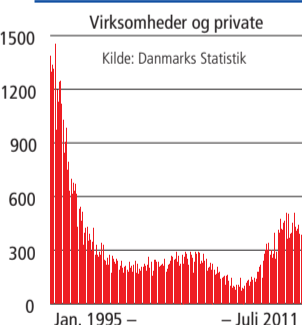
IGANGSAT BYGGERI



EFF. DEBITORRENTE



TVANGSAUKTIONER



Nasdaq OMX Nordisk Ejendomsindeks



Nasdaq OMX Nordisk Ejendomsindeks er et nordisk ejendomsindeks. Indekset er baseret på 39 børsnoterede ejendomselskaber i Danmark, Sverige og Finland. Norge indgår ikke i indekset. Indekset er beregnet med basis i indeks 100 den 30. december 2002. Indekset beregnes dagligt af NASDAQ OMX. Yderligere oplysninger på www.nasdaqomxnordic.com

Krise øger pres på

Ny finansiel uro gør fremtiden for de danske ejendomsudviklingselskaber endnu sværere. Aktiekurserne styrtdykker, og manglen på risikovillig kapital presser selskaberne hårdt

■ Værdier

AF BENJAMIN WERNER CHRISTENSEN

En ny finanskrise kan ramme de danske ejendomsudviklingselskaber – også kaldet »developere«. Gældskrise, svigtende tro på økonomisk vækst i overskuelig fremtid og en kursmassakre på aktiemarkedet får den risikovillige kapital på ejendomsmarkedet til at gå i hi. Aktiekurserne hos flere af de danske developerselskaber er bragt ned i løbet af 2011 og viser, at tilliden nærmer sig frysepunktet.

Forventer kæmpe tab

Det mest markante eksempel er Sjælsø Gruppen, der for nylig nedskrev ejendomsprojekter med 691



mio. kroner og nu forventer endnu et kæmpe tab i år.

»Jo langsommere økonomien går, jo mindre risikovillig kapital er der, som gerne vil være med til at udvikle ejendomme og investere i nyudviklingsprojekter. Hvis

man samtidig er et relativt tyndt kapitaliseret selskab, så er det meget vanskeligt at låne penge i dagens marked. Det kan føre til nedskrivninger på en række projekter, fordi kapitalen til at udvikle ejendommene ganske

enkelte ikke er til stede. Det præger formentlig Sjælsø Gruppens situation,« siger Peter Winther, partner og adm. direktør for Sadolin & Albæk, et af Danmarks førende ejendomsrådgivningsvirksomheder.

Sjælsø Gruppen forventer underskud på over 800 mio

■ Resultater

Ejendomsudviklingselskabet Sjælsø Gruppen forventer at komme ud af årets første seks måneder med et underskud før skat på 807 mio. kr. En del af det store underskud skyldes den nedjustering, som selskabet foretog den 17. august, hvor der blev nedskrevet massivt på alt fra aktiviteter i Polen til ejendomsprojekter herhjemme og på selskabets goodwill.

Dermed er Sjælsø Gruppens egenkapital i dag nede på 850 mio. kr. mod over 1,7 milliarder kroner i april.

I fondsbørsmeddelelsen fremgår det endvidere, at selskabet nu forventer et underskud for hele 2011 på 200 mio. kroner mod en tidligere forventning om et nulresultat før skat og nedskrivninger.

»Bestræbelserne på at reducere Sjælsø koncernens driftsunderskud via en fort-

sat reduktion af kapacitetsomkostninger og omkostninger vedrørende pipelinen af projekter fortsættes,« skriver Sjælsø Gruppen i en fondsbørsmeddelelse.

Ifølge selskabet er forventningerne til det danske marked også sænket, og derfor er der »risiko for en senere gennemførelse af en del af Sjælsø projekter og en reduceret indtjening herpå,« skriver selskabet. Sjælsø Gruppen kommer

med halvårsregnskab den 30. august.

Om flere ejendomselskaber også vælger at nedjustere forventningerne til fremtiden, kommer der en indikation af i dag, hvor ejendomsudviklingselskabet Nordicom og driftsselskabet Jeudan offentliggør halvårsregnskab. I løbet af de seneste tre regnskabsår har Nordicom samlet tabt 1,2 milliarder kroner.

bech

ejendomsudviklere

Sjælsø Gruppen er en af de ejendomsudviklere, hvor aktiviteten er langt lavere end tidligere. Her er det Sjælsø-byggeri på Islands Brygge i København i 2005. Foto: Torben Åndahl/ Polfoto

Erik Gravngaard, der er stifter og partner af det finansielle rådgivningshus Magnipartners. Jens Erik Gravngaard er også bestyrelsesformand for det svenske ejendomsselskab Provincesfastigheter, der har en ejendomsportefølje til en værdi af mere end 3 mia. svenske kr. (2,45 mia. kr.).

Mangler indtægter

»Forskellen på Nordicom og Sjælsø Gruppen er, at Sjælsø Gruppen kun investerer i udviklingsejendomme. Det betyder, at alle de aktiver, Sjælsø Gruppen har liggende på bøgerne, ikke genererer løbende indtægter – eller i hvert fald meget små indtægter,« siger Jens Erik Gravngaard.

Anderledes ser det ud for flere ejendomsselskaber, der fokuserer på ejendomsdrift – eksempelvis udlejning – hvor der løbende kommer indtægter ind i form af husleje fra både lejeboliger og erhvervslejemål. I den del

af branchen er blandt andre det velkonsoliderede Jeudan sluppet ganske nådigt igennem den nuværende økonomiske situation.

Det samme gør sig gældende for Dan-Ejendomme, der i tirsdags kom med et forholdsvis godt halvårsregnskab. Årets første seks måneder gav et overskud på 11,4 mio. kroner efter skat mod 14,3 mio. kroner samme periode sidste år. Men også den type ejendomsselskaber kan blive ramt, hvis verdensøkonomiens nedtur fortsætter. Dog slet ikke i samme grad som Sjælsø Gruppen.

Tomgang stiger

»Hvis økonomien bremser yderligere op, så vil det naturligvis også påvirke de meget velkonsoliderede selskaber som eksempelvis Jeudan, fordi lejeudviklingen ikke vil være så gunstig, og tomgangen sandsynligvis vil stige. Omvendt får de jo meget ud af det, hvis ren-

ten falder. Overordnet set er min forventning, at de velkonsoliderede selskaber, der beskæftiger sig med ejendomsdrift, også vil klare sig godt i løbet af de kommende år,« siger Peter Winther.

Usikker prissætning

Ifølge Jens Erik Gravngaard er der for tiden meget få af det, han kalder »rigtige« ejendomsinvesteringer. Han hæfter sig ved, at der foregår ejendomstransaktioner, men at de mest af alt handler om at flytte ejerskabet fra et sted til et andet på nogle vilkår, som måske er aftalt mellem banken og den nye køber.

»Det handler måske mest om, at banken vil have nogle nye ejere til at styre ejendommen. Og hvad er prisen så? Når der ikke er et omsætteligt marked, hvad er prisen så på et produkt? De transaktioner, der bliver gennemført på nuværende tidspunkt, kan man ikke bruge til noget som helst i

forhold til, hvad prisniveauet bør være, da udbud og efterspørgsel p.t. ikke er i nærheden af at matche,« siger Jens Erik Gravngaard.

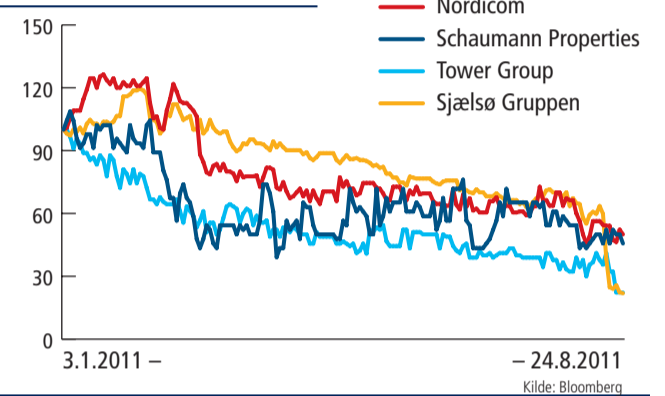
Et af de største problemer på det danske ejendoms marked er, at udbudspriserne i Danmark er langt højere end i eksempelvis Sverige og Finland. Så selv om mange udenlandske in-

vestorer egentlig er interesserede i at investere i ejendomme i Danmark, så holder de sig ifølge Jens Erik Gravngaard tilbage, fordi de ganske enkelt ikke får det samme for pengene i Danmark, som de kan få i for eksempel Sverige.

benjamin.werner.christensen@borsen.dk

Værdier i ejendomsselskaber rasler ned

Indekseret kursudvikling, 2011



Flintholm Station på Frederiksberg Danmarks 3. travleste station

Metro:

City & Lufthavn hvert 2. minut

S-tog:

Linje C & H: Frederikssund – Klampenborg/Farum
9 gange i timen

Ringbane F: Hellerup – Ny Ellebjerg hvert 5. minut



Ikke ved stationen – på stationen

Flintholm Company House, Frederiksberg – lejemål: 600-13.000 m²

- Ny standard for stationsnærhed
- Slip for citys trafik
- Eget parkeringsdæk
- Miljøcertificeret nybyggeri
- Møblerede mødelokaler med alt i AV-udstyr
- Kantine med eget produktionskøkken
- Fælles reception
- Indflytning august 2012