



ØGET INTERESSE FOR EJENDOMSINVESTERINGER - FINANSIERING FORTSAT EN UDFORDRING

2011 startede positivt med en stigende investorinteresse, der fortsatte frem til juni måned. Det kom bl.a. til udtryk ved betydelig udenlandsk interesse for investering i bl.a. boligejendomme i København.

Det danske ejendomsmarked har dog vedvarende været skrøbeligt, bl.a. som følge af usikkerheden i den finansielle sektor, risikoen for nye bankkrak og ikke mindst presset på bankerne for at nedbringe eksponeringen mod ejendomssektoren. Ejerboligmarkedet blev ydermere påvirket negativt af valgkampen op til folketingsvalget, som skabte fornyet usikkerhed om omkostningerne ved egen bolig.

Som følge af den fornyede internationale uro med gældssituationen i Sydeuropa og USA aftog aktivitetsniveauet i ejendomsbranchen markant hen over sommeren. Investorerne trak sig tilbage i en "vent-og-se" position og adgangen til finansiering blev yderligere vanskeliggjort også for kapitalstærke investorer. Sideløbende hermed er markedet blevet presset af salgsvønsker fra bl.a. banker og nødlidende investorer.

Situationen har stabiliseret sig i løbet af september/oktober, og der er igen fornyet interesse fra institutionelle og private investorer for investering i ejendomsprojekter. Ikke mindst den generelle forventning om en relativ lav rente i en længere periode gør investering i ejendomme attraktivt i forhold til mange andre aktivklasser, ikke mindst når der samtidig henses til stabiliteten i afkast og inflationsbeskyttelsen. Med mindre der sker væsentlige nye økonomiske tilbageslag forventer Sjælsø, at investorinteressen for velbeliggende udlejnings-ejendomme også fremadrettet vil være god.

Ejendomsbranchens største udfordring er således den vanskelige adgang til finansiering qua en generel svækket finansiel sektor, hvor hovedfokus er på nedbringelse af udlånsvolumen, særligt indenfor fast ejendom. Svækkelsen af den finansielle sektor rammer Sjælsø, men i mindst lige så høj grad Sjælsøs kunder, der ikke kan opnå den ønskede finansiering og dermed grundlaget for erhvervelse af ejendomsprojekter.

Det er bestyrelsens og direktionens vurdering, at der også fremadrettet er et forretningsgrundlag for Sjælsø. Under de nuværende usikre finansielle og markedsmæssige forhold er det imidlertid afgørende for en gennemførelse af Sjælsøs projekter, at det sker i et tæt samarbejde med ejendomsinvestorer og banker.

BLANDEDE UDSIGTER FOR DET DANSKE MARKED

Det danske ejendomsmarked er det af Sjælsøs markeder, som er blevet kraftigst påvirket af de seneste års finansielle krise. Det danske ejendomsmarked er fortsat skrøbeligt og udsat for betydelige risici i form af ny uro og tilbageholdenhed, ligesom den finansielle sektor fortsat er kraftigt påvirket af krisen og vedvarende søger at reducere omfanget af udlån til ejendomsbranchen.

Det er således generelt set meget vanskeligt for både projektudviklere og ejendomsinvestorer at opnå finansiering af ejendomsprojekter.

Sjælsø forventer, som tidligere meddelt, at risikoen for tilbageslag i økonomien og den fornyede finansielle uro vil påvirke forholdene i ejendomsbranchen negativt på kort sigt, og medføre et begrænset salg af nye projekter i resten af 2011 og i 2012. Risikoen for lav vækst i en længere periode kan medføre, at virksomhederne er mere tilbageholdende med etablering af nye kontorfaciliteter.

På boligmarkedet ses en tvetydig tendens. Interessen for investering i velbeliggende boligudlejningsejendomme er igen stor, bl.a. understøttet af forventningen om fortsat tilflytning til de større byer. Omsætningen på ejerboligmarkedet har derimod været vigende, bl.a. forstærket af den fornyede politiske uro om boligomkostningerne. Antallet af ejerboliger til salg og liggetiden har således været stigende. Der er imidlertid store geografiske forskelle. Udbuddet af ejerboliger er forholdsmæssigt mindre i Aarhus- og hovedstadsområdet end i resten af Danmark.

FORTSAT STIGENDE INDBYGGERTAL I KØBENHAVN

Indbyggertallet i Københavns kommune steg i 2010 med mere end 11.000. I perioden 2006 - 2010 er indbyggertallet steget med 40.000, og udviklingen er fortsat i 2011.

Den årlige nettovækst i indbyggertallet i København på ca. 10.000 dækker over en væsentligt større brutto til- og fraflytning. Cirka 50.000 flytter hvert år til kommunen, og skal dermed træffe et boligvalg.

Med i gennemsnit ca. 2 indbyggere pr. bolig er der således de kommende år et betydeligt nybygningsbehov, ligesom lejlighederne opført de senere år stort set er absorberet i markedet, og beboet enten af ejere eller lejere.

Tilflytningen og væksten i indbyggertallet medfører således attraktive muligheder for udvikling og salg af boligprojekter, uanset om det er til udlejningsformål eller som ejerboliger. Det er Sjælsøs forventning, at kun en mindre del af lejlighedsprojekterne de kommende år vil være ejerboligprojekter.

Kravet til salg inden igangsætning er steget betydeligt, ligesom boligkøberne ikke i samme grad som tidligere har mulighed for at indgå aftale om køb af ny bolig forinden den nuværende er solgt.

Forudsætningen for at Københavns kommune kan fortsætte væksten er derfor, at kapitalstærke investorer udnytter de attraktive investeringsmuligheder i markedet, herunder muligheden for at udleje i en periode og senere sælge lejlighederne. Kombinationen af lave byggepriser og høj grad af sikkerhed for udlejning qua den vedvarende tilflytning, sikrer således investorerne et godt udgangspunkt for investeringen.



Foto: Prästgården i Sverige

BOLIGER I SVERIGE

Det svenske boligmarked har ikke oplevet samme tilbagegang som det danske boligmarked.

Det svenske boligmarked - særligt i Stockholm-området - udviser fortsat stabilitet, bl.a. qua fortsat tilflytning til området, ligesom det svenske boligmarked ikke i nævneværdig grad har været præget af spekulation og opkøb af flere boliger, som det er set på andre markeder.

Rækkehusprojekterne i Malmø og Gustavsberg er stort set udsolgte, og projekterne er ved at blive opført.

PAMPAS-PROJEKTET I STOCKHOLM

Sjælsø erhvervede i 2008 kontorejendommen på ca. 25.000 m² ved Pampas Marina i Solna kommune i Stockholm. Udover selve kontorbygningen omfatter ejendommen et større grundareal, der efter projektudvikling forventes at give mulighed for et samlet byggeri på ca. 100.000 m², og dermed skabe et attraktivt nyt bolig- og erhvervsområde i Stockholm. Projektet er beliggende tæt på det centrale Stockholm med udsigt over Pampas Marina og Ulvsundasjön. Der er nem adgang til såvel Tunnelbanen som det overordnede vejnet. En ny lokalplan for området forventes at foreligge i 2013.

75% af projektet blev i 2010 solgt til det store svenske boligselskab HSB. Sjælsø forestår herefter i samarbejde med HSB planlægningen og den videre udvikling af projektet.

Sjælsø vil løbende vurdere, om det er mest hensigtsmæssigt at deltage i gennemførelsen af projektet eller afhænde det på projektniveau.

RETAILMARKEDET I SVERIGE

Sjælsøs største forretningsområde i Sverige er fortsat inden for udvikling af retailprojekter. Også på det svenske marked har detailhandlen generelt været påvirket af en vigende forbrugertillid. Den vigende efterspørgsel påvirker dog i særlig høj grad salget af luksusvarer og større langvarige forbrugsgoder, mens efterspørgslen i discount- og dagligvarebutikker - og dermed hos den type lejere, som Sjælsø primært udvikler retailprojekter til - er noget mere stabil.

På retailmarkedet konstateres således fortsat efterspørgsel fra lejere til velbeliggende projekter, og udlejningen pågår i flere projekter med henblik på salg og igangsætning af projekterne inden for 6-12 måneder.

Efterspørgslen fra private investorer har de seneste år været vigende som følge af øget krav til egenkapital. Sjælsø fokuserer derfor på salg af retailprojekterne til institutionelle investorer, der samtidig kan medvirke i forward funding løsninger.

Sjælsø råder i Sverige over en attraktiv pipeline af retailprojekter, der løbende udbygges bl.a. via optioner på de beliggende, som lejerne efterspørger.

RETAILMARKEDET I NORGE

I Norge har Sjælsø primært fokus på udvikling af nye retailprojekter i den sydlige del af landet, hvor befolkningstætheden og behovet for retailprojekter er størst.

Det norske marked for retailprojekter har igennem de seneste år været i en positiv udvikling, understøttet af en god norsk økonomi. Investorerne til Sjælsøs projekter i Norge er primært lokale norske investorer.

Udviklingen af flere projekter pågår med god lejerinteresse. Sjælsø forventer at kunne sælge yderligere projekter i Norge indenfor de kommende 6-12 måneder i takt med at planforholdene afklares. Udviklingen af projekter i Norge baseres på købsoptioner på byggegrunde.

RETAILMARKEDET I FINLAND

I Finland fokuserer Sjælsø primært på udvikling af retailprojekter.

Markedet for retailbyggeri i Finland er fortsat fornuftigt med relativt lav tomgang og god aktivitet i de større byer. Med Finlands deltagelse i Euroen er der en god interesse for det finske marked fra internationale investorer. Byggeaktiviteten er størst i den sydlige del af landet, ligesom der er en betydelig handelsaktivitet i forbindelse med grænsehandlen mod Rusland.

Lokale nordiske detailhandelskæder dominerer markedet. Sjælsø har i Finland fokus på at videreudvikle resterende etaper i områder, hvor Sjælsø med succes har udviklet projekter gennem de seneste år.

3. etape af Vantaa-projektet, der er udlejet til bl.a. Byggmax, blev solgt i 3. kvartal 2011 til en international investor.

AFVIKLING AF AKTIVITETER I POLEN

Sjælsø meddelte i halvårsrapporten for 2011, at koncernens aktiviteter i Polen vil blive afviklet.

Det polske marked viser fortsat tegn på fremgang med øget efterspørgsel efter nye projekter. Kapitalkravene til investorer i forbindelse med gennemførelse af nybygningsprojekter og investering i ejendomme har imidlertid været stigende. Som en konsekvens af den generelle finansielle svækkelse af Sjælsø som følge af den finansielle krise, er det ikke muligt for Sjælsø selv at sikre gennemførelsen af projekterne i Polen. Aktiviteterne i Polen søges derfor afviklet.

Sjælsø forhandler for nærværende med flere potentielle købere til såvel enkeltprojekter som de polske aktiviteter under et.

Der er i halvårsrapporten for 2011 foretaget nedskrivninger til dækning af forventet tab på afvikling af de polske aktiviteter. Sjælsø forventer fortsat, at de polske aktiviteter set under et kan afvikles inden for rammerne af de i halvårsrapporten for 2011 foretagne nedskrivninger.

FORTSAT FOKUS PÅ LIKVIDITET OG DRIFT

I den nuværende markedssituation med lavere omsætning og indtjening har Sjælsø betydelig fokus på at optimere koncernens balance og likviditet, bl.a. ved gennemførelse af igangværende projekter og salg af projekterne i koncernens pipeline, hvorved Sjælsøs gældsforpligtelser og liggeomkostninger reduceres.

Som meddelt i halvårsrapporten for 2011 fokuseres der desuden i samarbejde med ledelsen i PG Scandinavian Invest AB på at frigøre likviditet fra tilgodehavendet relateret til tidligere solgte retailprojekter via et delvist eller samlet videresalg af porteføljen.

Sjælsø har samtidig vedvarende fokus på at sikre den rette balance mellem kapacitetsomkostninger og forventet aktivitetsniveau, samt at fastholde en organisation med den nødvendige viden og kompetence for at kunne udvikle og gennemføre projekterne i pipelinen.

Som omtalt i halvårsrapporten for 2011 er det fortsat afgørende, at Sjælsø løbende får refinansieret projekter og lån, får styrket likviditeten og får lån til nye projekter.

NYE SALGSAFTALER FOR KR. 250 MIO. I 3. KVARTAL 2011

Sjælsø har i 3. kvartal 2011 indgået salgsaftaler for ca. kr. 250 mio. Salgene omfatter bl.a. følgende projekter:

- Udbetaling Danmarks nye domicil i Holstebro
- Højlandshusene i Skanderborg
- Etape 3 af Vantaa-projektet i Finland

Herudover er der solgt rækkehuse og lejligheder i projekterne i Malmø, Gustavsberg, Skanderborg, Egå og på Margretheholm og Havneholmen i København samt lejligheder i Scandinavian House, Warszawa.

UÆNDREDE RESULTATFORVENTNINGER FOR 2011

Resultatforventningerne for 2011 fastholdes uændret.

Sjælsø forventer således for hele 2011 uændret et underskud før skat og eventuelle yderligere nedskrivninger og hensættelser på ca. kr. 900 mio. Underskuddet før nedskrivning og skat forventes uændret at udgøre ca. kr. 200 mio.

FOR YDERLIGERE INFORMATION

Flemming Joseph Jensen, CEO
Tlf.: 4810 0000





Foto: Lyngby Søpark

SJÆLSØ GRUPPEN A/S

HOVEDKONTOR:

Ny Allerødgård
Sortemosevej 15
DK-3450 Allerød
Telefon +45 4810 0000

VESTDANMARK:

Thyrasgade 4
DK-8260 Viby J
Telefon +45 8730 9999

sjaelsoe@sjaelsoe.dk
www.sjaelsoe.dk
CVR nr. 89 80 19 15

SJÆLSÖ SVERIGE AB

Söder Mälarstrand 45/77
Box 38121
SE-100 64 Stockholm
Telefon +46 8 429 19 00

SJÆLSO POLAND Sp. z o.o.

Al. Rzeczypospolitej 18 lok. 70
PL-02-972 Warszawa
Telefon +48 22 419 20 00

SJÆLSØ NORGE AS

Karenslyst Allé 55
N-0279 Oslo
Telefon +47 2299 3270

SJÆLSO FINLAND Oy

Eteläesplanadi 22A, 6. krs
FIN-00130 Helsinki
Telefon +358 201 55 33 99