

Adm. direktør i Swiss Properties Invest, Keld Østergaard. Foto: PR

MANDAG 27. OKTOBER 2025 07:32

Dansk læge er drevet af tanken om økonomisk uafhængighed: – Det er jo det, ejendomsinvestering handler om

Keld Østergaard skiftede lægegerningen ud med mursten i Schweiz, og i dag står hans børsnoterede Swiss Properties Invest bag ejendomme for 760 millioner kr.



AF CHRISTINA TOUSTRUP ERIKSEN
ESTATE MEDLEM, INVESTERING, INTERVIEW

Den danske læge og kiropraktor Keld Østergaard har altid haft en vis form for udlængsel.

Da han og hustruen i starten af 00erne besluttede sig for at afprøve et liv uden for Danmark, faldt valget på Schweiz.

Men her måtte Keld Østergaard dog hurtigt sande, at tyskkundskaberne ikke rakte til at fortsætte karrieren i sundhedssektoren. I stedet kastede han sig over Europas måske mest stabile ejendomsmarked.

– Jeg var drevet af tanken om økonomisk uafhængighed. Hvordan sikrer man det, man har tjent, og hvordan får man det til at vokse? Og det er jo det, ejendomsinvestering handler om, siger han i et interview med Estate Media.

I 2004 begyndte Keld Østergaard derfor at investere i schweiziske erhvervsejendomme gennem selskabet Swiss Property Partners, som han stiftede sammen med to partnere.

– Min erfaring fra kommanditselskaber i Danmark var, at man ofte fokuserede på skatteoptimering frem for sund forretning. Så jeg tænkte, at det må man kunne gøre bedre selv – bygge et selskab, hvor logikken var solid, og hvor investorerne og ledelsen havde fælles interesser, fortæller han.

Børsnoteret i modvind
Sammen begyndte partnergruppen at købe ejendomme i det ellers lukkede schweiziske marked gennem såkaldte club deals – små aktieselskaber med typisk 5-10 investorer, der hver ejer en enkelt ejendom.

– Schweiz er et ekstremt indspist marked. Du skal kende nogen, der kender nogen, for overhovedet at få adgang til de gode ejendomme. Det var helt afgørende, at vi fik de rigtige lokale partnere. I dag har vi gennem årene været med i over 50 ejendomme, og vi har aldrig tabt penge på en eneste, siger han.





Swiss Properties Invest ejer ni ejendomme i Schweiz. Foto: PR

Med erfaringerne fra Swiss Property Partners stiftede Keld Østergaard i 2021 Swiss Properties Invest, der – modsat det første, hvor pengene trækkes ud – geninvesterer pengene i ejendomsporteføljen.

Swiss Properties Invest blev som det eneste danske selskab børsnoteret på den dansk børs i 2022 – et år præget af stigende renter og faldende investorlyst.

– Vi gik på markedet i modvind. Det var ikke bare lidt blæst – det var en strid Vesterhavsstorm, fortæller Keld Østergaard.

Ejer ejendomme for trekvart milliard

Swiss Properties Invest har i dag ni ejendomme i porteføljen til en samlet værdi på omkring 760 millioner kroner og en egenkapital på godt 320 millioner.

I 2024 leverede selskabet et resultat efter skat på 57,7 millioner kroner og et afkast på egenkapitalen på 21 procent.

– Vi har opbygget en stabil portefølje af erhvervsejendomme med solide lejere og lav tomgang, siger Keld Østergaard.

Men selvom porteføljen er stabil, handles aktien fortsat under indre værdi.

Den indre værdi per aktie – altså det, som aktien burde være værd, når alt gøres op – er i dag opgjort til omtrent 134 kr. Alligevel bliver den på børsen handlet 22 procent billigere, omkring 105 kr., hvilket frustrerer Keld Østergaard

– Den handles alt for langt under den indre værdi. Det er et røverkøb lige nu.

Han peger på, at problemet er, at mange endnu ikke kender til selskabet.

– Jeg tror bare, at mange i markedet ikke er klar over, at vi eksisterer. Når de gør, tror jeg, billedet ændrer sig.

Schweiz går mindre af lave

Selvom Keld Østergaard i dag ejer både dansk og schweizisk pas, er han ikke i tvivl om, at beslutningen om at børsnotere selskabet i Danmark, var rigtig.

– Jeg er dansker, og størstedelen af vores investorer er danske. Det er

naturligt, at man vælger en guide, man kender, når man skal på en eksotisk rejse. Og Schweiz er på mange måder eksotisk, siger Keld Østergaard.



Adm. direktør i Swiss Properties Invest, Keld Østergaard. Foto: PR

Men tror du også, at Schweiz for nogle kan blive for eksotisk – for det har vel også en mislyd af historisk at være blevet brugt som skattely? Kan det være derfor, at aktien handles så lavt?

– Det er så mange år siden, at man har gjort det i Schweiz, for der er jo ikke bankhemmelighed hernede. Alt bliver rapporteret til skattemyndigheder rundt omkring i verden, så det er jo ikke et smart sted at gå hen og placere dine penge, hvis du ønsker at holde dem hemmelige.

– Men du har helt ret. Jeg tror, at der er et element af det gamle ry i det. Men jeg tror, at det vil være hos folk, der ikke rigtig har meget økonomisk indsigt, tilføjer han.

Safe haven-Schweiz
Keld Østergaard slår fast, at Schweiz er et af de mest stabile lande i verden.

Det er derfor også et godt marked for en investor, der leder efter økonomisk uafhængighed.

– Når verden går af lave, går den altid mindre af lave i Schweiz. Det er derfor, man kalder det en safe haven. Der er stærk respekt for privat ejendomsret, lave renter og en valuta, der holder værdien, siger han.

Og selvom Swiss Properties Invest er noteret i Danmark, bliver investeringerne på ingen måde danske.

– Under ingen omstændigheder, siger Keld Østergaard og uddyber:

– Jeg har prøvet at investere i Tyskland, og den ejendom blev nærmest konfiskeret af myndighederne. I Schweiz er ejendomsretten hellig. Det giver tryghed – og det er hele pointen.

giver tryghed – og det er hele pointen.

