Læge trodser børstørke: »Alle de små investorer er væk, de har brændt nallerne«

Et ejendomsselskab blev det første, der ringede med børsklokkerne herhjemme i år. Denne gang er det fuldstændig anderledes, lyder det fra direktør Keld Østergaard , der også stod også bag en notering før finanskrisen i 2008.

TILFØJ TIL LÆSELISTE



Læge Keld Østergaard er adm. direktør i selskabet Swiss Properties Invest AG, der netop er gået på børsen. Foto: Presse



IBEN SCHMIDT



STEFFEN VILLADSEN

Det var »gode tider«, da Keld Østergaard gik på børsen med selskabet Danske Lægers Vaccinations Service i 2006, lige inden finanskrisen ramte verden.

Torsdag oplevede lægen og erhvervsmanden at sende sit andet selskab, Swiss Properties Invest, på Nasdaq First North-børsen. Og forskellen i arbejdet op til børsnoteringen har været til at føle på, fortæller han.

»Det er fuldstændig anderledes denne gang. Da vi gjorde det i 2006, var det jo gode tider. Jeg skal love for, det var meget lettere dengang at rejse kapitalen,« siger Keld Østergaard.

»Der er ingen tvivl om, at det var et euforisk marked, og nu er vi inde i et depressivt marked,« siger stifteren bag ejendomsselskabet, der torsdag blev det første til at ringe med klokkerne på en dansk børs i 2022.

Alle de små er væk, de har brændt nallerne og er rædde for at købe aktier for tiden. Det kan man godt mærke

Keld Østergaard, CEO i selskabet Swiss Properties Invest AG

Swiss Properties Invest, der opkøber, optimerer og udlejer erhvervsejendomme i Schweiz, besluttede i august sidste år at sigte mod en børsnotering. På daværende tidspunkt var der dog hverken snak om krig i Europa eller inflation.

Siden har geopolitiske spændinger i verden, den store økonomiske usikkerhed og heftigt stigende inflation fået de fleste til at skrinlægge børsplanerne og i det hele taget forsøget på at rejse ny kapital.

»Vi synes, vi har et investeringstilbud, som passer godt til en krise,« siger Keld Østergaard og peger på, at Swiss Properties Invest laver ejendomsinvesteringer i Schweiz.

»Alt havde været bedre, hvis der ikke havde været krise. Men nu, hvor der er krise, er investering i erhvervsejendomme beskyttelse mod krise og inflation. Når der er krise i verden, er der ét sted, pengene har det med at søge hen. Det er mod Schweiz. Så vi har en placering i verdens største økonomi målt på befolkningsstørrelse.«

I forbindelse med noteringen har selskabet rejst 215 mio. kr., og inden noteringen blev der lagt bud ind på aktier i for i alt 217,6 mio kr., hvilket svarer til en overtegning på 1,2 pct.

Ved indgangen til juli havde Swiss Properties Invest modtaget forhåndstegninger for 130 mio. kr., hvor i alt 227 investorer havde ønsket at tegne aktier i ejendomsselskabet.

Det var Swiss Properties Invests netværk af investorer, der gjorde, at de kom i mål med noteringen, siger Keld Østergaard.

»Faktisk fik vi en lille overtegning i et ekstremt svært marked, hvor stort set alle sidder på hænderne. Det viser trods alt, at vores type af investering et eller andet sted har en appeal, også når der er krise.«

Erhvervsfolkene bag havde dog regnet med, at der ville være et sted mellem 500 og 1.000 mindre aktionærer i selskabet, der var kommet med ombord. Det var ikke tilfældet.

»Det var det, der manglede i dette marked. Alle de små er væk, de har brændt nallerne og er rædde for at købe aktier for tiden. Det kan man godt mærke,« fortæller Keld Østergaard.

LÆS OGSÅ
»Supersurt klima« holder selskaber på stribe fra at indfri børsdrømmen



Erhvervsfolkene bag firmaet har foretaget ejendomsinvesteringer i Schweiz igennem mere end 15 år. Hidtil har firmaet købt ejendomme for 2,2 mia. kr. og solgt unoterede aktier til en lille udvalgt gruppe af private investorer.

Direktøren fortæller, at man stod med valget om at gå på børsen i enten Schweiz eller i Danmark.

»Vi valgte Danmark, fordi jeg er dansker, og hovedparten af vores investorer er danskere. Det er særligt attraktivt for danske investorer at kunne få adgang til et eksklusivt marked som det schweiziske, som er ekstremt svært at komme ind på for en dansk investor,« siger Keld Østergaard.

Swiss Properties Invest, der blev etableret i oktober 2021 og lavede sit første ejendomsopkøb januar 2022, er desuden reguleret af Finanstilsynet i Danmark.

Børsnoteringen skal gøre det mere fleksibelt for investorerne, fordi noterede aktier tæller som værdipapir for en dansk bank - i modsætning til en unoteret aktie, hvor banker kan have svært ved at se værdien, fortæller Keld Østergaard.

Ambitionen som børsnoteret selskab er, at indtjening og værdistigninger bliver i selskabet, så de kan anvendes til at opkøbe flere ejendomme, lyder det.

»På unoterede aktier er det eneste, der kan give afkast til investorerne, overskuddet, man genererer. Men når en ejendomsportefølje er børsnoteret, kan ting som en værdistigning på en ejendom eller afdrag på bankgæld også give udslag i kursen.«

Keld Østergaard og erhvervsmanden Martin Märki ejer sammen 3,2 pct. af børsselskabet ved fuldtegning, og på den lange bane regner Keld Østergaard også selv med at få en større gevinst som investor.

Swiss Properties Invest

Keld Østergaard er uddannet læge, bor i Schweiz og er topchef i driftsselskabet bag Swiss Properties Invest.
Han etablerede sidste år det danske selskab sammen med en række medstiftere, han i mere end 15 år har opkøbt 46 erhvervsejendomme med for et samlet beløb på omkring 2,2 mia. kr.
Det nye Swiss Properties Invest havde sin første ejendomsinvestering 1. januar i år og ledelsen har i for nuværende planer om at opkøbe og drive op til otte schweiziske erhvervsejendomme.
Swiss Properties Invest har seks faste medarbejdere, der sidder på kontor i København og i den schweiziske by Zug.

Kirsten Sillehoved er selskabets adm. direktør, og som bestyrelsesformand sidder Thorbjørn Graarud fra Norge.

Det er 16 år siden, at Keld Østergaard arbejdede med sin første børsnotering af vaccinationsselskabet, Danske Lægers Vaccinations Service, sammen med sin bror, Karsten Østergaard.

»Vi nåede lige at få et godt år. 2007 var okay, og så kom finanskrisen i 2008,« siger lægen, der tilføjer, at essentielle sundhedsydelser sjældent rammes hårdt af økonomiske kriser.

I dag er Danske Lægers Vaccinations Service, også kaldet European LifeCare Group, ikke længere på børsen, og i 2018 blev det solgt til den britiske kapitalfond Inflexion.

»Vi var bare heldige med timingen af børsnoteringen dengang i 2006, for havde vi i stedet valgt at lave IPO'en (børsnoteringen, red.) i 2008, så havde vi sikkert endt med at udskyde det,« udtaler han.

Selvom Keld Østergaard hører til blandt dem, der er bekymret for den globale økonomi de kommende år, er han ikke bange for at blive ramt af den kommende krise med sit ejendomsselskab.

»I en økonomisk krise taber alle. Det er et spørgsmål om at tabe relativt mindst. Så er hele verden i krise, og der er ikke noget, der har helle.«

Desuden er der en verden til forskel på en vaccinationsservice og erhvervsejendomme, siger han.

»Jeg kan ikke se, at der er noget bedre, jeg kan investere mine penge i, end schweiziske erhvervsejendomme,« siger han og peger på, at Schweiz i tider med internationale kriser gennem århundreder har været en sikker havn.

Det er advokatfirmaet Elmann, som har været blandt de juridiske rådgivere i forbindelse med børsnoteringen, fremgår det af børsprospektet. Søren Ingerslev, der er partner og advokat i Elmann, oplever også, at værdiansættelserne er faldet og fremskaffelse af kapital til vækstvirksomheder er blevet sværere på børsen.

Det har blandt andet fået flere til at »udskyde planer om børsnotering eller salg til et senere tidspunkt«, udtaler han i en kommentar.

»Helt overordnet er det min oplevelse, at investorernes fokus er skiftet fra at investere i vækstvirksomheder, der vokser selv med en underskudsgivende drift,

til i stedet at fokusere på virksomheder, der aktuelt eller på kort sigt kan være lønsomme,« siger Søren Ingerslev.