

## Banker holder hånden under Sjælsø Gruppen

Af **David Bentow** og **Morten Johnsen**, [mjo@berlingske.dk](mailto:mjo@berlingske.dk)

Læs også: *Portæt af brødrene Rønje Bagsiden*

Lørdag den 29. august 2009, 5:00

### Ejendoms kæmpen Sjælsø Gruppen kæmper for livet og er tvunget til at få ny kapital for at overleve.

Allerede i juni måned ringende Nordea første gang med alarmklokken i forhold til Sjælsø Gruppen, da bankens analyseafdeling på det tidspunkt opfordrede investorerne til at sælge deres aktier i den danske ejendomsudvikler.

Og med gårsdagens regnskab står det lysende klart, at Sjælsø Gruppen, der lever af at udvikle og bygge erhvervs- og boligejendomme, og sælge dem videre, reelt kæmper for overlevelse.

Det kollapsede ejendomsmarked har medført at Gruppen alene i første halvår af 2009 taber 285 mio. kr. og samtidig er pisket til at hente frisk kapital for at have likvider nok i kassen til at fortsætte.

Selskabet er desuden blevet tvunget til at foretage nedskrivninger på 166 mio. kr., men der er fortsat stor usikkerhed omkring fremtiden, da det er mere end svært at finde både finansiering og købere til selskabets projekter.

### Afhængig af bankerne

Som følge af den pressede situation indgik Sjælsø Gruppen sent torsdag en betinget aftale med FIH Erhvervsbank, Amagerbanken, Viscardi AG InvestmentBanking og selskabets storaktionær SG Nord Holding om garanti om tegning af nye aktier for i alt kr. 505 mio.

Sjælsø har desuden indgået en betinget aftale med FIH, Amagerbanken, HSH Nordbank og Aareal Bank AG om styrkelse af selskabets finansiering.

Spørgsmålet er så nu, hvor mange penge ud over den halve milliard, Sjælsø har brug for. Direktør Flemming Joseph Jensen, der kunne se selskabets aktiekurs tordne i bund med næsten 27 procent, erkender, at de næste par år bliver svære.

»Vi har nu fået opbakning fra bankerne, der giver os ro. I øjeblikket er vi afhængige af bankernes velvilje, og det vil vi nok være de næste et til to år. Selv om der er lys i økonomien generelt vil ejendomsmarkedet nok være underdrejet et godt stykke tid,« siger han.

### Har misligholdt sine lån

Ud over en kraftigt voksende rentebærende gæld, der ved udgangen af juni var på mere end 4 mia. kr. skriver Sjælsø selv i regnskabet, at man har misligholdt en række lån, der reelt kan opsiges af bankerne.

»Det ene af Sjælsø's styringsmål for soliditet opfylder ikke minimumskravet pr. 30. juni 2009. Dette styringsmål er i flere af Sjælsø's låneaftaler indført som en covenant, der i tilfælde af manglende opfyldelse kan medføre, at lån kan opsiges,« skriver Sjælsø Gruppen.

I alt er der tale om lån for 1,1 milliarder kr. der principielt kan opsiges, oplyser Sjælsø. Bankerne, og det vil primært sige Amagerbanken og FIH Erhvervsbank, har dog valgt at være langmodige, og er villige til

Sæt tryk på med  




De fede tider er ovre for Sjælsø Gruppen, der nu lever på bankernes velvilje. Foto: Søren Bidstrup

at suspendere betingelserne i låneaftalen indtil 1. juli 2011.

Flemming Joseph Jensen påpeger, at selv om renten er faldet markant herhjemme, så kommer det imidlertid ikke den pressede ejendomskæmpe til gode.

Derfor er recepten nu at holde lav profil og holde sig langt væk fra alle byggeprojekter, hvor der blot er en snert af risiko involveret.

»Renten er faldet, men til gengæld er marginalerne blevet sat op. Det er derfor lige så dyrt at låne penge som det altid har været, og det er ikke muligt at shoppe rundt, som det var tidligere,« siger han.

### **Ejere i problemer**

Ud over den generelle krise på boligmarkedet kæmper den nordsjællandske ejendomskoncern også med visheden om, at flere af selskabet største aktionærer reelt er ligeså afhængig af bankerne som dem selv.

Det gælder brødrene Ib Henrik Rønje og Torben Rønje, der stiftede Sjælsø tilbage i 1981 og også førte koncernen på børsen i slutningen af halvfemserne. Begge tabte sidste år over en kvart milliard i privat regi og den islandske rigmand Thor Bjørgolfsson, som brødrene solgte en stor portion aktier til i 2006 har ligeledes bankernes ånde i nakken.

Derfor er det nu op til selskabets godt 4.000 småaktionærer at hoste op med nye penge, når Sjælsø Gruppen trykker nye aktier senere på året, for ellers vil virksomheden få mere end svært ved at leve op til bankernes strenge krav.

[Luk vindue](#)