

# Sale & Lease Back er vejen til vækst

**Moderne virksomhedsejere bør være opmærksomme på Sale & Lease Back. Lige nu gør de høje ejendomspriser det yderst attraktivt at sælge en virksomheds ejendomme, men blive på stedet med en skræddersyet lejeaftale. Den frigjorte kapital kan finansiere en vækststrategi eller andre vigtige investeringer i fremtiden.**

I dag er det muligt at sælge en virksomheds bygninger til en investor og dernæst leje bygningerne tilbage efter faste lejevilkår nedfældet i en lejekontrakt. Den fremtidige husleje aftales på forhånd, lige som alle øvrige forhold. Fx vilkår ved senere om- eller tilbygninger.

”Sale & Lease Back er allerede meget udbredt i England og USA. Modellen er en nytænkende måde at optimere virksomheders kapital. Flere danske virksomheder har opdaget mulighederne”, fortæller statsaut. ejendomsmægler Lars Jensen HD (R) fra EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg, der har gennemført en lang række handler i Danmark.

## Finder de rigtige investorer

Et Sale & Lease Back arrangement er sikkert, samtidigt med at det giver flere fordele for virksomheden, forklarer Lars Jensen.

”Kapitaloptimering er en af de mange fordele ved et Sale & Lease Back arrangement. Strategien er at opnå et højere afkast ved at frigøre den kapital, der er bundet i bygninger og i stedet investere pengene i virksomhedens kernerdrift. En anden fordel er, at ejendommen fjernes fra virksomhedens balance. Da ejendommen ofte ikke er knyttet til virksomhedens kernerdrift, vil årsregnskabet og nøgletallene således give et mere retvisende billede. En virksomhed med ejendomme på balancen er ofte mere uigennemskuelig. Samtidigt løber virksomheden en unødvendig risiko udover sin kernerdrift. Sale & Lease Back åbner også op for gennemførelse af et mere smidigt generationsskifte, idet næste generation ikke skal fremskaffe den ekstra kapital for overtagelsen af ejendommen”, siger han.

Lars Jensen finder de rigtige investorer via EDC Erhverv Poul Erik Bechs stærke netværk til pensionskasser og store ejendomsselskaber i ind- og udland. Han mener, at Sale & Lease Back i dag er udtryk for moderne finansiel ledelse. ”For mange virksomheder vil det være en oplagt vækststrategi. I Danmark kan vi ikke konkurrere på timeløn, men på specialisering og at udvikle nye produkter. Og ved at frigøre kapital, der er bundet i mursten, skaber man nye åbninger for at vækste og optimere forretningen”, siger han.

## Høje priser på ejendomme

Lige nu gør det gunstige marked det særligt favorabelt at indgå et Sale & Lease Back arrangement. Lars Jensen siger: ”I øjeblikket sælger vi erhvervsjendomme til meget flotte priser. Købers afkastkrav er på et relativt lavt niveau i forhold til, hvad sælgers frigjorte kapital kan generere i afkast på det globale vækstmarked. For tiden er der som bekendt rentestigninger. Renten er dog på et relativt lavt niveau for købere, hvilket er endnu et incitament til at handle nu, mens markedspriserne på erhvervsjendomme er høje”.

Men det er essentielt at vælge den rette specialist til at finde den rigtige investor – og sikre nogle gode vilkår i Sale & Lease Back aftalen. EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg har netop gennemført et salg for J. C. Løkkes Maskinfabrik A/S. Virksomheden havde først et samarbejde med et andet landsdækkende erhvervsmæglerfirma gennem et halvt år. Det var uden resultat, hvorefter EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg kom på banen. På kort tid var den rette investor og lejevilkår på plads, vel og mærke til samme pris, som første erhvervsmæglerfirma havde annonceret. Lars Jensen siger: ”Man skal finde en

køber, der passer til sælger. Det sikrer vi gennem 4-5 møder, inden der foreligger en endelig handel. Her kan både sælger og køber, og os som rådgivere, få en konstruktiv dialog. Møderne er med til at sikre et godt samarbejde gennem årene”.

## **Om Sale & Lease Back**

- Ved en Sale & Lease Back aftale sælger virksomheden sine ejendomme til en investor og lejer dem tilbage.
- Det kan dreje sig om handler fra få millioner til langt over 100 millioner kr. Der findes ingen standardkontrakter, men individuelt tilpassede aftaler, der tager højde for køber og sælgers behov og ønsker.
- I USA og England er trenden, at virksomheder ikke ejer deres bygninger, men indgår længerevarende lejekontrakter. Og mange udenlandske moderselskaber til danske datterselskaber vil ikke have ”mursten” i regnskabet. Også derfor har flere og flere danske virksomheder fået øjnene op for mulighederne.

## **10 fordele ved Sale & Lease Back**

1. Der frigøres kapital til vækst, investeringer, ekspandering til nye markeder og merafkast til aktionærer.
2. Kerneforretningen bliver udskilt fra regnskabet. Forbedring af nøgletal, i det salg og tilbageleje af ejendommen ikke skal balanceføres.
3. Kerneforretningen bliver mere tydelig for virksomhedens interessenter, der bedre kan vurdere virksomhedens reelle værdi, og se at der bliver holdt fokus.
4. Ved generationsskifte bliver overtagelsen nu langt mere realistisk, da næste generation alene skal betale for forretningen og ikke de dyre bygninger.
5. Mere fleksibilitet ved at leje.
6. Den klare skriftlige aftale giver tryghed.
7. Lejeaftalen er skræddersyet, så der fortsat er handlefrihed og dispositionsret over ejendommen. Herunder mulighed for at bygge om og bygge til eller foretage andre investeringer i fremtiden finansieret af den nye ejer.
8. Sale & Lease Back er ikke kun for produktionsejendomme, men også kontorejendomme, logistik og lager-ejendomme.
9. Der er fuld fradragsret for lejen/leasingaftalen.
10. Ret til fremleje og afståelse af ejendommen.

## **Vil du høre mere om Lease & Sale Back?**

Kontakt dit lokale EDC Poul Erik Bech erhvervscenter.

Du kan også downloade en brochure på [www.poulerikbech.dk/587](http://www.poulerikbech.dk/587).