

## MINE ØKONOMISKE VALG

*“Det er vel min hobby – jeg har verdens dyreste vennekreds”*

Ulrik Bie, økonomisk redaktør



Arkivfoto: Jeppe Bøje Nielsen

Bagside

## AKTIE I VÆLTEN

Konkurrents regnskab afblæser en del frygt for FLSmidths 2018-tal

Side 6

**C25**  
KØBENHAVN  
Kursudvikling 21. januar 2019



+0,4%

**STOXX50**  
EUROPA  
Kursudvikling 21. januar 2019



-0,5%

# Han spinder guld på tyske ejendomme

Den i offentligheden ukendte Mogens Vinther Møller står bag børsnoterede Prime Office, der med succes investerer i tyske ejendomme på vegne af godt 600 aktionærer. Over de sidste tre år er aktiekursen steget 97 pct. mod OMXC Small Cap indeksets 27 pct. “Tyskland er EU’s stærkeste økonomi (...). Højt afkast og lav risiko. Efter min mening verdens bedste investeringsland,” siger han. Side 4-5



Foto: Tor Birk Trads

C VÆKST:

## HVORFOR ER INDIEN EN JUVEL I EN LANGSIGTET PORTEFØLJE?

Læs vores Indsigt - Demografi del 5 - på [cww.dk](http://cww.dk)

  
WORLDWIDE  
INVESTERINGSFORENINGEN

AKTIVE INVESTERINGER SIDEN 1990

# Enmandshær tjener millioner på tyske ejendomme

Mogens Vinther Møller har siden 2005 via børsnoterede, men ukendte Prime Office bevist, at man sagtens kan tjene gode penge på ejendomsinvesteringer – endda i et rædselsår som 2018, hvor mange har tabt masser af penge

Af Erik Eisenberg

Det aarhusianske ejendomsselskab **Prime Office** er stort set ukendt i offentligheden. Selv om det er børsnoteret og godkendt som såkaldt alternativ investeringsfond, lever det en stille tilværelse langt fra erhvervsavisernes forsider.



Men under radaren har selskabet skabt bemærkelsesværdige resultater. Faktisk har Prime Office i de foregående fem regnskabsår siden 2013 tjent i alt over 500 mio. kr. på bundlinjen til sine godt 600 aktionærer. Regnskabsåret 2018 vil give yderligere mellem 140 og 167 mio. kr., meddelte selskabet i en opjustering fra 9. januar.

Aktiekursen er over de seneste tre år steget med godt 97 pct. og har dermed slået smallcap-indekset, der i samme periode steg godt 27 pct.

*Hvis 2018 havde været en eksamen i 'langsigtet og sikkert afkast', ville de fleste pensionsbosser da være dumpet!*

Mogens Møller, direktør i Prime Office

Prime Office investerer ikke i aktier. Kun i ejendomme – og kun i Tyskland. Selskabet og resultaterne er skabt af én mand. Han hedder **Mogens Vinther Møller**.

Ligesom sit selskab er han ukendt. Men blandt de, der er tæt på hans forretninger, er han anerkendt.

## Verdens bedste land

Grundstenen til Prime Office blev lagt i 2003, hvor Mogens Møller i sin rolle som finanschef for det daværende **MD Foods**, nu **Arla**, blev tilbudt at købe en stor andel af Slesvig-Holsteins bolig-selskab med 3200 lejligheder.

Sammen med en anden investor slog han til på vegne af de danske mælkebønder og blev direktør for det til lejligheden stiftede selskab.

Den investering lå i baghovedet, da Mogens Møller få år senere besluttede sig for at blive selvstændig og sætte kurs mod fondsbørsen med eget selskab.

## Verdens bedste marked

Han zoomede hurtigt ind på netop det tyske marked for ejendomme – den eneste form for investeringer han i dag beskæftiger sig med.

“Det er meget nemt at forklare: Tyskland er EU's stærkeste økonomi. 80 millioner mennesker. Solide lejere, lange kontrakter, gode beliggenheder i store byer. Højt afkast og lav risiko. Efter min mening verdens bedste investeringsland.”

Prisniveauet er en anden god grund. Prime Office's samlede portefølje har

## BLÅ BOG Mogens V. Møller

Direktør, 61 år

**Karriere:** Finansansvarlig i **Grundfos** i fem år. Finansansvarlig i **MD Foods/Arla** i 16 år. Selvstændig siden 2005.

**Uddannelse:** Bankuddannet, HD i finansiering og organisation.

**Bonus:** Underviser på **Institut for Udenrigshandel**. Har skrevet en lærebog om finansstyring. Interesseret i kunst, litteratur, historie og motionscykling.

en gennemsnitlig kvadratmeterpris på under 9000 kr.

I Aarhus er kvm-prisen 30.000 kr. – i København endnu højere. Valget er let, synes Mogens Møller.

## Penge med hjemmefra

Hvorfor er der så ikke flere danske investorer, der har set lyset i Tyskland? “Det er nok fordi, at man kun kan belåne tyske ejendomme med 60 pct., så man skal have rigtige penge med hjemmefra. Det holder nok en del væk, især de kortsigtede typer,” siger Mogens Møller.

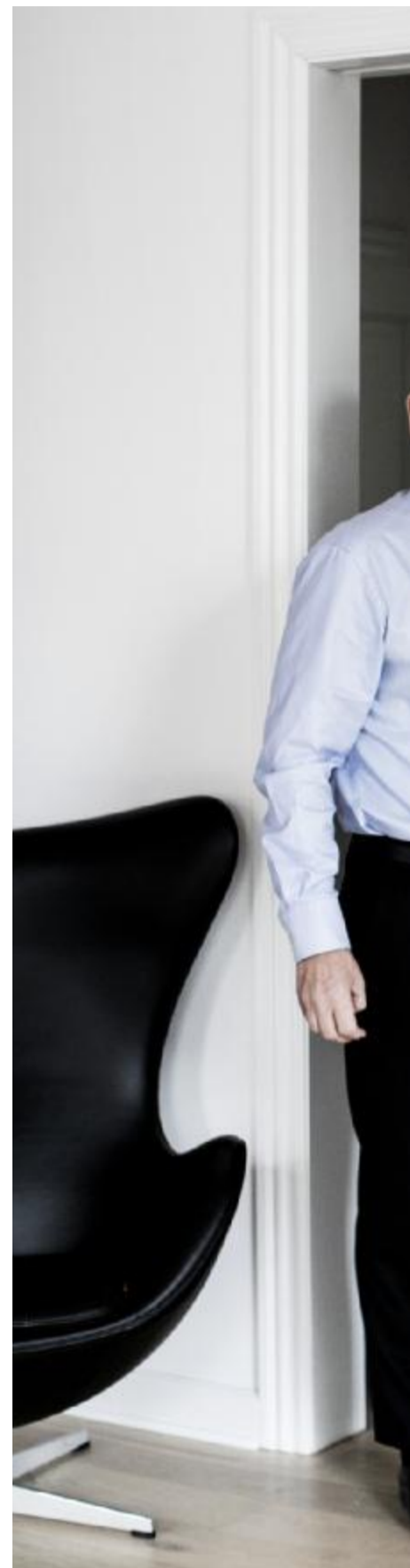
Og penge med hjemmefra fik investor-iværksætteren, da han børsnoterede Prime Office i juli 2008, endda lige på kanten af finanskrisen. Han var selv største aktionær, men fik tiltrukket i alt 663 medaktionærer, store som små.

De har gjort en god forretning. Prime Office klarer sig markant bedre kursmæssigt end gennemsnittet af danske smallcap-aktier, som er den aktieklassse, selskabet tilhører.

Og da Prime Office er børsnoteret, kan hvem som helst i princippet købe en enkelt eller nogle få aktier – og sælge igen, når de vil.

Modsat en række ejendomsprojekter, der i disse måneder falbydes til private investorer, skal man hverken binde sig for en bestemt minimumsinvestering – eller en bestemt tidshorisont på op til 15 år.

Og bemanningen er til at overskue: Direktøren selv. Men hvordan kan én mand skabe en bundlinje, der normalt ville kræve snesevis af ansatte?



Svaret hedder outsourcing og digitalisering.

De mange tyske kvadratmeter forvaltes af Tysklands største ejendomsadministrator **BUWOG**. De skaffer lejere, modtager betalinger, ordner vedligehold. Økonomien står revisionshuset **BDO**

## OVERBLIK Prime Office i hovedtræk

### KUN TYSKE EJENDOMME

**Prime Office** har 75 pct. af sine investeringer i bolig-ejendomme i store byer i Nordtyskland, resten i erhverv- og kontor. I alt har selskabet 3729 lejligheder. Den samlede værdi af ejendommene er på 2,4 mia. kr. Selskabet har en lav gearing – en såkaldt “loan-to-value”

på knap 52 pct., et vigtigt nøgletal i ejendomsinvestering.

### 10 ÅRS BØRSNOTERING

Selskabet gik på børsen i 2008 med en kapital på 106 mio. kr. Aktiekapitalen blev udvidet i 2015 med yderligere 106 mio. kr. Selskabet hører til i OMXC Small Cap.



Arkivfoto: Claus Bech/Ritzau Scanpix

**KURSUUDVIKLING I TAL:** 1 år(%): +11,36. 3 år(%): +97,32. Small cap indekset i samme periode: 1 år(%): -5,05. 3 år(%): +27,75. Højeste kurs seneste år: 166. Laveste kurs seneste år: 120. Aktuell kurs: 147.

### TRE I BESTYRELSEN

Prime Office byder på både

kendte og ukendte navne i bestyrelsen. Formand er **Flemming Lindeløv** (foto), tidligere koncernchef for **Carlsberg**, **Royal Scandinavia** og **Tulip International**. Næstformand er **Knud Aage Hjorth**, finansøkonom med en **Arla-** og **Lego-**baggrund. Sidste medlem er **Torben Hjort Friedrichsen**, der er

ukendt i offentligheden, men i stilhed en succesfuld formueforvalter, der styrer et stenrigt kompleks af investeringselskaber med base i Korsør og navne som **AHJ A/S** og **CatPen A/S**. Mogens Møller kalder ham for “Danmarks svar på Warren Buffett”.



Prime Office beskæftiger kun én mand – direktøren Mogens Vinther Møller, resten er outsourcet: "Vores omkostningsniveau er 0,15 pct. p.a. Det vil jeg påstå er det laveste i Danmark. Der er kun investorerne til at betale, og vi har aldrig givet bonus eller aktieoptioner til direktøren," siger han.

Foto: Tor Birk Trads

# 3,3

pct. steg aktiekursen for Prime Office i 2018

umådeligt glade for – i stedet for den rundbarbering af alderdomsopsparringen, de har oplevet.

### Dumpekarakter i afkast

Men det er faktisk en skandale i sig selv, at pensionskassernes ledelser har satset så ensidigt på aktier og obligationer – og minimalt på ejendomme, mener Mogens Møller.

"Hvis 2018 havde været eksamen i "langsigtet og sikkert afkast", ville de fleste pensionsbosser da være dumpet! Det er betænkeligt, at pensionskasser og andre udbydere af investerings-tilbud først nu får øjnene op for, at ejendomme er en af de bedste investeringer, der findes," siger han.

Pensionskasser, der i dag typisk har højst 5 pct. af formuen i ejendomme, burde snarere investere 20-30 pct., er hans vurdering. Men ejendomsinvestering er misforstået og ikke værdsat som en sikker og risikoresistent aktivtype.

Mogens Møller undrer sig endnu mere, når han hører pensionskasser tale om, at de vil satse på Kinas ejendomsmarked som alternativ til skuffende aktieudsigter.

"Et af de bedste råd, jeg kender om investeringer, er, at man skal vide noget om det, man investerer i. Og hvad ved danske pensionskasser om Kina?"

erie@borsen.dk

## Mælkemanden og respekten for andre menneskers penge

Af Erik Eisenberg

61-årige **Mogens Møller** er bankuddannet, men det meste af hans arbejdsliv er slet ikke blevet tilbragt i finanssektoren. Han har i stedet arbejdet i et par store, kendte virksomheder – **Grundfos** og det daværende **MD Foods**, nu **Arla**. Her har han forvaltet finanserne for disse virksomheder og deres ejere.

Navnlig karrieren i mejerisektoren har været med til at præge Mogens Møllers holdninger til sit fag.

"Man skal have dyb respekt for at forvalte andre menneskers penge. Du skal løbende vurderes og stå til ansvar. Det lærer man, når man arbejder i 16 år for 10.000 landmænd og ved, at man mindst én gang om året skal se dem i øjnene og redegøre for, hvordan det er gået. Tab belønnes aldrig," siger Mogens Møller.

Både Grundfos, men i høj grad også MD Foods var i datiden usædvanligt fremsynede omkring finanserne.

Især mejeriselskabets daværende økonomidirektør og senere topchef **Jens Bigum** samt den bondevalgte ledelse var bevidste om, at eksporten af mælk, smør og ost skabte enorme strømme af cashflow og valuta – penge, der kunne sættes til at tjene flere penge.

"Mejeriselskabets daværende formand sagde altid, at en krone tjent på pengene er lige så god som en krone, tjent på mælken," husker Mogens Møller.

### Verdens største

Han fik vide beføjelser. MD Foods var i perioder blandt verdens største valutahandlere, men der blev også satset på aktier, obligationer og mere avancerede finansielle instrumenter.

Det lyder spekulativt og risikabelt, men var det ifølge Mogens Møller ikke. I dag er det næsten glemt, men på tærsklen til 90'erne så man danske rentesatser på 17-18 pct. og store forskelle på valutakurserne – som ofte var D-mark og dollar, ikke euro.

"Så det gav mening at sørge for at låne i en valuta med lav rente og investere i obligationer med høj rente," forklarer Mogens Møller, der i den periode simpelthen blev omtalt som "The Milkman", når han besøgte verdens børser.

### Tjente godt på penge

Udadtil blev hans rolle aldrig synlig. Men internt i MD Foods var finansresultaterne kendt – og måske var de endda medvirkende til, at MD endte med at samle hele sektoren i det nuværende Arla. "Ejerne hos de andre mejerier kunne jo se, at de, der leverede til MD, fik mere i afregning, fordi vi var gode til at tjene penge på pengene."

Efter 21 års ubrudt firmaansættelse stod han i 2005 ved en korsvej. De topchefer, han kendte og var headhuntet af, havde kurs mod udgangen. Derfor valgte han at blive selvstændig.

"Men jeg udnytter stadig mine kompetencer til at passe på andres penge. Jeg skal stadig stå til ansvar og gøre en forskel."

*Man skal have dyb respekt for at forvalte andre menneskers penge. Du skal løbende vurderes og stå til ansvar.*

” Mogens Møller, direktør i Prime Office

for. **Deloitte** klarer traditionel revision – advokaterne hos **DLA Piper** har al børs- og selskabsret.

Alt tælles i SAP-systemer, så den stærkt IT-interesserede direktør kan følge med i det hele via en app.

"Vores omkostningsniveau er 0,15 pct. p.a. Det vil jeg påstå er det laveste

i Danmark. Der er kun investorerne til at betale, og vi har aldrig givet bonus eller aktieoptioner til direktøren," smiler direktøren.

Aktiekursen for Prime Office steg 3,3 pct. i 2018.

Det er et tal, de fleste almindelige pensionssparere ville være

overvejer at kaste penge ind i. Der er kun dig til at betale de ansattes og rådgivernes løn og bonus.

**2 Gør det enkelt.** Det er dig, der løber hele risikoen. Hvis du ikke forstår investeringen første

gang, den bliver forklaret, så glem det igen. Bed altid om en beregning på maksimale tab. Husk, at markedet ikke er effektivt. Risiko er ikke konstant. Bobler og kriser kommer fortløbende. Aktiers risiko er markant større end obligationer og ejendomme.



Foto: Tor Birk Trads

**3 Elsk realkredit.** Har du et lånebehov, så vælg realkredit frem for alt andet, hvis du kan. Det er en 200 år gammel, unik, fantastisk finansieringsform – verdens billigste – som vi har adgang til i Danmark. Undgå gearing, altså projekter hvor der lånes

langt større beløb end projektets egenkapital. Det er en sport for de professionelle, ikke for dig.

**4 Tænk i ejendomme.** De bør udgøre 20-30 pct. af din samlede aktivmasse. Det reducerer din risiko og øger dit afkast.

### FIRE GODE RÅD Sådan bliver du en god og kritisk ejendomsinvestor

**1 Vær din egen finanschef.** Tjek baggrund og erfaring hos dem, der skal investere for dig. De skal referere til dig, som om du var deres direkte chef. Sørg for at forstå alt om omkostninger og aflønning til dem. Tjek omkostningsprocenten for det projekt, du