



Sjællandsk kapitalforvalter jagter guldgrube i jysk jord: Forventer afkast på op mod 30 pct.

Artha vil investere i jord for at få fat i attraktive områder og skabe højt afkast til investorerne. Kapitalforvalteren skrabede 80 mio. kr. sammen på godt halvanden time, som direktøren forventer bliver omsat til jord i løbet af to år



Jan Severin Sølbæk (t.v.) og Brian Kudsk (t.h.) skabte Artha Kapitalforvaltning for 13 år siden – nu forvalter de over 17 mia. kr. for 750 velhaverkunder. Arkivfoto: Jonas Pryner Andersen

MATHIAS ROSE TRINE MARIE VESTERGAARD 08. JUN. 2022 KL. 13:00

DEL  GEM TIL SENERE 

Jan Severin Sølbæk, adm. direktør i kapitalforvalteren Artha, kalder sig selv købmand. Den mentalitet gav ham idéen til Artha nye investeringsaktiv: Jord. For et regnestykke viste ham, at størstedelen af afkastet i ejendomshandler ligger i mulden.

Pengestærke investorer har de seneste år ligget i skarp konkurrence om at hente de mest attraktive ejendomme ind til porteføljen. Når konkurrencen bliver større, og det bliver sværere at få fingrene i de mest ombejlede ejendomme, må man investere i jorden, før der står en ejendom.

“

Jord er et godt aktiv, for det er inflationssikkert

Jan Severin Sølbæk, adm. direktør, Artha

Selskabet fra Hellerup har etableret Danmarks første jordbank, som skal investere i arealer, der endnu ikke er gjort klar til ejendomsudvikling. Dermed kan Artha få fat i efterstræbte byggegrunde tidligt i processen, få et forspring til konkurrenterne og forhåbentligt et større afkast, lyder idéen.

“Vi skal på et tidligt stadie købe arealer, som vi udvikler til byggegrunde. Ved at eje et område fra begyndelsen, inden både lokalplaner og byggetilladelser bliver vedtaget, tror vi på en stor indtjening,” siger Jan Severin Sølbæk og forventer, at jordbanken kan levere et afkast på 15-30 pct. om året.

Planen var, at der skulle investeres 60 mio. kr. i jordbanken. Men overvældende investorinteresse fik Artha til, efter 1 time og 20 min., at skruer partnerselskabets kapital op til 80 mio. kr.


Artha forvalter i alt 17 mia. kr. og har 750 velhaverfamilier som kunder. Ca. 5 mia. kr. af de samlede aktiver er investeret i ejendomme.

Ikke uden risici

Ifølge Peter Winther, direktør hos erhvervsmægleren Colliers, kan det være en god idé at træde tidligere ind i investeringerne i det nuværende marked. Priserne på ejendomme og lokalplanlagt byggejord er de seneste år steget kraftigt. Derfor kan man hente ejendomsinvesteringer til en lavere pris ved at købe byggegrunde så tidligt i processen. Men det kommer også med en noget større risiko, advarer han.

“Når man køber et stykke jord, er der ingen garanti for, at man får en lokalplan, og man kan risikere at ende med en lavere bebyggelsesprocent, end man ønsker. Andre gange kan det også tage lang tid at få plangrundlaget på plads, så det er meget mere usikkert. Hvis du køber en grund med lokalplan, så ved du, hvad du har lov til at bygge, og du kan finansiere grundkøbet. Uden lokalplan er ‘worst case’, at det aldrig lykkes,” siger han.

FAKTA

FOLD IND 

KAPITALFORVALTEREN ARTHA

Selskabet forvalter 17 mia. kr. Af dem er ca. 5 mia. kr. investeret i ejendomme. Ambitionen er at øge den samlede forvaltning til 25 mia. kr. inden for tre år.

Kapitalforvalteren har 750 velhaverfamilier som kunder.

Artha blev stiftet i 2008 af Brian Kudsk og Jan Severin Sølbæk og har 26 ansatte.

Jan Severin Sølbæk har været igangsætter, stifter og ansvarlig i flere virksomheder i den finansielle sektor. Bl.a. Danica Formue- og Investering, Finansbanken og Proviso.

Den usikkerhed erkender Jan Severin Sølbæk fra Artha, men han har sikret sig, at han ikke står med store arealer, der aldrig bliver bebygget.

Konkret vil Artha købe arealer direkte fra landmænd eller lodsejere. Kapitalforvalteren vil give en gevinst på mellem 1 og 2 mio. kr. til ejeren for retten til at købe jorden. Efterfølgende går arbejdet med at skaffe en lokalplan i gang, og først når den ligger klar, køber Artha grunden.

Jysk jord

“Vi er dygtige til at skaffe kapital, men vi kender vores begrænsninger. Derfor får vi hjælp af ejendomsfirmaet Futurum til at finde og købe jorden. Det er også dem, som driver vores ejendomsportefølje,” siger Jan Severin Sølbæk og fortæller, at Artha købte 55 pct. af Futurum for halvandet år siden.

Lykkes det ikke at få en lokalplan, er det kun gevinsten på 1 til 2 mio. kr., som gået tabt, og det har Artha taget højde for i forventningerne til afkast, fortæller direktøren.

Det er den jyske muld, som Artha i første omgang kigger mod. Tidligere på foråret skrev Børsen, at Artha har massive vækstplaner på boligområdet, og her kigger Jan Severin Sølbæk især mod boligejendomme i Trekantområdet. Her har Artha ejendomme for 1,2 mia. kr., men porteføljen skal vokse til 3 mia. kr. inden for de kommende år.

80

mio. kr. har Artha investeret i jordbanken

“Trekantområdet er rigtig spændende. Vi kigger generelt efter byer i Jylland med befolkningstilvækst. Men jeg er påpasselig med at sige hvor, for det skal konkurrenterne ikke vide.”

Planerne er i første omgang at købe grunden, for med stigende materialepriser og renter gør det ikke Jan Severin Sølbæk noget, at der går et par år, inden første spadestik tages.

“Jord er et godt aktiv, for det er inflationssikkert. Ved at købe nu kigger vi på projekter tre til fem år ud i fremtiden, og her kan priserne på materialer se helt anderledes ud. Så i det lys mener vi, det giver god mening at tænke jord som investering,” siger han.

Artha forventer, at de 80 mio. kr. er vekslet til jord i løbet af et til to år.