

I skoven skulle være et investor-gilde

Lettisk skov er et nyt investeringsprojekt hos Dansk Investeringsfond - Difko - som arbejder for at fremme folkelige investeringer. Udbuddet på i første omgang 692 hektar sker i samarbejde med HedeDanmark, og Difko-direktøren ser skov som et alternativ for investorerne på linje med sol og vind.

INVESTERING

Henrik Skov Anhøj
hesk@erhvervplus.dk

HERNING: Udsigten til stabile afkast, lav risiko, tilførsel af likviditet allerede i år ét, samt ikke mindst en klimavenlig investering, der flugter med FN's verdensmål.

Det er hovedingredienserne i et nyt projekt fra Difko - Dansk Investeringsfond - som skal få almindelige danskere med minimum 50.000 kroner på kontoen til at investere opsparringen i jord og skov på den anden side af Østersøen. Nærmere bestemt i Letland.

Her i de baltiske skove har HedeDanmark været aktive i 20 år, og det er sammen med datterselskabet HD Forest, at Difko netop har udbudt 692 hektar jord og skov til samlet 12,1 mio. kroner i aktiekapital.

Afkastet for skat er beregnet til 5,57 procent p.a. uden gearing - det vil sige investering uden lånte midler involveret, kun egne indskud/egenkapital.

Investeringen er baseret på, at skoven sælges efter 15 år modsat investeringer i andre alternativer som sol og vind, der typisk er berammet til 20-25 år. Og allerede i 2019 lyder forventningen, at der bliver solgt træ for 2,8 mio. kroner, som enten vil blive udloddet til investorerne eller geninvesteret i skoven.

Udbuddet begyndte ved årsskiftet, og Difko kunne i marts melde udsolgt med investeringer fra mindstebeløbet på 50.000 kroner og op til en million kroner. Ovenpå succesen vil Difko nu etablere et nyt skovprojekt via en indsamling på sin hjemmeside for flere skovhængende investorer.

Meget skov for penge

Set fra hovedkontoret i Herning er der ifølge Difko-direktør Niels Jørgen Pedersen mange gode grunde til at investere i netop de lettiske skove:

- I Letland koster en hektar skov i gennemsnit 3000 euro (godt 22.000 kroner), mens en hektar i Danmark typisk koster mellem 60.000 og 150.000 kroner. Du får altså meget skov for pengene i Baltikum.

Han peger desuden på samarbejdet med HedeDanmark som en stor styrke i skovprojektet.

- Vi er vant til at lave prospekterne, mens HedeDan-



Manager Jørgen Ingeman og projektchef Henrik Deigaard kigger på Difkos nye projekt, investering i skov i Letland. I første omgang udbyder Difko sammen med HD Forest 692 hektar jord og skov til 12,1 mio. kroner i aktiekapital. Foto: Henrik Skov Anhøj

FAKTA

KORT OM DIFKO SKOV INVEST

692 hektar jord- og skovinvestering i Letland i samarbejde med HedeDanmark
Aktiekapital på 12,1 mio. kroner.
Mindste tegningsbeløb er 50.000 kroner.
Afkast før skat på 5,57 procent p.a. uden gearing baseret på, at skoven sælges efter 15 år.
Der sælges træ for ca. 2,8 mio. kroner i 2019, hvilket giver mulighed for udlodning eller geninvestering allerede efter første år.

Pensionmidler kan anvendes.
Klimavenlig investering i skov, der er med til at fremme klimamålene.

KILDE: DIFKO

mark ved alt om skovdrift, og her gør vi det, som vi hver især er gode til. Samtidig er HedeDanmark organiseret som en fond akkurat, som vi er, og de vil også gerne geninvestere i grønne virksomheder. Derfor er vi et godt match både, hvad angår formål og selskabsstrukturer.

Endelig glæder Niels Jørgen Pedersen sig også over, at investeringerne i Letland er blevet godt modtaget af kunderne.

- Der har været tale om investorer, der i forvejen har kendskab til skovdrift, tidligere Difko-investorer eller helt almindelige mennesker. Og netop folkelige investeringer og bæredygtighed har altid været en del af grundtanken i Difko. Derfor er skovprojekterne også en naturlig vej for os at gå, tilføjer direktøren.

Udover skov spænder Difkos forskellige investeringsprojekter i dag fra ejendom-

skov, men nu er det halvdelen af arealet. Det er en vigtig sektor i landene, der har en stor afsætning til møbelindustrien, og de er dygtige til skovdrift. De bruger droner til kortlægningen, og driften er helt på højde med Sverige og Finland. Det gælder også savværkerne, forklarer Jørgen Ingeman.

- Og så er der tale om stærk skov uden sygdomme, som er placeret langt inde i landet og ikke udsat for store storme, supplerer Niels Jørgen Pedersen.

Klimaregnskab og nye jagtmarker

Samlet set dækker det første Difko-projekt på knap 700 hektar over 30 forskellige skovområder. Spredningen er ligeledes med til at sænke risikoen for eksempel i forhold til skovbrande.

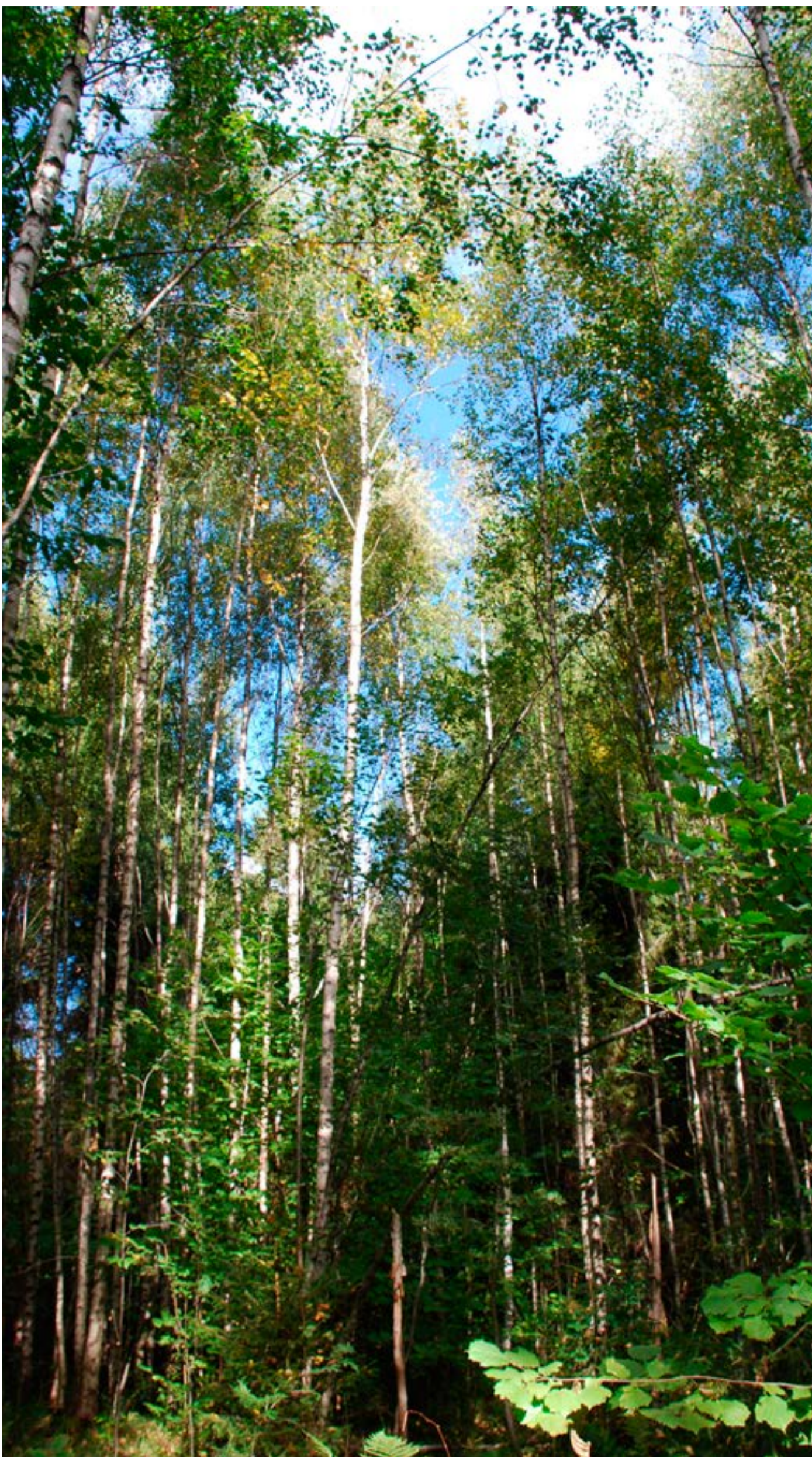
- Vi tager gerne mindre skovområder, som ikke er interessant for store spillere som pensionskasserne og lignende, ind i vores projekter. HD Forest er alligevel overalt i landet, hvor de engagerer sig med lokale entreprenører, siger Niels Jørgen Pedersen.

Et opmærksomhedspunkt for mange investorer er den politiske risiko ved at placere en del af opsparringen i et land, der er nærmeste nabo til Putins Rusland. Heller ikke her er Difko-direktøren bekymret:

- Vi kan selvfølgelig aldrig vide, hvad der kommer til at ske ude i verden, men Letland er medlem af både EU og Nato. De har euroen som valuta, og der er masser af udenlandske investeringer i landet - især fra Sverige.

Til gengæld erkender Niels Jørgen Pedersen, at Difko i forbindelse med markedsføringen over for investorerne med fordel kunne have slået endnu mere på klimabekymringen.

- Der er meget feel good i at købe skov, og mange har spurgt os, hvor langt de kan flyve, og hvor meget oksekød de kan spise for hver 10.000 kroner skov, som de investerer i, ligesom jagtarealer er en efterspurgt vare. Jagt er ikke tilladt i skovområderne i første runde. Kun bæverbestanden bliver reguleret i området, fordi de kan gøre stor skade på skovene, men vi vil da overveje jagt i kommende udbud, fordi der er mange jægere, som er interesserede i det, slutter direktøren.



I modsætning til danske skovplantager, hvor træerne ofte står på snorlige rækker, er der i Letland tale om vild natur, hvor skoven har sået sig selv. Det betyder, at tynde og tykke stammer typisk står mellem hinanden. Foto: Jørgen Ingeman/Difko

Baltikum har vist sig at være pengene værd

HedeDanmark har 20 års erfaring med at forvalte skov i Baltikum, hvor datterselskabet HD Forest kan fremvise et historisk afkast på 10-12 procent om året for investorerne. Direktøren for de baltiske aktiviteter, Peter Vind Larsen, ser frem til samarbejdet med investeringsfonden Difko.

INVESTERING

Henrik Skov Anhøj
hesk@erhvervplus.dk

VIBORG: Det er en god forretning at investere i skov i de baltiske lande.

Sådan lyder vurderingen fra Peter Vind Larsen, direktør i HD Forest - HedeDanmarks datterselskab i Baltikum - på baggrund af 20 år i skovene. HD Forest er den største uafhængige skovforvalter i Estland, Letland og Litauen, og har været det siden HedeDanmark købte FestForest i 2012, hvor henholdsvis 25.000 og 30.000 hektar skov blev samlet i samme selskab.

- Vi er et rent driftsselskab, og vores opgave er at passe skovene for ejerne, præcis som vi tilbyder lignende service for private skovejere i Danmark. Typisk har der været tale om investeringen på mindst en halv mio. euro (3,5 mio. kroner) og helt op til 200 mio. kroner, og investorerne er blevet belønnet med

et historisk afkast på 10-12 procent om året efter alle omkostninger inklusive vores honorar er betalt, fortæller Peter Vind Larsen og fortsætter:

- Der har ingen tab været for investorerne i de 20 år, hvor vi har haft aktiviteter i de baltiske lande, og det viser stabiliteten og sikkerheden i investeringer.

Win-win samarbejde

HD Forest har netop indledt et samarbejde med Difko - Dansk Investeringsfond - der skal fremme endnu flere danske investeringer i baltiske skove - i første omgang i Letland.

- Difko er interessant for os, fordi de har erfaringer med at samarbejde med investorer, og så er det spændende, at de vælger en strategi, hvor de gerne vil tilbyde skov til deres investorer og ikke kun alternativer til aktier og obligationer som ejendomme, sol og vind. Det giver os mulighed for at udvide vores marked,



Peter Vind Larsen, direktør for HD Forest - HedeDanmarks datterselskab i Baltikum - glæder sig over samarbejdet med Difko, der gør det muligt for danske investeringer fra 50.000 kroner i de lettiske skove. Pressefoto

og det samme er tilfældet for Difko, mens deres kunder får mulighed for at differentiere deres portefølje yderligere, siger Peter Vind Larsen.

Direktøren tilføjer, at HD Forest selv havde overvejet til gå ind i markedet og tilbyde investeringer til mindre end 3,5 mio. kroner, men specialet

i selskabet er først og fremmest at drifte skoven. Derfor passer aftalen med Difko godt ind.

- Historisk set har vi fået mange henvendelser fra investorer ned til 50.000 kroner, men nu kan vi henvise dem til Difko, som er eksperter på netop det område.

Fra skibsanparter til skov

Investeringsfonden Difko havde omkring 150 ansatte før finanskrisen ramte for godt 10 år siden. I dag er der blot en sjettedel af staben tilbage, og selskabet er rykket fra Holstebro til Herning.

INVESTERING

Henrik Skov
hesk@erhvervplus.dk

HERNING: Dansk Investeringsfond - i daglig tale Difko - har arbejdet på at fremme folkelige investeringer i Danmark siden 1976.

De første 42 år i fondens levetid foregik formidlingen af investeringsprojekterne fra hovedkontoret i Holstebro, men i sommer flyttede Difko små 35 kilometer i sydøstlig retning og til Herning. Her er de 27 medarbejdere i stedet rykket ind på syvende etage i høje kontorbygning ved HerningCentret, som i sin tid netop er et af Difkos gamle investeringsprojekter.

På den måde er direktør Niels Jørgen Pedersen og kollegerne alligevel vendt hjem.

For store lokaler

Vores lokaler i Holstebro var simpelt hen blevet for store til os, og da Herning ligger mere centralt i landet - også med hensyn til rekrutteringen - valgte vi at flytte hertil, og heldigvis har alle medarbejdere



For store lokaler og bedre rekrutteringsmuligheder af nye medarbejdere er hovedårsagerne til, at Difko i løbet af sommeren flyttede fra Holstebro til Herning. Pressefoto

også valgt at rykke med, forklarer direktøren.

Før finanskrisen var Difko oppe på 150 ansatte, ligesom der også har været afdelinger i både Aarhus og København. I dag er udgangspunktet for samtlige medarbejdere dog Herning.

- Krisen betød, at vi fik balanceproblemer omkring 2007/2008. Vi stod pludselig med flere ejendomme og

skibe på bøgerne, som vi ikke kunne afsætte i nye projekter, fortæller Niels Jørgen Pedersen.

Difko begyndte i sin tid med investeringsprojekter i skibsanparter. I dag fylder ejendommene cirka 60 procent samlet set hos Difko, mens alternative investeringer i sol og vind samt det nye Skov Invest gør det ud for de resterende 40 procent.

FAKTA

DIFKO A/S

Dansk Investeringsfonds Kommanditselskaber (Difko) blev etableret i 1976 i Holstebro.

Difko udbyder investeringsprojekter inden for ejendomme, skove og vedvarende energi. I alt er der udbudt 186 investeringsprojekter til en samlet projektsum på 31 mia. kroner.

Projekterne er primært placeret i Danmark, Tyskland, England, Sverige, Frankrig samt Finland og fordeler sig på 105 ejendomme, 60 vindmøller og fire solcelleparker. Det seneste projekt i porteføljen er skovinvesteringer i Letland. Virksomheden beskæftiger i dag 27 medarbejdere fra hovedkontoret i Herning.