

Kendelse

afsagt den 15. august 2024

Sag nr. 2024-00481

[Klager 1] og
[Klager 2]

mod

EjendomsWatch

[Klager 1] og [Klager 2] ved direktør [Direktøren] har klaget til Pressenævnet over artiklen ”Pengekassen er tom: [Klagerne] går på knæ for långivere for at undgå konkurs”, bragt den 5. januar 2024 på ejendomswatch.dk, idet virksomhederne mener, at god presseskik er tilsidesat.

[Klager 1] og [Klager 2] har klaget over artiklens overskrift.

1 Sagsfremstilling

Forud for offentliggørelsen

[Klager 1] og [Klager 2] har til Pressenævnet indsendt den korrespondance, som virksomhederne havde med EjendomsWatch inden offentliggørelsen.

Den 4. januar 2024 kl. 13.37 blev følgende mail sendt til [Direktøren]:

”Hej [Direktøren]

Jeg kan se, at [Klager 2] har lavet en række ændringer til selskabets obligationslån (200 mio. kr. udstedt i november 2022 og 75 mio. kr. i juli 2023, i alt ca. 275 mio. kr.). Ændringerne har obligationsejerne godkendt ved beslutning 18. december 2023.

Ændringerne, som fremgår af investormaterialet fra 22. november 2023, omhandler en række forhold vedr. bl.a. udskydelse af rentebetalinger til november 2026, mulighed for forlængelse af løbetiden på obligationerne til november 2027 og opblødning af krav om positiv egenkapital ved optagelse af ny gæld. Derudover åbner man for muligheden for, at koncernen kan udvikle energiprojekter. Baggrunden for dette er likviditetsudfordringer, idet [Klagerne] allerede i først kvartal 2024 ikke vil kunne betale sine kortsigtede gældsforpligtelser og generelle

driftsomkostninger, hvis ikke 1) obligationsejerne godkender ændringerne, og 2) der opnås yderligere obligationsfinansiering og/eller kapitaltilførsel i selskabet.

De udslagsgivende faktorer for, at vilkårene har ændret fra obligationsudstedelse til nu, er ifølge materialet, at det ikke er lykkedes at sælge hverken [Projekt 1] i [Bynavn 1] eller [Projekt 2] i [Bynavn 2], som efter planen skulle være realiseret i anden halvdel af 2023. Her forventes nu et mindre overskud end tidligere.

Jeg har i den forbindelse en række spørgsmål:

- 1) Hvorfor har man anmodet om disse ændringer til lånevilkårene?
- 2) Hvornår stod det klart for ledelsen, at man ikke kunne indfri sine forpligtelser?
- 3) Var det en forudsætning for obligationsudstedelsen i juli 2023, at det ville lykkes at sælge [Projekt 1] og [Projekt 2] i 2023?
- 4) Hvornår erfarede [Klagerne], at [Kapitalforvalteren] ikke agtede at gennemføre købet af [Projekt 1], der ifølge købsaftalen skulle være lukket i januar 2023?
- 5) Hvorfor afbrød [Kapitalforvalteren] aftalen i juli 2023?
- 6) Hvad består [Kapitalforvalteren]s krav mod [Klagerne] i?
- 7) Hvad består [Klagerne]s modkrav i?
- 8) Hvad er status på salget af [Projekt 2]?
- 9) Hvad er status på at få tilført ny likviditet i form af nye obligationsudstedelser eller kapitaloprøjtninger?
- 10) Hvad er den aktuelle likviditetssituation i [Klagerne]?
- 11) Skyldes den nye satsning på energiprojekter likviditetsudfordringerne i koncernen?
- 12) Hvordan vurderer du sandsynligheden for en konkurs?

Svar på ovenstående spørgsmål bedes fremsendt senest i morgen formiddag, kl. 09.00.

Med venlig hilsen
[Person 1]”

Samme dag kl. 17.47 svarede [Direktøren] med følgende mail:

”Hej [Person 1]

Tak for din mail.

Vedrørende [Projekt 1] og [Projekt 2] vil jeg ikke kommentere på de to investeringer i detaljer, men er klart, at når man planlægger efter et salg af to projekter af den størrelse og et sådant salg udskydes, har en økonomisk effekt. Det er den situation vi har taget hånd om, ved at få accept til ændring af vores obligationsvilkår. Vi er meget tilfredse med og glade for at have obligationsejernes tillid og opbakning.

I forhold til det afbrudte salg af [Projekt 1] vil dette blive håndteret via de sædvanlige tvisteløsningskanaler, hvorfor jeg ikke ønsker at udtale mig yderligere herom for nuværende.

Se i øvrigt mine svar indsat under hvert punkt nedenfor.

- 1) Hvorfor har man anmodet om disse ændringer til lånevilkårene? *Svar: Det fremgår af din egen mail nedenfor, hvor du referer fra investormaterialet.*
- 2) Hvornår stod det klart for ledelsen, at man ikke kunne indfri sine forpligtelser? *Svar: Der har ikke været tal om, at vi ikke har kunnet indfri vores forpligtelser. Vi*

har altid overholdt vores forpligtelser overfor vores obligationsejere. Vores ændring af obligationsvilkårene er forebyggende og afstedkommet af de i investormaterialet anførte begivenheder for at imødesæ fremtidige mulige udfordringer.

3) Var det en forudsætning for obligationsudstedelsen i juli 2023, at det ville lykkes at sælge [Projekt 1] og [Projekt 2] i 2023? *Svar: Nej, det var ikke en forudsætning.*

4) Hvornår erfarede [Klagerne], at [Kapitalforvalteren] ikke agtede at gennemføre købet af [Projekt 1], der ifølge købsaftalen skulle være lukket i januar 2023? *Svar: Ingen kommentarer, jf. ovenfor.*

5) Hvorfor afbrød [Kapitalforvalteren] aftalen i juli 2023? *Svar: Ingen kommentarer, jf. ovenfor.*

6) Hvad består [Kapitalforvalteren]s krav mod [Klagerne] i? *Svar: Ingen kommentarer, jf. ovenfor.*

7) Hvad består [Klagerne]s modkrav i? *Svar: Ingen kommentarer, jf. ovenfor.*

8) Hvad er status på salget af [Projekt 2]? *Svar: Vi er minoritetsejere og spørgsmål om salg mv. skal stilles til [Investeringsbanken], hvortil jeg derfor henviser.*

9) Hvad er status på at få tilført ny likviditet i form af nye obligationsudstedelser eller kapitalsprøjtninger? *Svar: Ingen kommentarer.*

10) Hvad er den aktuelle likviditetssituation i [Klagerne]? *Svar: Vi forventer ikke likviditetsudfordringer. Herudover har jeg ingen kommentarer.*

11) Skyldes den nye satsning på energiprojekter likviditetsudfordringerne i koncernen? *Svar: Nej, se pkt. 1 ovenfor. Energiprojekterne forventes som beskrevet i materialet at blive selvfinansierende og ikke kræve tilførsel af likviditet fra [Klagerne].*

12) Hvordan vurderer du sandsynligheden for en konkurs? *Svar: det vurderer jeg som helt usandsynligt.*

Skriv endelig hvis du har flere spørgsmål eller har behov for uddybning.

Med venlig hilsen / Best regards

[Direktøren]"

Påklaget artikel

EjendomsWatch bragte den 5. januar 2024 artiklen ”Pengekassen er tom: [Klagerne] går på knæ for långivere for at undgå konkurs” på ejendomswatch.dk. Artiklen har følgende underrubrik:

”[Klagerne] udskyder rentebetalinger for at afværge likviditetskrise, efter at ejendomshandler er faldet til jorden. Udvikleren har desuden brug for ny kapital senest i februar for at dække udgifter.”

Der er i artiklen indsat et billede af [Direktøren], direktør i [Klagerne]. Af billedteksten fremgår: ””Vores ændring af obligationsvilkårene er forebyggende,” skriver [Direktøren], medejer og adm. direktør i [Klagerne], der vurderer konkurs som "helt usandsynligt.””

Af artiklen fremgår:

”Den københavnske projektudvikler [Klagerne] løber tør for penge i starten af 2024, hvis ikke der sker drastiske ændringer i koncernens finansiering.

Det er budskabet i et investormateriale, [Klagerne] i november 2023 har sendt til indehaverne af virksomhedsobligationer for 275 mio. kr., som koncernen bruger til at finansiere sin drift. [Der er indsat et link til artiklen ”*[Klagerne] er for en stund gældfri: ”Det stiller os et rigtig godt sted”* bragt af EjendomsWatch den 10. november 2022]

Her anmoder [Klagerne] blandt andet om henstand på de kvartalsmæssige rentebetalinger på obligationslånet samt mulighed for et års forlængelse af obligationernes løbetid. ”Hvis anmodningen ikke bliver accepteret, vil koncernen ikke have tilstrækkelige midler til at møde sine kortfristede forpligtelser og driftsomkostninger på et tidspunkt i løbet af første kvartal 2024,” skriver [Klagerne] i materialet, der er sendt til investorerne 22. november 2023.

Det fremgår endvidere, at projektudvikleren er afhængig af at få tilført ny likviditet i form af enten nye obligationsudstedelser eller en forhøjelse af egenkapitalen ”før slutningen af februar for at møde sine løbende udgifter.”

EjendomsWatch har været i kontakt med [Klagerne]s adm. direktør og medejer, [Direktøren], der ikke ønsker at oplyse, hvordan den aktuelle likviditetssituation er i koncernen.

”Vi forventer ikke likviditetsudfordringer. Herudover har jeg ingen kommentarer,” skriver topchefen i en mail til EjendomsWatch, hvor han henviser til, at ændringerne til lånevilkårene er blevet godkendt af obligationsejerne i [Klagerne] 18. december 2023.””

Der er i artiklen indsat et diagram over en likviditetsforudsigelse for [Klagerne] med følgende tekst:

”Likviditeten forventes at være negativ i [Klagerne] frem til tredje kvartal 2025, hvis ikke der skaffes ny finansiering, viser likviditetsbudgettet i det materiale, udvikleren har sendt til dets obligationsejere.”

Af artiklen fremgår videre:

”Køber springer fra handel

Den udslagsgivende faktor for, at [Klagerne] ikke kan få pengene til at slå til, er ifølge investormaterialet, at to stort opslåede ejendomshandler ikke er gået, som forventet.

Det drejer sig først og fremmest om det 8200 kvm store seniorboligprojektet ”[Projekt 1]” i [Bynavn 1], som [Klagerne] står bag. Projektudvikleren meldte i marts 2022 ud, at den britiske kapitalforvalter [Kapitalforvalteren] havde købt projektet med overtagelse i 2023. [Der er indsat et link til artiklen ”*[Klagerne] sælger første seniorbofællesskab til britisk kapitalforvalter*” bragt af EjendomsWatch den 21. marts 2022]

Dette salg er dog efterfølgende kuldsejlet, fremgår det af investormaterialet. Heraf fremgår det, at køberen opsagde købsaftalen på [Projekt 1] 18. juli 2023.

”Slutningen af [Projekt 1]-salget kunne ikke gennemføres, da køber brød sine kontraktlige forpligtelser og ikke mødte op til afslutningen,” skriver [Klagerne], der har antaget erhvervsmægleren [Erhvervsmægler 1] til at bistå med en ny salgsproces.

”Den nuværende forventede salgsværdi er mindre end den tidligere værdi, hvilket kan betyde en likviditetsudstrømning til dækning af den opnåede byggefinansiering,” skriver projektudvikleren, der forventer et tab i størrelsesordenen 14,5 mio. kr. på salget.”

Der er i artiklen indsat et billede af seniorbofællesskabet på [Adresse] i [Bynavn 1]. Af billedteksten fremgår: ”[Klagerne]s første seniorbofællesskab med 88 boliger på adressen [Adresse] i [Bynavn 1] skulle efter planen være overdraget til [Kapitalforvalteren] allerede i januar 2023.”

Af artiklen fremgår videre:

”Derudover fremgår det, at køberen har rejst et krav på 13 mio. kr. mod [Klagerne], der omvendt har rejst et modkrav om erstatning for den fejlslåede handel. Størrelsen på modkravet ”vil blive udregnet, når [Projekt 1]-ejendommen er solgt,” skriver [Klagerne].

EjendomsWatch har forgæves forsøgt at indhente en kommentar fra [Kapitalforvalteren]s danske partner på handlen, [Investeringsmægler], der ikke er vendt tilbage på henvendelsen. Heller ikke [Klagerne] ønsker at udtale sig om sagen. ”I forhold til det afbrudte salg af [Projekt 1] vil dette blive håndteret via de sædvanlige tvisteløsningskanaler, hvorfor jeg ikke ønsker at udtale mig yderligere herom for nuværende,” skriver adm. direktør [Direktøren] til EjendomsWatch.

[Investeringsbanken]-projekt i modvind

Foruden udfordringerne med [Projekt 1] har [Klagerne] heller ikke haft held med salget af det 37.500 kvm store boligprojekt [Projekt 2], som koncernen har udviklet i et joint venture med den amerikanske investeringsbank [Investeringsbanken]. [Der er indsat et link til artiklen ”*Milliardhandel med boliger i København undervejs*” bragt af EjendomsWatch den 20. marts 2023]

Handlen, som erhvervsmægleren [Erhvervsmægler 2] har fået til opgave at stå for, er således ikke blevet gennemført i 2023, som [Klagerne] havde budgetteret med.

”Projektet forventedes af ejendomsrådgivere solgt til en pris på ca. 1700 mio. kr., men markedet for disse storskalaprojekter har vist sig at være væsentligt dårligere end forventet,” står der i investormaterialet.

”[Investeringsbanken] og udstederen ([Klagerne], red.) diskuterer i øjeblikket at udskyde salget, indtil markedsforholdene forbedres,” står der videre.”

Der er i artiklen indsat et billede af byggeriet [Projekt 2] i [Bynavn 2]. Af billedteksten fremgår: ”Salget af [Projekt 2] med mere end 500 boliger har været under opsejling gennem hele 2023, men nu åbner [Klagerne] op for muligheden for, at salget droppes for nu.”

Af artiklen fremgår videre:

”Da [Investeringsbanken] er majoritetsejer af [Projekt 2] med 80 pct. af ejerandelene, er det i sidste ende amerikanerne, der bestemmer, hvornår projektet sælges.

Og sælges projektet til de aktuelle prisangivelser, vil der ikke være noget provenu til [Klagerne], der derfor har nedskrevet gevinsten på projektet fra 64,5 mio. kr. til et rundt 0.

”Hvis [Bynavn 2]-projektet ikke afhændes i den igangværende salgsproces, kan et muligt resultat være at refinansiere den projektrelaterede byggefinansiering med en standard basisfinansiering og måske beholde projektet i JV-strukturen i en periode,” skriver [Klagerne] i investormaterialet.

Samlet set påvirker de fejlslåede handler [Klagerne]s likviditet negativt med 90 mio. kr. i februar 2024 og hele 155 mio. kr. i december 2024, fremgår det af investormaterialet.

Ændring af lånevilkår

Selv afviser topchef [Direktøren] over for EjendomsWatch at kommentere de to konkrete handler.

”Men det er klart, at når man planlægger efter et salg af to projekter af den størrelse, og et sådant salg udskydes, har det en økonomisk effekt. Det er den situation, vi har taget hånd om ved at få accept til ændring af vores obligationsvilkår,” skriver [Direktøren].

I første omgang er løsningen altså at lave en række kortsigtede ændringer i vilkårene for [Klagerne]s 275 mio. kr. store obligationslån, der udstedt med henholdsvis 200 mio. kr. i november 2022 og yderligere 75 mio. kr. i juli 2023. [Der er indsat link til artiklen ”[Klagerne] optager lån til nye projekter: 200 mio. kr. til over 1+ pct. i rente” bragt af EjendomsWatch den 11. november 2022]

Ændringerne indebærer, at [Klagerne] kun skal betale 2 pct. i kvartalsmæssig rente på obligationerne. Den resterende rente på lånet – markedrenten (Stibor/Euribor) plus yderligere 8 pct. om året – kapitaliseres frem til 11. november 2026.

Denne dato er obligationernes oprindelige forfaldsdato – altså det tidspunkt hvor lånet senest skal indfris – men [Klagerne] anmoder samtidig om muligheden for forlænge obligationernes løbetid med ét år til 11. november 2027.

Endelig anmoder [Klagerne] om at bløde op for vilkårene omkring nye obligationsudstedelser, idet koncernen stadig har behov for at få tilført ny likviditet for at betale sine udgifter i 2024.

Dette indebærer, at man ved udstedelsen af obligationer ikke længere behøver at fremvise en prognose, der viser, at moderselskabet har en positiv egenkapital i 12 måneder frem, men bare at ledelsen bekræfter den fortsatte drift i en going concern-udtalelse.

”Vores ændring af obligationsvilkårene er forebyggende og afstedkommet af de i investormaterialet anførte begivenheder for at imødesæ fremtidige mulige udfordringer,” skriver [Direktøren], der afviser, at [Klagerne] står over for en snarlig konkurs.

”Det vurderer jeg som helt usandsynligt,” skriver han til EjendomsWatch.”

[Klager 1] og [Klager 2]s klage er modtaget i Pressenævnet den 9. januar 2024.

2 Parternes synspunkter

2.1 [Klager 1] og [Klager 2]s synspunkter

Korrekt information, forelæggelse og overskrifters dækning

[Klager 1] og [Klager 2] [herefter [Klagerne]] har overordnet anført, at artiklens overskrift er i strid med punkt A.1, A.3, A.4 og A.6 i retningslinjer for god presseskik.

[Klagerne] har indledningsvist anført, at det fremgår af artiklen, at [Klagerne] har foretaget ændringer i vilkårene for de udstedte obligationer, herunder ændringer af rentevilkårene og løbetiden for obligationerne, ligesom baggrunden for ændringerne fremgår af artiklen med henvisning til et offentligt tilgængeligt investormateriale. Ændringerne blev godkendt af obligationsejerne den 18. december 2023, hvor mere end 95 pct. stemte for forslaget herom. Der var således solid opbakning til forslaget fra [Klagerne]s investorer. [Klagerne] har hertil anført, at det fremgår direkte af [Person 1]s mail af 4. januar 2024, at EjendomsWatch har været fuldt ud bekendt med, at godkendelsen af ændringerne skete allerede den 18. december 2023.

[Klagerne] har anført, at overskriftens formulering ”[Klagerne] går på knæ for at undgå konkurs” giver et fejlagtigt indtryk af, at der har været en aktuel konkursrisiko for [Klagerne]. I den forbindelse har [Klagerne] oplyst, at faktum imidlertid er, at der ikke på noget tidspunkt har været trusler, tanker, dialog eller andet om en risiko for konkurs. EjendomsWatch har desuden ikke i artiklen frembragt eller refereret til kilder, der har indikeret, at der har været en risiko for konkurs, og det fremgår således ikke af artiklen, hvad der er årsagen til eller baggrunden for, at mediet har valgt den pågældende overskrift. Overskriften har således hverken hold eller støtte i de faktuelle forhold.

I forlængelse heraf har [Klagerne] videre henvist til deres korrespondance med EjendomsWatch den 4. januar 2024, hvoraf det blandt andet fremgår, at [Direktøren] anser det for helt usandsynligt, at [Klagerne] går konkurs, og har hertil anført, at overskriften dermed også strider imod [Direktøren]s direkte og klare svar på spørgsmålet om sandsynligheden for konkurs.

[Klagerne] har videre anført, at overskriften ”[Klagerne] sikrer stor opbakning fra investorer til ændring af obligationsvilkår” havde været mere korrekt og i overensstemmelse med faktum, ligesom den havde haft støtte i artiklens indhold og investormaterialet, der henvises til i artiklen.

I forhold til overskriftens ordvalg ”går på knæ” har [Klagerne] anført, at det er et spørgsmål om stil, hvorvidt man er enig i, at det er det rigtige ordvalg, henset til at obligationsejerne – efter at have haft en dialog og forhandling med [Klagerne] om de kommercielle vilkår for en ændring af obligationsvilkårene – vedtog vilkårsændringerne. Uanset dette, er ordvalget en

god indikator for den negative vinkling, som EjendomsWatch har anlagt i artiklen, til trods for, at der ikke er støtte for denne i artiklens øvrige indhold eller investormaterialet.

[Klagerne] har endvidere anført, at formuleringen om, at [Klagerne] er gået på knæ for långivere ”for at undgå konkurs” er direkte forkert, misvisende, vildledende og yderst skadelig for [Klagerne], ligesom formuleringen er fremsat mod bedre vidende og uden støtte i artiklen, investormaterialet eller [Direktøren]s svar på spørgsmålet om sandsynligheden for, at [Klagerne] går konkurs. Formuleringen fremstår desuden som en faktisk oplysning.

[Klagerne] har videre anført, at anvendelsen af ordet ”konkurs” er et meget alvorligt, negativt ladet og yderst skadende ordvalg, og at EjendomsWatch med brugen af ordet ikke har taget hensyn til de vidtrækkende konsekvenser og skadelige følgevirkninger, anvendelsen af ordet kan have for en virksomhed i forhold til samarbejdspartnere, finansieringskilder, medarbejdere, kreditgivere mv.

Herudover har [Klagerne] med henvisning til deres korrespondance med EjendomsWatch, herunder spørgsmål 12 og [Direktøren]s svar på spørgsmålet, anført, at spørgsmål 12 var det eneste, der omhandlede konkurs. Mediet stillede således ikke flere spørgsmål om artiklen eller risikoen for konkurs, herunder om konkurs på noget tidspunkt havde været drøftet med investorerne, eller om der i øvrigt havde været en risiko for eller trussel om konkurs.

Hertil har [Klagerne] anført, at i lyset af de åbenbare skadelige konsekvenser, som en urigtig omtale af konkurs kan indebære for en virksomhed, burde EjendomsWatch som minimum have forelagt artiklen og overskriften for [Klagerne] og derved givet [Klagerne] mulighed for at svare, da de af EjendomsWatch fremsendte spørgsmål i forhold til den efterfølgende vinkling og overraskende negative og skadende retorik i artiklens overskrift ikke kan anses for at være en forelæggelse i overensstemmelse med de presseetiske regler.

2.2 EjendomsWatches synspunkter

EjendomsWatch har anført, at det ikke fremgår af artiklen, at [Klagerne] går konkurs, men alene at [Klagerne] er gået til sine långivere ”for at undgå konkurs” og dermed har foretaget en forebyggende foranstaltning for at afværge en eventuel konkurssituation. Hertil har EjendomsWatch anført, at [Klagerne] selv anvender ordet ”forebyggende” om ændringerne af obligationsvilkårene, som [Klagerne] har anmodet deres långivere om.

Det er herefter EjendomsWatches opfattelse, at der er dækning for artiklens overskrift, idet [Klagerne] har gjort det klart for sine långivere, at [Klagerne] ikke ville have penge til at betale sine kortsigtede forpligtelser og driftsomkostninger, såfremt långiverne ikke accepterede en ændring af lånevilkårene, der udelukkende stillede dem dårligere end hidtil. [Klagerne]s problemer var således ikke midlertidige, og en løsning krævede dermed kreditorernes medvirken.

EjendomsWatch har videre anført, at [Klagerne]s egen beskrivelse af, at de kan risikere ikke at kunne betale deres forpligtelser, ligger tæt på Erhvervsstyrelsens og Danske Insolvensadvokaters definition af konkurs, og hvornår en virksomhed er konkurstruet.

Virksomhedsguidens definition:

”Din virksomhed er konkurstruet, hvis den ikke længere kan betale sine regninger – og situationen ikke blot er midlertidig. Man bruger ofte termen ’insolvent’, og den afgørende faktor er, om virksomheden er likvid. En virksomhed er likvid, når den har mulighed for at betale sine regninger, efterhånden som de forfalder.”

Danske Insolvensadvokaters definition:

”En person, en virksomhed, en forening eller et selskab kan erklæres konkurs, hvis der foreligger insolvens. Så hvad er insolvens nu lige? Helt grundlæggende er du eller din virksomhed insolvent, hvis du eller din virksomhed ikke kan betale din gæld til tiden. Der skal dog mere end en enkelt manglende betaling til for at blive erklæret insolvent.”

I forlængelse heraf har EjendomsWatch anført, at [Klagerne]s brev til deres långivere vanskeligt kan tolkes anderledes, end at der er tale om en truende konkurssituation i forhold til de ovenstående definitioner. EjendomsWatch har hertil anført, at [Klagerne] således har brugt ét argument over for sine långivere for at få dem til at acceptere en ændring af lånevilkårene, og ét argument over for offentligheden, hvor [Klagerne] omvendt har en klar interesse i at afvise, at der skulle være problemer.

EjendomsWatch har anført, at [Direktøren]s udtalelse om, at en konkurs er helt usandsynlig, er irrelevant for historiens vinkel, da historien er baseret på, hvad [Klagerne] har skrevet til sine obligationsejere, og ikke hvad [Direktøren] har udtalt til EjendomsWatch. Hertil har EjendomsWatch anført, at [Direktøren]s udtalelse kom efter, at obligationsejerne havde accepteret lånevilkårenes ændringer, og [Klagerne]s situation kunne således have været anderledes på tidspunktet for hans udtalelse end tidspunktet, hvor [Klagerne] skrev til sine långivere. EjendomsWatch har i øvrigt anført, at [Direktøren]s udtalelse loyalt er gengivet i artiklen.

EjendomsWatch har videre anført, at [Klagerne]s likviditetssituation ikke er blevet løst med lånevilkårenes ændringer, idet [Klagerne] direkte har skrevet til sine långivere, at det fortsat vil være en forudsætning for, at [Klagerne] kan betale sine forpligtelser og driftsomkostninger, at de har rejst ny likviditet gennem enten nye obligationsudstedelser eller forhøjelse af egenkapitalen.

Afslutningsvist har EjendomsWatch anført, at overskriften hverken er krænkende eller agtelsesforringende. Den dækker over [Klagerne]s situation, som [Klagerne] har beskrevet den for sine kreditorer, ligesom det fremgår, at situationen var alvorlig, og at der var en risiko

for, at [Klagerne] ville gå konkurs, hvis ikke kreditorerne medvirkede. Heldigvis for [Klagerne] medvirkede kreditorerne, hvilket ligeledes loyalt er beskrevet i artiklen.

Det er herefter EjendomsWatchs opfattelse, at overskriften har dækning i artiklens brødtekst, som [Klagerne] i øvrigt ikke har anfægtet indholdet af.

3 Pressenævnets begrundelse og afgørelse:

I sagens behandling har følgende nævnsmedlemmer deltaget:

Jens Kruse Mikkelsen, Hans Peter Blicher, Lene Sarup og John Meinert Jacobsen.

God presseskik

Korrekt information, forelæggelse og overskrifters dækning

[Klagerne] har klaget over, at overskriften ”Pengekassen er tom: [Klagerne] går på knæ for långivere for at undgå konkurs” er ukorrekt, misvisende og fremstår som en faktisk oplysning om, at der er en aktuel konkursrisiko for [Klagerne].

[Klagerne] har endvidere klaget over, at overskriften er skadelig for [Klagerne], og at de ikke er blevet forelagt overskriften eller artiklen.

Det følger af retningslinjer for god presseskik, at det er mediernes opgave at bringe korrekt og hurtig information. Så langt det er muligt, skal det kontrolleres, om de oplysninger, der gives eller gengives, er korrekte. Oplysninger, som kan være skadelige, krænkende eller virke agtelsesforringende for nogen, skal efterprøves i særlig grad, inden de bringes, først og fremmest ved forelæggelse for den pågældende. Det skal gøres klart, hvad der er faktiske oplysninger, og hvad der er kommentarer eller vurderinger. Præsentation af redaktionelt indhold i tekst, lyd eller billede skal i form og indhold have dækning i den pågældende artikel eller udsendelse, jf. punkt A.1, A.3, A.4 og A.6.

Pressenævnet bemærker generelt, at redaktøren i overensstemmelse med det almindelige princip om redaktørens ret til at redigere mediet som udgangspunkt er berettiget til at beslutte, hvad man vil bringe i mediet. Det vil sige, at det ligger inden for grænserne af redaktørens redigeringsret at undlade at omtale forhold, der for en af parterne eller andre forekommer centrale, ligesom det er op til redaktøren at vælge og fravælge materiale og kilder, så længe de indholdsmæssige krav til den bragte information iagttages.

Af artiklen fremgår blandt andet:

”Den københavnske projektudvikler [Klagerne] løber tør for penge i starten af 2024, hvis ikke der sker drastiske ændringer i koncernens finansiering.

Det er budskabet i et investormateriale, [Klagerne] i november 2023 har sendt til indehaverne af virksomhedsobligationer for 275 mio. kr., som koncernen bruger til at finansiere sin drift. [Der er indsat et link til artiklen ”[Klagerne] er for en stund

gældfri: "Det stiller os et rigtig godt sted" bragt af EjendomsWatch den 10. november 2022]

Her anmoder [Klagerne] blandt andet om henstand på de kvartalsmæssige rentebetalinger på obligationslånet samt mulighed for et års forlængelse af obligationernes løbetid. "Hvis anmodningen ikke bliver accepteret, vil koncernen ikke have tilstrækkelige midler til at møde sine kortfristede forpligtelser og driftsomkostninger på et tidspunkt i løbet af første kvartal 2024," skriver [Klagerne] i materialet, der er sendt til investorerne 22. november 2023.

Det fremgår endvidere, at projektudvikleren er afhængig af at få tilført ny likviditet i form af enten nye obligationsudstedelser eller en forhøjelse af egenkapitalen "før slutningen af februar for at møde sine løbende udgifter."

EjendomsWatch har været i kontakt med [Klagerne]s adm. direktør og medejer, [Direktøren], der ikke ønsker at oplyse, hvordan den aktuelle likviditetssituation er i koncernen.

"Vi forventer ikke likviditetsudfordringer. Herudover har jeg ingen kommentarer," skriver topchefen i en mail til EjendomsWatch, hvor han henviser til, at ændringerne til lånevilkårene er blevet godkendt af obligationsejerne i [Klagerne] 18. december 2023."

[...]

Køber springer fra handel

Den udslagsgivende faktor for, at [Klagerne] ikke kan få pengene til at slå til, er ifølge investormaterialet, at to stort opslåede ejendomshandler ikke er gået, som forventet.

Det drejer sig først og fremmest om det 8200 kvm store seniorboligprojektet "[Projekt 1]" i [Bynavn 1], som [Klagerne] står bag. Projektudvikleren meldte i marts 2022 ud, at den britiske kapitalforvalter [Kapitalforvalteren] havde købt projektet med overtagelse i 2023. [Der er indsat et link til artiklen "*[Klagerne] sælger første seniorbofællesskab til britisk kapitalforvalter*" bragt af EjendomsWatch den 21. marts 2022]

Dette salg er dog efterfølgende kuldsejlet, fremgår det af investormaterialet. Heraf fremgår det, at køberen opsagde købsaftalen på [Projekt 1] 18. juli 2023.

"Slutningen af [Projekt 1]-salget kunne ikke gennemføres, da køber brød sine kontraktlige forpligtelser og ikke mødte op til afslutningen," skriver [Klagerne], der har antaget erhvervsmægleren [Erhvervsmægler 1] til at bistå med en ny salgsproces.

"Den nuværende forventede salgsværdi er mindre end den tidligere værdi, hvilket kan betyde en likviditetsudstrømning til dækning af den opnåede byggefinansiering," skriver projektudvikleren, der forventer et tab i størrelsesordenen 14,5 mio. kr. på salget.

[...]

Derudover fremgår det, at køberen har rejst et krav på 13 mio. kr. mod [Klagerne], der omvendt har rejst et modkrav om erstatning for den fejlslåede handel. Størrelsen på modkravet "vil blive udregnet, når [Projekt 1]-ejendommen er solgt," skriver [Klagerne].

EjendomsWatch har forgæves forsøgt at indhente en kommentar fra [Kapitalforvalteren]s danske partner på handlen, [Investeringsmægler], der ikke er vendt tilbage på henvendelsen. Heller ikke [Klagerne] ønsker at udtale sig om sagen. ”I forhold til det afbrudte salg af [Projekt 1] vil dette blive håndteret via de sædvanlige tvisteløsningskanaler, hvorfor jeg ikke ønsker at udtale mig yderligere herom for nuværende,” skriver adm. direktør [Direktøren] til EjendomsWatch.

[Investeringsbanken]-projekt i modvind

Foruden udfordringerne med [Projekt 1] har [Klagerne] heller ikke haft held med salget af det 37.500 kvm store boligprojekt [Projekt 2], som koncernen har udviklet i et joint venture med den amerikanske investeringsbank [Investeringsbanken]. [Der er indsat et link til artiklen ”Milliardhandel med boliger i København undervejs” bragt af EjendomsWatch den 20. marts 2023]

Handlen, som erhvervsmægleren [Erhvervsmægler 2] har fået til opgave at stå for, er således ikke blevet gennemført i 2023, som [Klagerne] havde budgetteret med. ”Projektet forventedes af ejendomsrådgivere solgt til en pris på ca. 1700 mio. kr., men markedet for disse storskalaprojekter har vist sig at være væsentligt dårligere end forventet,” står der i investormaterialet.

”[Investeringsbanken] og udstederen ([Klagerne], red.) diskuterer i øjeblikket at udskyde salget, indtil markedsforholdene forbedres,” står der videre.

[...]

Da [Investeringsbanken] er majoritetsejer af [Projekt 2] med 80 pct. af ejerandelene, er det i sidste ende amerikanerne, der bestemmer, hvornår projektet sælges.

Og sælges projektet til de aktuelle prisangivelser, vil der ikke være noget provenu til [Klagerne], der derfor har nedskrevet gevinsten på projektet fra 64,5 mio. kr. til et rundt 0.

”Hvis [Bynavn 2]-projektet ikke afhændes i den igangværende salgsproces, kan et muligt resultat være at refinansiere den projektrelaterede byggefinansiering med en standard basisfinansiering og måske beholde projektet i JV-strukturen i en periode,” skriver [Klagerne] i investormaterialet.

Samlet set påvirker de fejlslåede handler [Klagerne]s likviditet negativt med 90 mio. kr. i februar 2024 og hele 155 mio. kr. i december 2024, fremgår det af investormaterialet.

Ændring af lånevilkår

Selv afviser topchef [Direktøren] over for EjendomsWatch at kommentere de to konkrete handler.

”Men det er klart, at når man planlægger efter et salg af to projekter af den størrelse, og et sådant salg udskydes, har det en økonomisk effekt. Det er den situation, vi har taget hånd om ved at få accept til ændring af vores obligationsvilkår,” skriver [Direktøren].

I første omgang er løsningen altså at lave en række kortsigtede ændringer i vilkårene for [Klagerne]s 275 mio. kr. store obligationslån, der udstedt med henholdsvis 200 mio. kr. i november 2022 og yderligere 75 mio. kr. i juli 2023. [Der er indsat link til artiklen ”[Klagerne] optager lån til nye projekter: 200 mio. kr. til over 1+ pct. i rente” bragt af EjendomsWatch den 11. november 2022]

Ændringerne indebærer, at [Klagerne] kun skal betale 2 pct. i kvartalsmæssig rente på obligationerne. Den resterende rente på lånet – markedrenten (Stibor/Euribor) plus yderligere 8 pct. om året – kapitaliseres frem til 11. november 2026.

Denne dato er obligationernes oprindelige forfaldsdato – altså det tidspunkt hvor lånet senest skal indfris – men [Klagerne] anmoder samtidig om muligheden for forlænge obligationernes løbetid med ét år til 11. november 2027.

Endelig anmoder [Klagerne] om at bløde op for vilkårene omkring nye obligationsudstedelser, idet koncernen stadig har behov for at få tilført ny likviditet for at betale sine udgifter i 2024.

Dette indebærer, at man ved udstedelsen af obligationer ikke længere behøve at fremvise en prognose, der viser, at moderselskabet har en positiv egenkapital i 12 måneder frem, men bare at ledelsen bekræfter den fortsatte drift i en going concern-udtalelse.

”Vores ændring af obligationsvilkårene er forebyggende og afstedkommet af de i investormaterialet anførte begivenheder for at imødesæ fremtidige mulige udfordringer,” skriver [Direktøren], der afviser, at [Klagerne] står over for en snarlig konkurs.

”Det vurderer jeg som helt usandsynligt,” skriver han til EjendomsWatch.”

På baggrund af sagens oplysninger lægger Pressenævnet til grund, at artiklen er baseret på et offentligt tilgængeligt investormateriale udarbejdet af [Klagerne] i november 2023, som EjendomsWatch ved mail af 4. januar 2024 forelagde for [Klagerne].

Pressenævnet finder, at overskriftens formulering ”[Klagerne] går på knæ for långivere for at undgå konkurs” fremstår som EjendomsWatchs sammenfatning af oplysningerne om [Klagerne]s økonomiske situation, som har dækning i artiklens brødtekst og i de faktiske forhold, herunder oplysninger fra [Klagerne]s investormateriale, som var gengivet i mediets forelæggelsesmail, og hvoraf blandt andet fremgik, at [Klagerne] ikke var i stand til at betale sine kortsigtede gældsforpligtelser og generelle driftsomkostninger. På denne baggrund finder nævnet i forhold til overskriftens formulering endvidere, at EjendomsWatch ikke har overskredet rammerne for mediets redigeringsret. Nævnet bemærker, at [Klagerne] ved direktør [Direktøren] er kommet til orde i artiklen, og at det fremgår af artiklen, at [Direktøren] har afvist, at det er sandsynligt, at [Klagerne] går konkurs. Nævnet udtaler ikke kritik.