

magasinet ejendom

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING
– udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 8 september 2011 | 4. årgang

**Københavns
vækst
skal sikres**

**Kan entreprenører
tænke nyt? De
prøver i hvert fald**

**Aarhus er Danmarks
bedste storby**

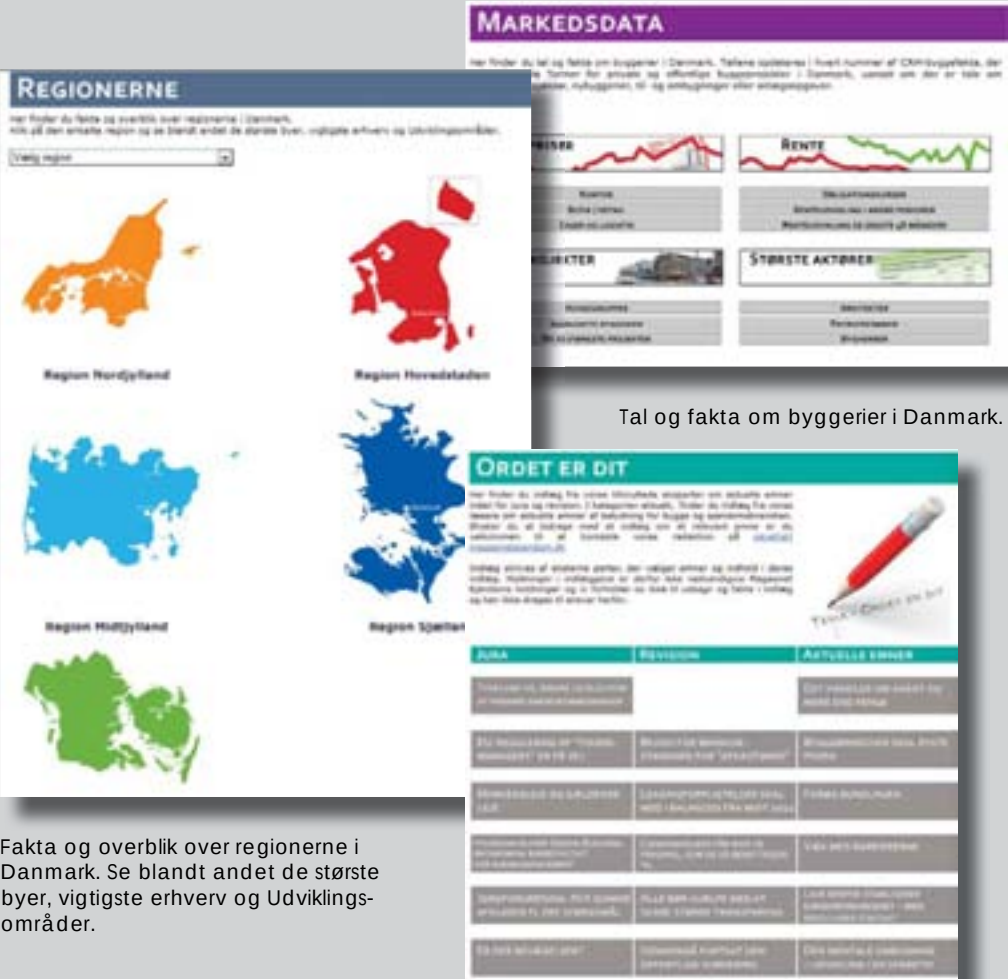
**Ledere bliver
ved deres læst**

Fokus på
regionerne:
**KØBENHAVNS
NYE TRÆK-
PLASTER**

Nu er magasinetejendom.dk blevet endnu bedre...

Nu har du adgang til endnu flere informationer om branchen

Vi har tilføjet tre nye områder: Markedsdata, overblik over regionerne og indlæg fra tilknyttede eksperter.



Fakta og overblik over regionerne i Danmark. Se blandt andet de største byer, vigtigste erhverv og Udviklings-områder.

Indlæg fra vores tilknyttede eksperter om aktuelle emner inden for jura og revision.

Besøg www.magasinetejendom.dk
Din vej til viden i bygge- og ejendomsbranchen

indhold

ARTIKLER

3

Leder | København skal drive Danmark

16

Indblik | København skal have gang i væksten

22

Reportage | Københavns nye trækplaster

32

Rekruttering | Tænk ud af boksen

38

Messtid igen | Expo Real sætter fokus på finansiering

46

Vest fører | De kan noget i Jylland

54

Tænk nyt | Hørsholm Midtpunkt renoveret i cyberspace

58

Ordet er dit | Ekstreme vejrforhold – hvem skal betale omkostningerne?
af Trine Bøgelund Kjær

60

Ordet er dit | Passive investeringer er ikke omfattet af momspligt
af Heidi Lundsgaard Udsen

ORDET ER DIT

OVERBLIK

Nyheder Indland | 4-14, 31, 35-36, 40-41

Nyheder Udland | 24-27

Marked og transaktioner | 28-30

Byggesocietetet | 40

Nyheder Norden | 44-45

Tal og tendenser | 50-52

Virksomheder og mennesker | 62-66

Kalenderen | 67

Læs i Magasinet Ejendom nr. 9 | 67

København skal drive Danmark

I dette nummer sætter vi fokus på vækst i København. Kommunen vokser med masser af nye indbyggere, men endnu er væksten ikke fulgt med. Derfor er der brug for projektudviklere og ejendomsinvestorer, der vil være med til at understøtte udviklingen, bygge boliger, sætte erhvervsbyggerier og projekter i gang.

I dette nummer sætter vi fokus på et af den slags projekter, nemlig Torvehallerne, som tilfører en helt anden værdi til sit kvarter end den umiddelbare og synlige. Byggeselskabet Olav de Linde har formået noget af det samme i Odense og Aarhus med sine bazar-byggerier, og Torvehallerne kan blive et trækplaster på samme måde om end af en helt anden slags.

Men ingen af delene havde kunnet lade sig gøre, hvis kommunerne ikke var til at snakke med, og det halter rigtig mange steder over hele Danmark som artiklen på side 46 viser. I mange kommuner afviser man undersøgelser, der viser, at erhvervsklimaet ikke er godt. Der er altid en undskyldning for, at det forholder sig sådan, men det er simpelthen for nemt at afvise på den måde.

Det er på tide, at kommunerne i bunden af listen tager hånd om problemerne og begynder at se samarbejdspartnere og ikke problemer, når udviklere henvender sig. Det er sat i gang i København, og det er et rigtig godt arbejde, som allerede bliver rost fra flere forskellige sider i branchen, selvom der er brug for at gå videre.

Hvis vi skal sikre vækst i Danmark, så er vi nødt til at give muligheder til alle dem, der sidder med de gode ideer og ressourcerne til at gennemføre dem. Det kan sagtens lade sig gøre med en ordentlig sagsbehandling – også uden at give lov til byggerier, som man senere vil fortryde. Det er bare at komme i gang.

Med venlig hilsen
Magasinet Ejendom,
Kamilla Sevel
sevel@magasinetejendom.dk



Domicil til 282 millioner kr. går i jorden

SØBORG: Gladsaxes borgmester Karin Søjberg Holst har taget første spadestik til et nyt 19.500 kvm. domicil på Buddingevej i Søborg tegnet af Schmidt Hammer Lassen Architects.

Bygningen indeholder knap 4.000 kvm. detailbutik, der er udlejet til Coop Danmark. Kontorarealet på ca. 7.500 kvm. er udlejet til ingeniørfirmaet Moe & Brødsgaard. Desuden indeholder bygningen ca. 8.000 kvm. kælder til parkering, teknik og lagerfunktioner samt ca. 4.000 kvm. parkeringsdæk.

Sophienberg Ejendomsudvikling er bygherre og står for projektudvikling og udlejning, Moe & Brødsgaard står selv for ingeniørrådgivningen, mens opførelsen af byggeriet i totalentreprise varetages af entreprenørfirmaet Myhlenberg.



Til første spadestik på Buddingevej 272 brugte Coop Danmarks udviklingschef Ulrik Olsen, Gladsaxes borgmester Karin Søjberg Holst, PensionDanmarks adm. direktør Torben Möger Pedersen og Moe & Brødsgaards adm. direktør Christian Listov-Saabye, en spade med 4 skafter.

Hele projektet er solgt til Pension Danmark, der overtager ejendommen, når den tages i brug i april 2013. Prisen er 282 mio. kr.

Red Property Advisers har formidlet handlen.

NY 20.000 KVM. ERHVERVSPARK UNDER UDVIKLING I ODENSE

ODENSE: Udviklingsselskabet Kærvej 41 er langt i planerne om at udvikle en op til 20.000 kvm. stor erhvervspark ved krydset mellem de to motorveje på Fyn henholdsvis til København/Jylland (E20) og til Svendborg.

– Med de kommende planer for området forventer vi, at E20 Erhvervspark bliver attraktiv for de virksomheder, som vil ekspandere optimalt og lever af at være tættest på de største talenter, den nyeste viden og den dynamik, som Syddansk Universitet og Region Syddanmarks nye supersygehus skaber. Og som samtidig prioriterer grøn bæredygtighed og medarbejderes trivsel højt, siger adm. direktør Per Jørgensen, 5E Byg, der er investor bag Kærvej 41.

Per Jørgensen forventer, at E20 Erhvervspark bliver en markant byport til Odense i det samlede udviklingsområde. Projektet har været undervejs i de seneste år, men er nu blevet tilpasset den aktuelle markedsituation.

– Ideen bag E20 Erhvervspark er at skabe et "fyrtårn", som kan understøtte virksomhe-

dernes ønsker om branding og eksponering på en central og markant placering, lige der hvor Svendborgmotorvejen krydser E20, siger Per Jørgensen.

Der er ingen grænser i lokalplanen for bygningernes erhvervsmæssige anvendelse

eller kombinationen af små og mellemstore virksomheder, og der bliver parkering rundt om hele ejendommen. I midten af erhvervsparken ligger et fælles gårdmiljø, som kan danne rammerne om fællesfaciliteter som f.eks. mødelokaler, kantine og meget mere.

– Fordelen, som vi ser det og som gør, at vi nu går i gang med projektet er, at de enkelte bygninger kan variere i størrelse og antal etager. Man kan let forestille sig en virksomhed, som udnytter den 12 meter høje facade til lager for neden og kontor for oven, og hvor gårdhaven betjener lagerfunktionen. Man kan også let forestille sig en kontorvirksomhed, der bruger alle 3 etager med forskudte plan eller gennemgående atriums, siger adm. direktør Per Jørgensen, 5E Byg.



Aberdeen Asset Management Denmark A/S er en af Danmarks førende investerings- og ejendomsforvaltere og er del af den globale investeringsforvalter, Aberdeen Asset Management PLC, der er børsnoteret i London. I Danmark forvalter Aberdeen investeringer for mere end kr. 35 mia. hvoraf ejendomsinvesteringer udgør kr. 11,4 mia. Målsætningen for Aberdeen er at være den førende forvalter af ejendomsinvesteringer i Danmark og sikre, at vores investorer opnår merafkast på deres ejendomsinvesteringer. I 2011 blev Aberdeen kåret som bedste forvalter af ejendomsinvesteringer i det internationale tidsskrift Euromoney. Aberdeen beskæftiger 50 engagerede medarbejdere på hovedkontoret i Hellerup.

Asset management is all we do

COO Head of Asset Management Strategi · Udvikling · Ledelse · Kommunikation · Forvaltning



Med reference til CEO får du som COO ansvar for forvaltningen af Aberdeens ejendomsporteføljer. Endvidere bliver du som medlem af ledergruppen en vigtig bidragsyder i virksomhedens strategiske og forretningsmæssige udvikling, og i CEO's fravær bliver du stedfortræder.

Du bliver ansvarlig for at lede, styre og udvikle 21 medarbejdere i afdelingerne Asset Management, Letting, Project Management og Asset Administration. Herudover får du ansvar for at optimere og udvikle forretningsgange og processer samt at identificere udviklingsområder i din organisation.

Samarbejde på tværs af virksomheden i tværgående teams/projekter har høj prioritet, og det bliver dit ansvar at sikre et godt samarbejde og en effektiv kommunikation på tværs af afdelingerne i din organisation og til den øvrige organisation.

Herudover skal du varetage kontakten til virksomhedens samarbejdspartnere på Facility services, teknik og forsikring m.m.

Du behersker engelsk i skrift og tale og forstår de skandinaviske sprog.

Faglige kvalifikationer

- Du har en relevant uddannelse som Cand.merc., HD eller tilsvarende.
- Du har erfaring fra og indsigt i ejendomsmarkedet og ejendomme generelt.
- Du har solid ledererfaring.
- Det er en fordel, hvis du har specifik erfaring med gennemførelse af ejendomsprojekter, ejendomsudlejning eller generel forvaltning af ejendomsporteføljer.
- Du har erfaring med udarbejdelse af budgetter og økonomisk rapportering.

Personlige egenskaber

- Du er en proaktiv, dynamisk og motiverende leder.
- Du er teamorienteret og leder via leadership, coaching og feedback.
- Du har en analytisk tankegang og evner at omsætte dine tanker til praksis – også på tværs af en organisation.
- Du har gennemslagskraft og empati, er udadvendt og god til at skabe langvarige relationer.
- Du kan begå dig i en kompleks organisation.
- Du er en dygtig kommunikator.
- Du har solid forretningsmæssig og økonomisk forståelse.

Aberdeen tilbyder

Et udfordrende job i en spændende virksomhed i udvikling i et marked med stort potentiale. Aberdeen Asset Management Denmark har et godt navn i branchen og er kendt for vores professionalisme og analytiske tilgang til ejendomsinvesteringer. Aberdeen er i økonomisk vækst og har en solid position i markedet.

Send din ansøgning og dit C.V. mærket 216227 pr. e-mail til HRM@Laigaard-Partners.com til rekrutteringsfirmaet Laigaard & Partners A/S, Store Kongensgade 40H, 1264 København K.

Vi behandler din henvendelse fortroligt og videregiver kun dine oplysninger efter nærmere aftale med dig. Yderligere oplysninger kan fås på telefon 33 91 18 00.

Engelsk arkitekt skal tegne 42.000 kvm. center i Odense

ODENSE: Centerudviklingsselskabet Steen & Strøm Danmark har sammensat det rådgiverteam, der skal skabe Danmarks største citycenter med 100 butikker i Odense midtby. Holdet bliver ledet af det engelske arkitektfirma Benoy, der skal skabe centeret i synergi med bymidtens eksisterende handelsliv.

Planen er, at centret inden for en fireårig periode skyder op af jorden på 'slagterigrunden' for enden af byens gågadenet. Byggepladsen ligger tæt ved Odense Station, hvor flere lokalplaner har været i spil, siden byens slagteri blev revet ned.

I foråret 2011 blev grunden erhvervet for 240 millioner kr. af Steen & Strøm Danmark, der i forvejen ejer og driver en række af landets største shoppingcentre.

– Vi har haft kig på grunden i lang tid som den perfekte ramme for at trække de nyeste tendenser inden for centerbyggeri til Danmark, både hvad angår arkitektur, design og butiks mix, siger udviklingsdirektør Karen Nielsen fra Steen & Strøm Danmark.

Valget af Benoy beror dels på tegnestuens store erfaring fra centerbyggerier over hele verden, dels de særlige Benoy-kompetencer:

Dynamisk integration af historik, etnicitet, bymidtet, transportmønstre og kommercielle aktiviteter. Senest har Benoy tegnet Londons nyåbnede shoppingcenter Westfield, der betegnes som et af Europas mest nyskabende.

Aarhus arkitekterne med arkitekt Søren Byriel i spidsen bliver projektets hovedaktør. Tegnestuen skal stå for myndighedsprojekt og hovedprojekt og vil således få ansvar for, at citycentret lever op til danske regler og byggeskikke.

Samtlige ingeniørdiscipliner vil ingeniører fra Grontmij Odense-afdeling stå for.

– Projektet bliver Region Syddanmarks største og vil færdiggøre byen mod banegårdsarealet, og det er en løsning, vi oplever stort savn af i bymidten, hvor vi selv har kontor. Samtidig er målet, at centret ikke bruger anden energi end det, det selv producerer, og kommer vi i mål med den ambition, bør vejen være banet for en miljøcertificering, der løfter centret op i en helt ny kategori, siger projektansvarlig Per Christensen, Grontmij.

Moe og Brødsgaard bliver også tilknyttet projektet. Det rådgivende ingeniørfirma bliver bygherrerådgiver og har før arbejdet sammen med Steen & Strøm Danmark. Som holdets fjerde 'rådgiver-ben' har Steen & Strøm Danmark valgt Skovhus Architects med Kim Skovhus i spidsen.

Kim Skovhus har et indgående lokalkendskab til Odense og især visionerne for slagterigrunden, som tegnestuen har arbejdet med af flere omgange.

Centerprojektet skal nu færdigudvikles og lokalplaner på plads.

Holdet bag det nye citycenter i Odense. Fra venstre: Robert Bishop og Mike Wilson-MacCormack (Benoy), Per Hald (projektchef, Steen & Strøm), Karen Nielsen (udviklingsdirektør for Steen & Strøm), Per Christensen (Grontmij), Rasmus Jensen (Grontmij), Henrik Carl Meding (Moe & Brødsgaard), Lars Boch (Moe & Brødsgaard), Kim Skovhus, Skovhus Architects, Søren Byriel, aarhus arkitekterne.



FOTO: JOHNNY ANTHON WICHMANN

INVESTERINGSEJENDOMME KØBES

Vi køber alle former for investeringsejendomme i Storkøbenhavn

THYLANDER
70 22 99 22

Ejendomsnørder. Og stolte af det!

Hos ATP Ejendomme får din virksomhed et sikkert sted at drive forretning. ATP Ejendomme er ikke blot en finansiel stærk samarbejdspartner. Hos os får du rådgivning og service via vores unikke koncept: 360 graders god kundeservice. Vi er specialiserede i at forme optimale kontorløsninger til stort set alle typer virksomheder. Med 600.000 m² fordelt på ca. 70 ejendomme har vi både erfaringen og fleksibiliteten til at skabe det bedste fundament for netop din virksomheds performance. Vi tager os af de fysiske rammer, så din virksomhed kan fokusere på kerneforretningen.

Mød os på www.atp-ejendomme.dk



atp ejendomme=

et sikkert sted

MT Højgaard udvikler stationscenter i Karlslunde

KARLSLUNDE: Byggeriet af Karlslunde Stationscenter er i gang, og de første butikker åbner om under et år. Bygge- og anlægsvirksomheden MT Højgaard har udviklet projektet og bygger centret, der kommer til at rumme et bibliotek, et byggemarked og to supermarkeder i centret, der efter planen åbner 1. juni 2012.

De to supermarkeder i centret bliver henholdsvis SuperBest og Kiwi Minipris, mens byggemarkedet er Jem & Fix. Listen af butikker forventes at blive udvidet inden åbningen.

Centret er tegnet af arkitektfirmaet Schmidt hammer lassen architects og udviklet af firmaet Pantheon i samarbejde med MT Højgaard.



FOTO: JØRGEN TRUE

Greves borgmester, Hans Barlach (th.), og MT Højgaards koncerndirektør Peter Kofoed (på hug) støber grundstenen ind i fundamentet til Karlslunde Stationscenter.



Grønne kontorer med internationalt perspektiv

Skanska udvikler de grønneste kontorer på unikke beliggenheder. God beliggenhed har betydning for medarbejderes trivsel, tilfredshed og dermed produktivitet. Kort transporttid til arbejde og rekreative muligheder lige uden for døren skaber den rigtige balance mellem arbejdsliv og fritid. Alt dette bidrager positivt til virksomheders image og dermed evne til at tiltrække de dygtigste medarbejdere. Samlet set bliver den rigtige beliggenhed en god forretning.

Kontorlejemål på Scanport har Skandinavien mest internationale beliggenhed. Her bygger Skanska 95.000 m² miljøvenlige og bæredygtige kontorlokaler med Amager Strand, Øresund og Sverige på den ene side og Københavns Lufthavne Kastrup på den anden.

Vil du vide mere om Scanport, så kontakt Majbritt på telefon 44 68 05 65.

SKANSKA

Specialister i fast ejendom siden 1910



Erhvervslejeret
Boliglejeret
Løjefastsættelse
Ejendommens retsforhold
Due diligence
Planlov og anden regulering
Entrepriseret

Mediation
Køb og salg af fast ejendom
Finansiering
Andelsboliger
Selskabsretlige forhold
Tvangsauktioner
Insolvensbehandling

GANGSTED - RASMUSSEN

Advokataktieselskab · Gammeltorv 6 · 1457 København K · www.gangsted.dk

NORDICOM FORTSÆTTER AFVIK- LING AF UDVIKLINGSPROJEKTER

KØBENHAVN: Det børsnoterede ejendomsselskab Nordicom fortsætter omstillingen af koncernen til færre udviklingsaktiviteter i 2011, primært via modning og frasalg af de udviklingsaktiviteter, der ikke indgår i ledelsens strategiske fokus. Nordicom forventer samtidigt at frasælge sine øvrige ikke-strategiske ejendomme over en årrække.

Nordicom vil i stedet fortsætte med at gennemføre målrettede investeringer i koncernens strategiske investeringsejendomme for at øge huslejeindtægterne gennem tomgangsreduktion og forhøjede lejeniveauer.

Det går lidt bedre i Nordicom, selvom tallene fortsat er i minus. I 1. halvår 2011 fik selskabet et resultat på -51,8 millioner kr. mod -66,4 mio. kr. i 1. halvår 2010. I 1. halvår 2011 bidrager koncernens strategiske ejendomme positivt med 26,0 mio. kr., mens koncernens ikke-strategiske ejendomme trækker den anden vej med -45,6 mio. kr.

Usikkerheden resulterer i et forventet resultat for regnskabsåret 2011 før værdireguleringer og skat på mellem -15 og +15 millioner kr.

SJÆLSØ TABER 807 MILLIONER KR. I 1. HALVÅR

ALLERØD: Projektudviklingsselskabet Sjælsø har taget en særdeles hurtig konsekvens af dårlige tilbagemeldinger i juli og august, som har sat selskabet i en kredittlemme. På et ekstraordinært bestyrelsesmøde har bestyrelsen truffet en del beslutninger, der skal sikre koncernen fremadrettet efter et forventet tab på 807 millioner kr. i 1. halvår. Blandt konsekvenserne er, at forretningen i Polen afvikles umiddelbart.

– Sjælsø Gruppens bestyrelse har under forventning om fortsat finansiell uro og usikkerhed besluttet en række tiltag. Resultatforventningerne for 2011 ændres markant, oplyser Sjælsø Gruppen.

Usikkerheden rammer dobbelt, fordi investorerne tøver og banker samtidig er mere forsigtige.

Underskuddet for 1. halvår 2011 før nedskrivninger og skat forventes

nu at blive på cirka 116 millioner kr. Men så kommer nedskrivninger og hensættelser, og det er det, der for alvor får resultatet til at bløde. Med et beløb på 691 millioner kr. bliver det i alt til et underskud på 807 millioner kr. Egenkapitalen udgør herefter 850 mio. kr.

For hele 2011 forventes nu et underskud før nedskrivninger og skat omkring kr. 200 millioner mod tidligere forventet omkring 0 kr.

Blandt Sjælsø's igangværende aktiviteter er et domicil til Udbetaling Danmark tegnet af Cebra.



VISUALISERING: CEBRA ARKITEKTER

Saxo Properties skal investere €250 mio. i København for europæisk fond

KØBENHAVN: Saxo Properties, Saxo Banks afdeling for ejendomsinvesteringer, har indgået et Joint Venture med Resolution Real Estate Advisers, bedre kendt som 'Resolution Property', en europæisk ejendomsfond, der blandt sine investorer tæller førende amerikanske

universiteter som Harvard og Yale samt andre fonde. Resolution Property bestyrer i dag værdier for €1,5 milliarder i sin ejendomsportefølje.

Joint Venture-aftalen vil fokusere på investeringer op til ca. €250 millioner i det centrale København med særlig vægt på boligejendomme og ejendomme, der bruges både til beboelse og erhverv.

– Vi er meget glade for at kunne gå sammen med Resolution Property, en af Europas førende investeringsgrupper med ejendomme over hele det kontinentale Europa. Vores Joint Venture vil fokusere på omhyggeligt udvalgte projekter, der har potentiale til at levere resultater over gennemsnittet på mellemlangt sigt, siger adm. direktør Jesper Damborg, Saxo Properties.

Det er den solide danske økonomi, der har appelleret til Resolution Property:

– Stabiliteten i den underliggende økonomi i København sammen med muligheden for at

Saxo skal nu ud og købe ejendomme, der vil blive optimeret gennem intensiv modernisering både i form af ombygning og udskiftning af lejere. Det nye joint venture, der allerede har indkredset sine første køb, skal have en levetid på 3-5 år med vægt på øget indtjening og på kapitalgevinster.

anskaffe ejendomme af god kvalitet til priser med et betydeligt nedslag i forhold til tidligere topniveauer appellerer stærkt til os. Vores Joint Venture med Saxo Properties stiller et meget erfarent ejendomssteam til vores rådighed lokalt, og der er tale om folk, der allerede har bevist, at de kan levere et godt udbytte, siger topchef Robert Laurence, Resolution Property.

Efter at have afsluttet en investeringsrunde på €808 millioner i 2007 sigter Resolution Property efter en ejendomsportefølje på samlet €2,6 milliarder.

Resolution Property var under forhandlingerne repræsenteret af Whitmarsh Holt Young i samarbejde med lokale rådgivere herunder blandt andet advokatfirmaet Plesner og mæglerfirmaet Sadolin & Albæk.

MERE OM KØBENHAVN?

Hør mere om investeringerne på årets Københavner-konference "Erhvervs- og boligmarkedet i København" den 2. november, hvor blandt andet Jesper Damborg fortæller mere om de planlagte opkøb. Læs mere og tilmelding på www.magasinetejendom.dk eller på mail til nielsen@magasinetejendom.dk

Tetris og Nordic Real Estate Partners stifter fælles udviklingsselskab

KØBENHAVN: Et strategisk samarbejde skal nu bane vejen for en række ejendomsudviklingsprojekter. Ejendomsudviklingsselskabet Tetris og NREP har indgået en rammeaftale på 50 mio. kr. med henblik på udvikling af et eller flere udviklingsprojekter.

Det fælles selskab skal gennemføre ejendomsudviklingsprojekter i København, som i kraft af forventet befolkningstilvækst udgør et attraktivt marked. Tetris' erfaring med ejendomsudvikling kombineret med NREP's kompetencer med fokuserede investeringsstrategier samt evaluering af investeringsprojekter udgør grundlaget for samarbejdet.

– Vi har store forventninger til samarbejdet med Tetris, der har en meget interessant pipeline af projekter, som nu kan realiseres, og give vores investorer et attraktivt risikojusteret afkast, siger Rasmus Nørgaard, NREP.



– I øjeblikket arbejder vi intenst med 4-5 projekter i København, eksempelvis et spændende 10.000 kvm. Town-House projekt i Ørestad Nord, som bliver til moderne familieboliger inspireret af Kartoffelrækkerne, et 18.000 kvm. blandet bolig- og erhvervsprojekt på Ny Ellebjerg Station i Valby samt et serviceret kontorhus i Ballerup, siger Rasmus Friis, Tetris.

Tetris er et ejendomsudviklingsselskab stiftet af Rasmus Friis, Tomas Jandorf og Asgaard Group.

NREP er et ejendomsfundsmanagementselskab med kontorer i København, Stockholm og Helsinki, som har rejst cirka 3 milliarder kr. fra investorer til fokuserede investeringsstrategier over de sidste 5 år.

KPMG
cutting through complexity

Din rådgiver i ejendoms- og entreprisebranchen

Fra ide til afkast – gennem projekter, drift og transaktioner.

Vores branchegruppe for ejendom og entreprise har tilknyttet ca. 140 professionals i Danmark og mere end 5.000 på verdensplan.

For et uforpligtigende møde kontakt

Kenneth Hofman
kennethhofman@kpmg.dk
25 29 30 22

kpmg.dk

HusCompagniet har solgt over 500 huse i år

HORSENS: Siden nytår 2011 har HusCompagniet solgt over 500 huse. Det er navnlig i Herning, Aalborg og Århus-området, på Sjælland og i HT-området, at HusCompagniet oplever vækst i salget af enfamiliehuse.

De nye huse, som HusCompagniet sælger nu, kan først leveres til indflytning i april måned 2012. Alt er udsolgt for 2011.

– Der er stadig stor interesse for at bygge nyt trods finansuroen. På en normal arbejdsdag får vi underskrift på 2-3 nye huse. I Jylland ser vi en stigende tendens til at bygge på grunde, hvor der først skal rives en ældre villa ned. Den udvikling startede i hovedstadsområdet, og den spredte sig nu til Horsens, Esbjerg, Silkeborg, Århus og Aalborg, siger koncernchef Steffen Baungaard, HusCompagniet.

Nogle familier vil hellere bygge nyt end købe et eksisterende parcelhus.



– Det er nævnt, at op mod 140.000 parcelhuse navnlig fra 50'erne, 60'erne og 70'erne vil være bedre at rive ned for at opføre et nyt frem for at renovere og forbedre det gamle. Der er lavere driftsomkostninger i et nyt hus og de lave finansieringsudgifter gør det til en bedre forretning at bygge nyt. I de større jyske byer er det 15 procent, mens det i HT-området er hele 40 procent eller mere end hvert tredje nye HusCompagniet-hus, der er en "riv ned og byg nyt" sag.

HusCompagniet er ejet af kapitalfonden FSN Capital.

HusCompagniet forventer med det nuværende salg at sælge over 800 nye enfamiliehuse i år. Hos underleverandørerne er beskæftiget cirka 500 medarbejdere. Næsten hvert fjerde nye hus er bygget af HusCompagniet.

JEUDAN FASTHOLDER RESULTAT PÅ 300 MIO. KR.

KØBENHAVN: Jeudan fik et driftsresultat på 163 millioner kr. i første halvår 2011 mod 117 millioner kr. i samme periode sidste år.

Forventningerne til resultatet er uændret en omsætning på omkring 1,1 milliarder kr. og et driftsresultat på mere end 300 millioner kr. i 2011 efter, at Jeudans fremgang i både omsætning og resultat fortsatte i første halvår. Omsætningen blev således 583 millioner kr. mod 454 millioner kr. i samme periode sidste år – en stigning på 28 procent.

Driftsresultatet steg med 40 procent til 163 millioner kr. Resultatet er som forventet ved årets begyndelse og i tråd med de senere års udvikling.

– Regnskabet viser en øget lønsomhed. Det er en følge af Jeudans mangeårige og konsekvente strategi, der lægger vægt på god kundebehandling, kombineret med vedvarende fokus på lønsomheden i den daglige drift, siger Niels Heering, bestyrelsesformand for Jeudan.

Jeudans portefølje af ejendomme har nået et samlet areal på 770.000 kvm. og en værdi på knap 15 milliarder kr. Udlejningsprocenten på 95,5 procent er på samme niveau som i det seneste års tid.



USIKKERHED SENDER BOLIG-MARKEDET TIL TÆLLING

DANMARK: De seneste tal for boligmarkedet viser et faldende antal handler, lavere priser og længere salgstider.

– Huspriserne er faldet en smule i 1. kvartal over hele landet, og der er blevet lidt længere imellem, at køber og sælger får afsluttet en handel. Antallet af handler er under

10.000 for 1. kvartal, og det er blandt de laveste i nyere tid. Der findes kun lavere tal ifb. finanskrisen i efteråret 2008, siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

Find din næste investeringsejendom her

Nybolig Erhverv København A/S har i øjeblikket et stort og spændende udvalg af investeringsejendomme til salg, herunder en række boligudlejningsejendomme, som du finder et udpluk af nedenfor.

Specialister i investeringsejendomme

Vi har et stærkt team af professionelle mæglere med speciale i investeringsejendomme, som med udgangspunkt i dine investeringsønsker finder den helt rigtige ejendom, der passer til din risikoprofil og dit afkastkrav.

Vi har investeringsejendomme til salg inden for flere ejendoms-kategorier:

Boligudlejningsejendomme
Kontorejendomme
Produktionsejendomme
Ejendomsporteføljer
Internationale ejendomme

Tilmeld dig vores køberkartotek og få automatisk en opstilling hver gang en ejendom passer til dine investeringskriterier. Kontakt os i dag for en dialog om dine ejendomsinvesteringer eller for mere information om vores investeringsejendomme på 3364 6500 eller på nyboligerhverv.dk/kobenhavn og nyboligerhverv.dk/hilleroed

Husumvej 117, Brønshøj



Amagerbrogade 148, Kbh S



Ewaldsgade 2, Kbh N



Grenågade 9, Kbh Ø



Hellerupvej 52 A-C, Hellerup



Tjørnevej 8-30, Allerød



Englandsvej 1, Kbh S



Dannebrogsgade 13, Kbh V



Lindegaardsvej 8, Charl.



Skindergade 20, Kbh K



Rantzausgade 26-28, Kbh N



Amagerbrogade 120, Kbh S

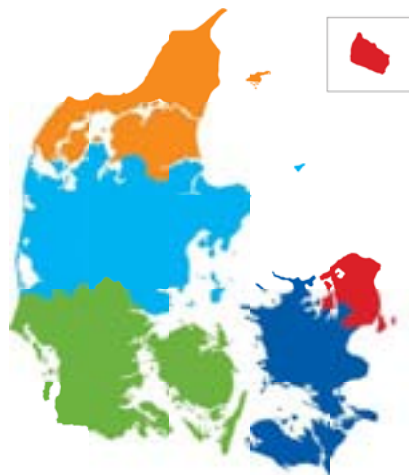


- internationale investering i fast ejendom og virksomheder i Østeuropa, Tyskland og Rusland
- projektf finansiering af større ejendomsprojekter

- beskatning af cross-border investering (DTT)
- rådgiveransvar

NYT på Magasinet Ejendom.dk – se udviklingen i regionerne

DANMARK: Magasinet Ejendom.dk har lanceret en række fokussider om regionerne i Danmark.



Her kan du få overblikket over befolkning, største byer, udviklingsområder og meget andet, der har direkte relevans for aktørerne i bygge- og ejendomsbranchen.

Samtidig har vi samlet vores artikler fra vores regionstemaer i Magasinet Ejendom, så du hurtigt og nemt kan se, hvad vi har sat fokus på i den trykte udgave ligesom du kan se Magasinet Ejendoms aktuelle konferencer i området.

– Vi vil løbende udbygge siderne, og hvis du har kommentarer eller forslag til, hvad der fremover skal inkluderes, er du velkommen til at sende dem til web-ansvarlig Emil Blomsterberg på ebl@magasinet Ejendom.dk, siger chefredaktør Kamilla Sevel, Magasinet Ejendom.

HELSINGØR KOMMUNE VIL BYGGE SKOLE TIL 300 MILLIONER KR.

HELSINGØR: Helsingør Kommune vil bygge en ny skole, der skal afløse Helsingørs to nuværende folkeskoler i centrum, Skolen ved Kongevej og Byskolen samt Musikskolen og Klub Fiolen.

Der arbejdes henimod, at skolerne samles under fælles tag på området lige i kanten af Helsingørs centrum omkring den nuværende Byskole, byens tidligere hovedbibliotek og den såkaldte Kampfeltgrund med navn efter en tidligere møbelhandler på stedet.



Byrådet i Helsingør besluttede lige før sommerferien at begynde planlægningen og at afsætte de første 142 mio. kr. ud af sammenlagt cirka 300 mio. kr. til byggerierne, der også omfatter en ny multihal. Det hele skal efter planen stå færdigt i 2018.

Det omfattende projekt er delt op i forskellige faser. Efter første fase, der primært består af brugerinddragelse, forventes der at blive udskrevet en arkitektkonkurrence i foråret 2012.

Arkitektfirmaet ATT.arkitekter bistår kommunen med brugerprocessen. De to øvrige arkitektfirmaer, der har været involveret, er Dorte Mandrup Tegneste og Kant Arkitekter.

Den nye skole skal rumme 1.000 elever.

Skolebyggeriet er principielt vedtaget, men kommer til at foregå i en række faser, hvor der bliver taget stilling til det videre forløb.

HOFFMANN: FORTSAT HÅRD PRISKONKURRENCE

GLOSTRUP: Entreprenørfirmaet Hoffmann har fortsat den positive resultatudvikling og har øget resultatet fra 13,3 millioner kr. til 13,4 mio. kr. Det svarer til en resultatgrad på 2,1 procent, da omsætningen samtidig er steget fra 573 til 637 millioner kr.

– Det er betryggende, at Hoffmann nu har konsolideret sig på et fornuftigt resultatmæssigt niveau samtidig med, at vores ordrebeholdning i stigende grad er bygget på projekter vundet på andet end kun pris. Kendetegnene for disse projekter er et konstruktivt samarbejde og et meget lavt antal konflikter, sammenlignet med de mere traditionelle entrepriser. Målet er fortsat at fordoble vores resultatgrad, og projekterne viser, at vi er godt på vej, siger adm. direktør Torben Bjørk Nielsen.

Hoffmann oplever dog fortsat, at det kan være svært at tjene penge på ordrene i dagens marked, og at man er nødt til at være selektiv.

– Markedet er stadigvæk præget af hård priskonkurrence og et højt antal konkurser hos vores leverandører og underentreprenører, oplyser Hoffmann.

Hoffmann er en del af den norske entreprenørkoncern Veidekke.

Blandt Hoffmanns vundne entrepriser er Syd Energi's nye hovedsæde i Esbjerg, der er en ordre på 210 mio. kr., vundet på idé, proces samt know how. Opgaven er vundet i andet halvår 2011.



VISUALISERING: GPP ARKITEKTER

Sparring om fremtidens ejendomsfinansiering

Har I den optimale realkreditfinansiering af jeres erhvervs-ejendomme? Realkredit Danmark er specialister i erhvervs-ejendomme. Vi tilbyder professionel sparring, så I får en

optimal finansiering af jeres ejendomsinvesteringer. Kontakt os, så vi kan udveksle viden om ejendomme. Ring til os på 70 15 15 21 eller gå ind på www.rd.dk/erhverv.



REALKREDIT
Danmark

København skal have **GANG I VÆKSTEN**



FOTO: JEUDAN - TORVEHALLERNE

Københavns kommune er nødt til at sadle om fra at være myndigheds- til serviceorienteret. Det er et af de forslag, der vil kunne betyde mest for bygge- og ejendomsbranchen i det katalog som en "Task force" har udarbejdet. Og kommunen vil gerne have bygge- og ejendomsbranchen til at hjælpe til

Da Falck-koncernen ønskede at samle sin administration af nationale og internationale funktioner ved Polititorvet i København, var det lidt af en drømmesag for Københavns Kommune. En udvidelse af det nuværende Falck-hus med et højhus på 14 etager og 13.000 kvm. vil give København 400 nye arbejdspladser. Men sagen blev alligevel trukket i langdrag.

Ansøgningen blev behandlet i september 2009, udsat og så igen behandlet i november 2009, hvor den også blev udsat, fordi Teknik- og Miljøudvalget ville tænke over facadernes udformning. Først i juni 2010 blev startregørelsen endelig godkendt, så skulle lokalplanforslaget vedtages, og der skulle udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg. I april 2011 kunne

Borgerrepræsentationen så vedtage forslaget og sende byggeriet i offentlig høring fra maj til august. Nu ser det ud til,

at Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillæg her i efteråret. Og SÅ kan Falck gå i gang med at bygge.

Sagen er nu endt "lykkeligt", men den er et eksempel på den slags sager, hvor kommunen mister både tillid og i sidste ende investorer, fordi ting tager meget lang tid. Også så længe, at det kan være fristende at gå til en anden kommune. Og det skal stoppes, mener overborgmester Frank Jensen. Hvis man ikke får et klart svar forholdsvis hurtigt, skaber det usikkerhed, og så bliver alle ressourcer ikke sat ind på at udvikle byen. Netop klare, hurtige udmeldinger er sammen med en servicekultur og ikke en "myndighedskultur" noget af det som Copenhagen Business Task Force efterlyser som et af de vigtigste instrumenter for at få vækst i København.

Task forcen er en hurtigtarbejdende arbejdsgruppe nedsat i foråret med medlemmer som Nykredits koncernchef Bente Overgaard og tidligere chefredaktør Leif Beck Fallesen. Den

har nu fremlagt sine 80 anbefalinger til vækst og fremgang for København og hovedstadens erhvervsliv.

Arbejdsgruppens forslag omfatter alt fra gratis internetadgang til flere boliger og en omstillen fra myndigheds- til serviceorienteret kommunal sagsbehandling. Overborgmester Frank Jensen vil meget gerne gribe bolden.

– Jeg ved godt, at det af og til har været sådan, at vi er blevet opfattet mere som en modspiller end som en medspiller. Det forsøger vi at ændre. Det er ikke sådan, at vi nu siger ja til alt, men I skal have et klart svar, så I kan arbejde videre med sagen eller stoppe planlægningen. På den måde kan vi stoppe spild af ressourcer, og jeg vil meget gerne høre om tilfælde, hvor det ikke funge-

rer. For vi skal udvikle vores by sammen, sagde overborgmester Frank Jensen på et møde for nylig, hvor han havde inviteret de betydningsfulde projektudviklere og ejendomsinvestorer i København til et uformelt møde i Magistratsalen på Rådhuset med vin og pindemadder.

– Jeg tilbyder helt konkret, at vi sætter os sammen og får udviklingen den rigtige vej.

Adm. direktør Per W. Hallgren, Jeudan

Der er brug for det. København har vækst i indbyggertallet – mere end 1.000 flere indbyggere kommer hver måned til hovedstaden. Det betyder, at Frank Jensen har brug for at få sat gang i udvikling af flere boliger til at efterkomme efterspørgselen. Og for

at skaffe vækst i byen, der kan betale for den markante befolkningsudvikling på sigt, er det samtidig også vigtigt, at København kan øge væksten. Lige nu er den nemlig højere i storbyerne omkring os som Stockholm og Hamborg, >>

DE 10 MEST PÅTRÆNGENDE

Task forcen vurderer, at ud af de 80 forslag er det følgende, der haster mest, for at få vækst i København. Kommunen skal

- etablere one-stop Business Service
- sætte virksomhedsskatten ned
- skabe hurtigere vækst – anlægstid skal ned
- tilbyde gratis internetadgang
- sikre gode internationale trafikforbindelser
- skabe flere internationale skolepladser
- undgå spildtid på vejene
- have en ny boligstrategi
- styrke regionens erhvervsklynger
- arbejde for at fjerne gebyrer ved indrejse i Danmark

Se alle 80 forslag på
www.kk.dk/Nyheder/2011/August/CopenhagenBusinessTaskForce.aspx

Fokus på
regionerne:
**KØBEN-
HAVN**

Adm. direktør Per W. Hallgren, Jeudan, sammen med kok og restauratør (Sommelier, Mash, Umami) Francis Cardenau ved indvielsen af Københavns nye madmekka Torvehallerne. Byggeriet, der fik 6 stjerner i Politiken, er en del af Jeudans bidrag til udviklingen af København. Udover at Jeudan forventer at tjene penge på investeringen på knap 100 millioner kr., er Torvehallerne også med til at gøre København mere attraktiv. Og jo bedre det går for København i jo højere grad langtidssikrer selskabet værdien af sin portefølje:

– Vi skal have gennemgået hvilke forhindringer, der er for at etablere sig i København, og derefter skal vi have fjernet dem. Måske skal offentlige og private aktører stille en fælles pakke til rådighed med skole, bolig, møbler, kontor etc. Det kræver, at vi sætter os ned og finder en konkret måde at gøre det på. Lade os tage fat i nogle af de store virksomheder som Mærsk eller Nordea, og sammen med Københavns kommune og Copenhagen Capacity, få ryddet forhindringerne af vejen. Hellere, før end siden. For så har vi faktisk potentialet til at slå Stockholm som det foretrukne nordiske lokaliseringscenter, siger adm. direktør Per W. Hallgren, Jeudan.

– VI HAR BRUG FOR PROJEKTUDVIKLERE OG EJENDOMSINVESTORER

“Københavns befolkning vokser og flere virksomheder flytter til byen. Det stiller København over for en række udfordringer. Der er behov for at bygge nye kontorer, boliger, skoler og institutioner. Udfordringen kan kun løses i samarbejde mellem Københavns Kommune og grundejere, investorer, developere og bygherrer.

Københavns Kommune har en sund økonomi og investerer derfor 12 mia. kr. i byggeri og anlæg i 2011-2014. Vi bygger bl.a. nye skoler og børneinstitutioner og forbedrer kommunens

veje og cykelstier. Det kommer både byens borgere og erhvervslivet til gode.

Men kommunen kan ikke udvikle byen alene. De private investeringer i byggeri og anlæg er afgørende for byens vækst og udvikling. Kun herved kan det lykkes København at tilbyde de nødvendige nye boliger til byens borgere og kontorer til erhvervslivet.

Og kun i fællesskab skaber vi nye velfungerende bykvarterer i København”

Kilde: Åben invitation til ejendomsbranchen fra overborgmesterens kontor.

– Vi har en høj livskvalitet i København, men øget vækst er en forudsætning for, at vi kan holde fast i den. Hele Danmark har brug for, at væksten i hovedstaden kommer op i gear. For det er Hovedstaden, der er Danmarks vækstmotor, siger Frank Jensen med henvisning til OECDs konklusion om, at 100 nye jobs i hovedstaden samtidig skaber 20 nye jobs i provinsen. Blandt de mange forslag til forbedringer, der kan fremme væksten, fremhæver overborgmesteren, at erhvervslivet får én indgang til kommunen, at der bliver indført flere incitamenter til at reducere byggetiderne. og at der bliver gjort mere for de store virksomheder, som skal drive væksten.



men Københavns mål er en årlig vækst på 5 procent frem mod 2020.

– Vi skal have højere vækst i København, og vi har da heldigvis også langt større potentiale end det, vi udnytter i dag. Task forcens konklusioner er hårde, men også retfærdige i kritikken af kommunens håndtering af erhvervslivet. Der er mange ting, vi skal have ændret på. Vi skal have ændret kulturen i kommunen til gavn for erhvervslivets ønsker, og vi skal stramme op på pro-

duktiviteten på anlægsområdet, siger Frank Jensen om de mange forslag.

En af de betydelige investorer i København er ejendomsselskabet Jeudan, der har ejendomme for 14,9 milliarder kr. og er helt aktuel med et projekt, der understøtter overborgmesterens strategi i form af Torvehallerne på Israels Plads, som selskabet lige har investeret knap 100 millioner kr. i. Adm. direktør Per W. Hallgren ser meget gerne, at København bliver bedre til at håndtere

forholdet til det private erhvervsliv.

– Ser man på Task forcens ideer, så er det en rigtig god ide at ændre kulturen. Der skal ske et holdningsskred til en sagsbehandling, hvor det er interessant at få ekspederet sagerne hurtigst muligt. Når det er sagt, vil jeg også nævne, at der allerede er sket store fremskridt de sidste 1,5 år. Det er ikke fordi, vi forventer at få ja til alting, men hvis der bare bliver truffet en beslutning, så kan man komme videre. Kommunen

skal lære at tro på, at erhvervslivet ikke nødvendigvis vil genere nogen, men også muligvis gøre noget godt, siger Per W. Hallgren om sine erfaringer med myndighedsbehandlingen.

Det er ikke med god vilje, men Per W. Hallgren ser faktisk Stockholm som en mere attraktiv lokalisering pt.

– Vi er ikke gode nok i dag. Vi skal have gjort det meget nemmere for internationale virksomheder at komme



til byen uden alt for stramme vilkår og begrænsninger. Hvis offentlige og private kan skabe et attraktivt produkt med nem adgang til etablering, midlertidige boliger og internationale skoler, så kan vi markedsføre det ude i verden. Nogle virksomheder tester et marked før de slår sig ned, og derfor skal det være let at komme ind – og ud igen.

Per W. Hallgren vil også gerne være med til selv at yde noget. Jo bedre det går for København, jo bedre muligheder er der for udlejning og udvikling af

ejendommene.

– Vi skal skabe gode rammer både for indbyggere og for virksomheder. Det vil gavne alle, at København får del i væksten og ikke sakker bagud i forhold til andre storbyer. Derfor vil jeg gerne helt konkret tilbyde at deltage i arbejdet sammen med kommunen og Copenhagen Capacity for at sikre, at vi får skabt de rammer, der kan tiltrække internationale virksomheder. De kan bare sige til, så stiller vi op med det samme, siger Per W. Hallgren. ■

637.000 KØBENHAVN-RE MOD 2025

København forventer at vokse til 637.000 københavnere i 2025. Dermed er der brug for 45.000 nye boliger og der skal skaffes plads til 2,8 millioner kvm. nyt erhvervsbyggeri. Målet er, at København skal have en gennemsnitlig vækst på 5 procent frem til 2020.

BAG OM SAGEN: SCALA-PROJEKT I 40 ELLER 147 METERS HØJDE

Nogle gange er det ikke, fordi der er knas i kommunikationen med kommunen, når sager ser svære ud udefra. I august blev stadsarkitekt Tina Saabye således citeret for, at det ikke lå i kortene, at der kom højhusbyggeri på Scala-grunden i centrum af København. Det undrede mange, for ejendoms-selskabet Norden havde netop købt grunden og fremlagt planer for området med et skitseprojekt af arkitekt Lene Tranberg, som var højere end det nuværende byggeri.

Men Tina Saabye talte slet ikke om det konkrete nuværende projekt, som forventes at

blive under 40 meter, som er højhusgrænsen. Tina Saabye talte i stedet om højhuse på 147 meter, som havde været i spil dengang projektudviklingsselskabet Centerplan ejede grunden. Sådan kan en sag komme til at se kompliceret ud – selvom den faktisk slet ikke er det.

Status på Scala er, at ejendomsselskabet Norden har holdt møder med Københavns kommune, og at Norden nu skal fremlægge et konkret forslag, inden sagen går videre.

Teknik- og miljøudvalget på Rådhuset er

præsenteret for, at Norden vil nedrive den eksisterende bygning, opføre et nyt byggeri og samtidig ændre anvendelsen i den eksisterende lokalplan fra forlystelsespæret serviceerhverv til administration fra 2. sal og op. Norden har indgået kontrakt med advokatfirmaet Gorrisen Federspiel om cirka 15.000 kvm. til administration, og oplyser derudover, at Tivoli mangler plads og ønsker 3-4.000 kvm. administration, hvilket Norden også ønsker at give mulighed for i den ny Scala-bebyggelse. I de to nederste etager foreslår Norden, at der skal være publikumsorienterede funktioner.

Kommunen har meldt ud, at der bliver lagt vægt på

- At der udvikles et projekt, der er tilpasset omgivelserne og forholder sig til dem,
- At der skabes muligheder for byliv med udadvendte funktioner,
- At der arbejdes på at skabe bæredygtige løsninger i byggeriet,
- At der på denne særlige beliggenhed arbejdes med et højt arkitektonisk niveau.

Hvis et projekt på Scala-grunden udnytter mulighederne i lokalplanen for byggeri i op til 10 etager vil det stadig være under de 40 meter, der ifølge Københavns Kommunes debatoplæg til Højhusstrategi betegner et højhus.



Investorerne vil gerne være med

Magasinet Ejendom spurgte et par af de aktive

investorer i København netop nu om de to følgende spørgsmål:

1. Hvis du skal nævne én ting, hvad er så Københavns vigtigste udfordring i forhold til at fremme vækst lige nu?

2. Hvad er dit bud på, hvad aktører i bygge- og ejendomsbranchen bør og kan bidrage med her og nu for at fremme væksten i København?

Her er svarene

Adm. direktør Søren Risager, KLP Ejendomme:

1. Den største udfordring er, om Københavns Kommunes politiske og administrative topledelse har ressourcer til at drive erhvervsudvikling, som det sker i for eksempel de jyske kommuner. Gennem et direkte og personligt engagement i bestyrelsesarbejde og medfinansiering i væksthuse, i netværk, der kobler uddannelses og -videncentre med virksomheder, og overfor nøglepersoner og organisationer i industri og erhverv. Jeg tror, at der er brug for en stor synlig personlig involvering.
2. Som investor og udlejer kan KLP Ejendomme arbejde tættere sammen med Københavns politiske og administrative ledelse

i forhold til vores planer for investeringer, så der opnås synergi med kommunens erhvervsstrategi. At vi konkret overvejer, hvordan vi kan igangsætte yderligere 50.000 kvm. kontorbyggeri i Ørestad, handler jo ikke alene om hurtig byggesagsbehandling. Vores risikovillighed øges jo, hvis vi ser at kommunen fører en politik, hvor vores investering giver mening.



Adm. direktør Jesper Damborg, Saxo Properties:

1. Den største udfordring er at komme bureaukrati til livs. Det betyder meget for virksomheder og investorer, at man føler, man bliver taget alvorligt i det øjeblik, man kontakter kommunen. Oplevelsen kan være, at man kan få 2 forskellige svar alt afhængigt af hvem man spørger, og det er ikke tilfredsstillende. Alle skal føle, de bliver hjulpet igennem systemet og hurtigst muligt får forespørgsler og ansøgninger behandlet på en kvalitativ måde til gavn for alle – ikke mindst København. De initiativer Overborgmesteren har taget går absolut i den helt rigtige retning, og man føler allerede nu, der blæser helt nye vinde i Københavns Kommune.
2. Der bliver faktisk taget mange initiativer i ejendomsbranchen, men vi må i samme øjemed også erkende, at den krise branchen

har været i gennem de sidste 3 år har været ekstrem, og det har stækket branchen på mange måder.

Vi er jo en branche, der er særdeles afhængig af finansiering for at kunne gennemføre projekter, og det har været svært at opnå igennem lang tid for mange parter. Der er dog en hel del udenlandske investorer på vej ind, og det er friske nye penge som kan være med til at sætte helt nye standarder i fremtiden, hvilket man også i dag ser i Stockholm. Der er grund til at være forsigtig optimist.



Københavns nye træk- plaster



Fra de 70 stader bliver der solgt alt fra ost, frugt, kager, fisk, kød, knive, cupcakes til kinesiske specialiteter.



Arkitekt Hans Peter Hagens har kæmpet for at få gennemført Torvehallerne og fik først det nu krakkede Centerplan for at interessere sig for projektet. Men det endte i uoverensstemmelser, og projektet gik helt død, da Centerplan efterfølgende krakkede. Derfor var glæden også ekstra stor, da Jeudan overtog koncessionen i 2009. Ildsjælene bag projektet får her som tak for ihærdigheden og vedholdenheden en sortfodsskinke. Her er det fra højre Hans Peter Hagens, adm. direktør Per Hallgren og bestyrelsesformand Niels Heering, begge Jeudan, og overborgmester Frank Jensen. Yderst til venstre advokat Bonnie Mürsch, der også har været blandt projektets støtter.



Få ejendomsprojekter forventes at tilføre ikke bare et lokalområde men en hel by noget særligt. Torvehallerne er et af dem

Nogle ejendomsprojekter er måske mere værd end det de både kan bygges og sælges for. Præcis sådan er det med de nye Torvehallerne i centrum af København. Selvom der kan laves en knivskarp due diligence baseret på cashflow for ejendomsselskabet Jeudan, der ejer Torvehallerne, så kan deres tiltrækningskraft vise sig at blive meget mere værd for Københavns Kommune. Det kommer de kommende måneder og år til at vise.

Sikkert er det, at København mangler multifacetterede samlingspunkter a la Nyhavn med mange tiltrækningspunkter samlet inden for et lille geografisk område. Siden Kokke-

nes Torvehal både åbnede og lukkede i slut-80erne i Østergade er højgastronomiske fødevaremekkaer begrænset til et par enkeltliggende butikker spredt over byen og så Magasins Mad & Vin.

78 stader på 2.400 kvm.

Det passer dårligt sammen med en by, der er ved at etablere et næsten verdensomspændende brand som gourmetmekka. Men det bliver der ændret på nu, hvor der – 53 år siden Grønttorvet lukkede ned på pladsen og 14 år siden planlægningen af projektet gik i gang – endelig kan slås dørene op til et fødevaremarked kun 100 meter fra Danmarks travleste station, Nørreport, og med 1.300 P-pladser i Q-parks kælder med opgang direkte til markedet.

De to overdækkede haller med højt til loftet, der nu er åbnet, kan rumme op mod 78 stader på i alt 2.400 kvm. De 50 pladser er udlejet på forhånd. Desuden er der plads til op mod 24 stadeholdere udendørs mellem de to haller.

– I et godt og konstruktivt samarbejde med Københavns Kommune er det her blevet virkelighed. Der er brugt 140 tons stål, så det står her forhåbentlig også om 100 år. Udviklingen af området her lå noget uden for vores sædvanlige fokus, men Jeudan ser det som en del af vores ansvar, at København bliver et godt sted at være. Vi tager det vel at mærke ikke som en byrde, men som en glæde, og det vil Torvehallerne være med til at bidrage til. Tak for

samarbejdet og for opbakningen fra overborgmester Frank Jensen, sagde bestyrelsesformand i Jeudan, Niels Heering fra advokatfirmaet Gorrisen Federspiel ved indvielsen.

Glad overborgmester

Det var da også en glad Frank Jensen, der derefter kunne klippe den røde snor og indvie projektet den 2. september.

– Gastronomi er med til at give København et brand i disse år, og jeg er sikker på, at Torvehallerne vil være med til at understrege det brand. De vil også være med til at understøtte den vækst, som vi har så meget brug for i vores by. Jeg vil gerne takke alle, der har været

med, for det har været en lang og sej proces, sagde Frank Jensen.

Hele det 505 dage lange byggeri har været kørt som partnering med NCC som entreprenør. TorvehallerneKBH er tegnet af Hans Peter Hagens og Arkitekturværkstedet og AI Gruppen har været ingeniører med ansvar for konstruktion og installation.

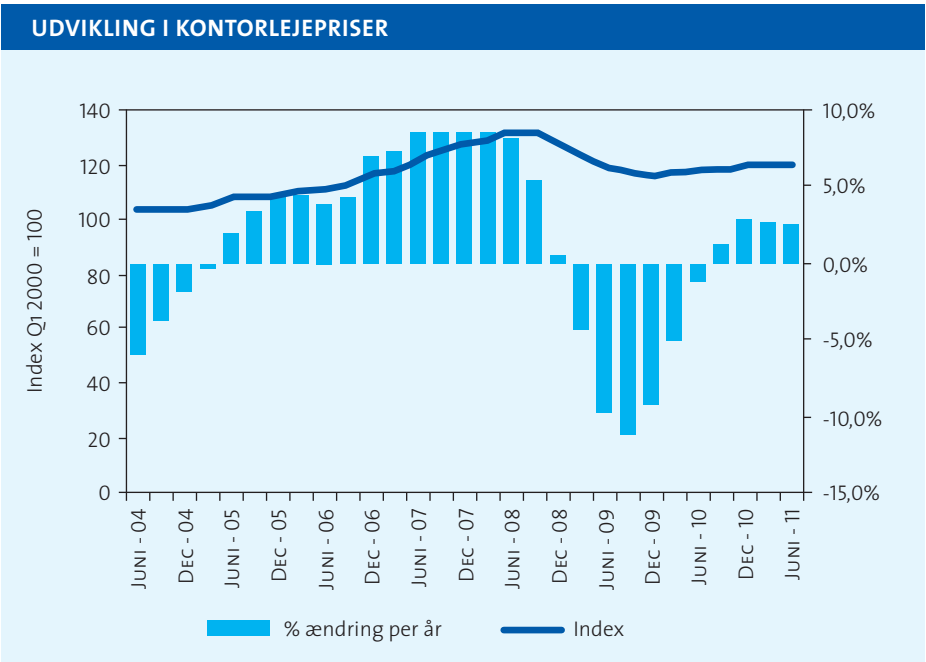
Jeudan er fuldt bevidst om, at hvis Torvehallerne skal være en succes, er det vigtigt, at både diversitet og kvalitet bliver opretholdt. Derfor bliver der også sagt nej tak, hvis en stadeholder ikke passer ind i det samlede koncept eller der allerede er flere andre af samme type. ■

Fokus på regionerne:
KØBENHAVN

Bekymring over krisen

Bekymringen over den økonomiske krise i Europa er stigende, og det har også indflydelse på ejendomsmarkederne. Alligevel er der basis for yderligere fald i ledighedsgraderne over hele Europa, fordi spekulative projekter nærmest er næsten ikke-eksisterende, og derfor kommer der ikke flere nye gode kvm. på markedet, viser en ny rapport fra mæglerfirmaet CB Richard Ellis.

Dermed mindskes udbuddet af 1. klasses lokaler, og det betyder, at spændet mellem 1. og 2. klasses ejendomme udvider sig – både når det gælder efterspørgsel og når det gælder lejepriser.



Kilde: CB Richard Ellis.

Lejepriserne er tilbage i plus målt på 2004-indeks efter to år i minus. Mellem 2008 og 2010 faldt priserne så meget, at indekset udviklede sig negativt, men nu er det tilbage i en svag stigning.

Apple vil bygge nyt hovedkvarter til 12.000 medarbejdere

CUPERTINO: Der er i dag knap 10.000 ansatte i Apple, men firmaet forventer at vokse til 13.000 i løbet af de kommende år. Derfor vil Apple gerne bygge nyt.

Det nye byggeri skal rumme kontorer, forsknings- og udviklingsaktiviteter på i alt godt 250.000 kvm. Desuden skal der bygges et auditorium med 1.000 pladser, 30.000 kvm. forskningsområde, et fitness center og parkering. Og netop parkeringen er også et af Apples argumenter for et nybyggeri, blandt andet, fordi biltrafikken kan reduceres mellem de forskellige lokationer og føres direkte ned i en underjordisk P-kælder.

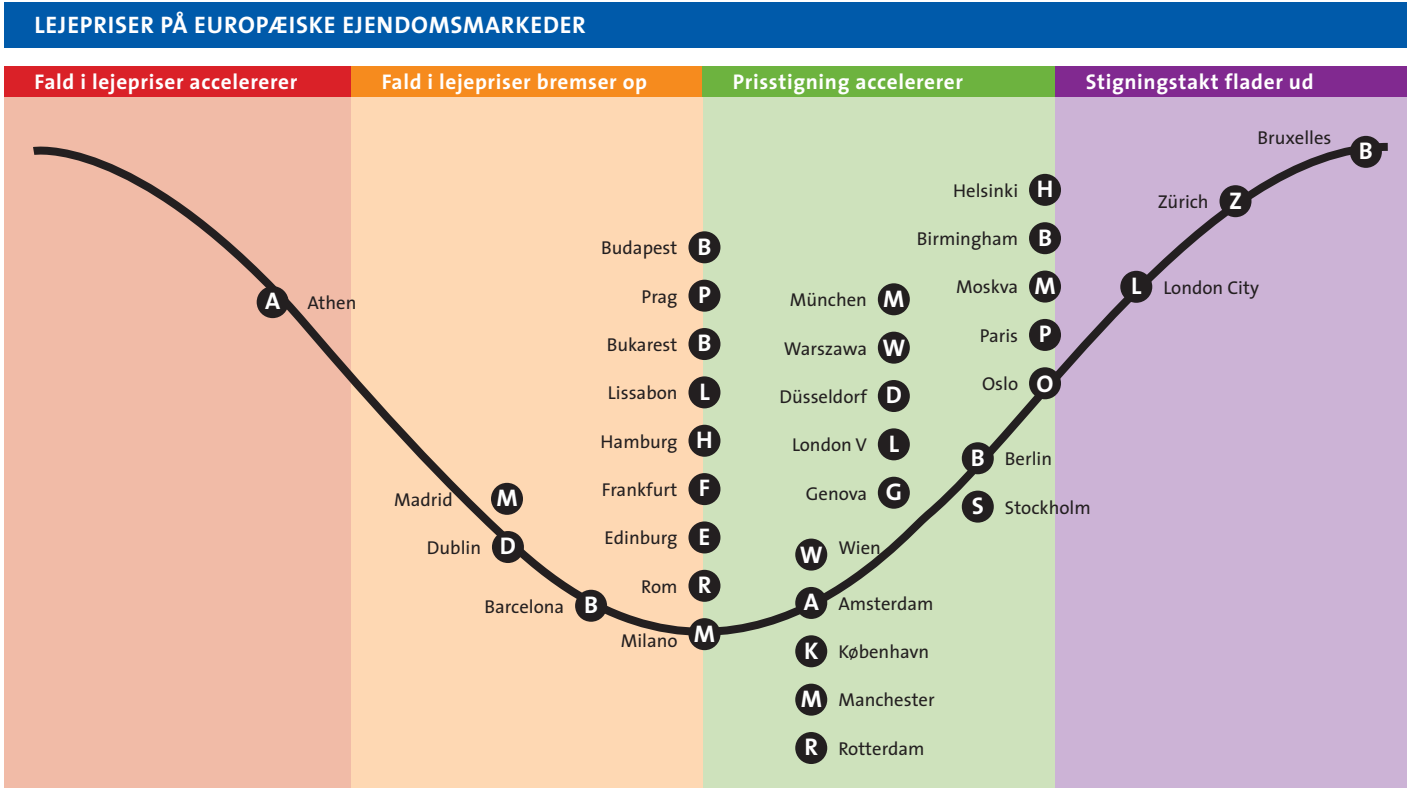


Arkitektfirmaet Foster & Partners har tegnet udkastet til byggeriet, mens Arup er rådgivende ingeniør.

Mon ikke de fleste danske virksomheder, der vil bygge nyt hovedkvarter eller projektudviklere med gode ideer, kunne ønske sig en kommunal modtagelse som den Steve Jobs fik, da

Apple Inc. har søgt om byggetilladelse til et nyt Apple Campus område udover Infinite Loop Campus som er firmaets hovedadresse.

han præsenterede Apples nye hovedkvarter for byrådet i Cupertino. Se præsentationen på youtube.com. Søg på "Steve Jobs Presents to the Cupertino City Council".



Kilde: CB Richard Ellis.

Kun i Athen er der fortsat massivt pres på lejepriserne. I resten af Europa er faldet enten ved at tage af eller også er markederne ved at være modne til deciderede lejestigninger. København ligger fortsat på bunden i denne gruppe, mens Oslo og Stockholm allerede er inde i en opadgående tendens på lejeprissiden.

GRONTMIJ SKAL BYGGE 6-SPORET MOTORVEJ I INDIEN

INDIEN: Den indiske vejmyndighed National Highways Authority of India (NHAI) – den indiske pendant til det danske Vejdirektorat – har udpeget rådgiverfirmaet Grontmij som uafhængig rådgivende ingeniør på projektet med opgradering og udbygning af knap 80 kilometer hovedlandevej i delstaten Karnataka, tæt på Goa i Sydindien. Projektet bliver udbudt som et Build-Operate-Transfer projekt.

Grontmij har netop været med til at afslutte et andet BOT-projekt på 82,8 km. hovedlandevej mellem storbyerne Mumbai og Agra i den vestlige del af Indien. Siden Grontmij for alvor kom ind på det indiske marked i 2005 via den største rådgiverkontrakt, som NHAI nogensinde havde indgået med udenlandske rådgivere, har Grontmij løst 5 andre opgaver, heraf 4 med NHAI som klient.

Flere og flere vejbyggerier bliver udbudt som BOT-projekter, og ifølge Jan Lorange fra Grontmij er det en fordel for danske rådgivere, fordi det skaber øget behov for tilsynsmyndigheder.

FOTO: GRONTMIJ

August 2011
This announcement appears as a matter of record only



has aquired the business interest of Franklinstrasse 65, Frankfurt am Main GmbH & Co. KG, the owner of the first class, 428 rooms hotel Radisson Blu Hotel, Frankfurt



The undersigned acted as advisors to Wenaasgruppen and arranged this transaction

REIB

www.reib.no

T+ Corporate Finance

www.thygecdhansen.com

NORSK OLIEFOND KØBER EJENDOMME FOR 5,5 MILLIARDER KR. I PARIS

PARIS: Den norske statsfond, Statens Pensjonsfond Utland også kaldet Oljefondet, har investeret 5,5 milliarder norske kr. i en halvpart i 7 ejendomme i Paris, skriver Estate Media.

Oljefondet har blandt andet købt sig ind i 12-14 Rond Point, der er et 13.938 kvm. stort byggeri på Champs Elysées.

Statens Pensjonsfond Utland har planer om at investere langt flere penge i ejendom. I marts 2010 fik fonden mandat til at investere op til 5 procent af sine midler i

ejendom, og det svarer til over 100 milliarder norske kr.

Men da investeringerne skal gøres i løbet af en længere periode, så vil der med det nuværende influx af penge i fonden, formentlig blive tale om et endnu større beløb.

– Det er selvfølgelig mange penge, men i forhold til hvor stor fonden er, så synes jeg ikke, der er tale om "over-kill", siger professor i økonomi ved Handelshøjskolen i Bergen, Ola H. Grytten til Estate Media.



Dansk firma vinder modernisering af shoppingcenter i Budapest



Polus Shoppingcenter er på over 140.000 kvm. med cirka 200 butikker.

gamle og som er blevet overhalet af både 2. og 3. generations centre. De gamle centre har brug for at genopfinde sig selv og identificere grundlaget for deres eksistens, siger direktør Kathrine Heiberg, Reteam.

Det er ikke umuligt, men der skal tages hensyn til flere forskellige forhold.

– Ændringerne kræver en grundlæggende forståelse af kundernes behov både i forhold til den lokale beliggenhed samt i forhold til det samlede udbud af shoppingdestinationer i handelsområdet. Evnen til at udarbejde en strategi med udgangspunkt i ovenstående samt at implementere den gennem design, arkitektur, butiksmix, udlejning og branding er Reteams speciale. Derfor er vi utrolig glade for at have fået denne opgave for en af Europas væsentligste udviklere og administratører af shoppingcentre, siger Kathrine Heiberg.

Opgaven forventes afsluttet i løbet af 2012.

BUDAPEST: Polus Shoppingcenter er et af de ældste shoppingcentre i Budapest, og det skal nu re-positioneres og moderniseres. Shoppingcentret administreres af hollandske ING Real Estate Investment Management.

Det danske rådgiverfirma Reteam udarbejdede i foråret 2011 en strategi for Polus, og Reteam vandt efterfølgende opgaven med at udvikle design og arkitektur i konkurrence med 4 andre udvalgte firmaer.

Reteam har samlet et team bestående af retail designers fra GHA Design Studios i Montreal samt arkitekter fra Roeleveld-Sikkens arkitektkontor i Budapest som i fællesskab skal gennemføre implementeringen af strategien i design og arkitektur.

– Situationen for Polus Shoppingcenter er typisk for mange shoppingcentre over hele Europa. Særligt i Østeuropa er der mange 1. generations shoppingcentre, der er 10-15 år

Henning Larsen skal tegne 41.000 kvm. Siemens-domicil

MÜNCHEN: Den danske tegnestue Henning Larsen Architects har vundet en international arkitektkonkurrence om Siemens' globale hovedsæde i München. Bygningen bliver på 41.000 kvm. og skal være et spydspidsprojekt for bæredygtigt design. Designet er i sig selv energibesparende. Et eksempel er de svagt hældende facader, der gør det muligt at trække dagslyset langt ind i bygningen.

Siemens har siden 1949 haft hovedsæde midt i München. Det vindende projekt skaber en række nye byrum og en forbindelse mellem

den historiske bymidte og det moderne museums kvarter i München.

Byggeriet forventes påbegyndt i efteråret 2012 og afsluttet i slutningen af 2015, så Siemens kan flytte ind i 2016.

– Vi skaber et fremtidsorienteret symbol for bæredygtighed, der vil sætte en ny standard for avanceret, urban arkitektur og innovativ, effektiv byggeteknologi – til glæde for vores medarbejdere og indbyggerne i München, siger CEO Peter Löscher, Siemens, om baggrunden for at vælge Henning Larsen-projektet.



SIGNA KØBER TO KARSTADT-VAREHUSE

WIEN: Et joint venture bestående af østrigske Signa Group og det private Düsseldorf-baserede Centrum har afsluttet købet af to tyske Karstadt-stormagasiner i München til en pris af 1,75 milliarder kr., skriver Property Investor Europe.

Ejendommene ligger i centrum af byen og sælger er Highstreet, et selskab, der for 51 procents vedkommende er ejet af Goldman Sachs' Whitehall Funds. Deutsche Bank's RREEF, det Milano-baserede Prelios, det italienske forsikringselskab Generali og den private italienske Borletti Group, ejede de resterende 49 procent.

Varehusene er på i alt 40.000 kvm.



FOTO: © SHUTTERSTOCK

BPT ASSET MANAGEMENT KØBER FØRSTE EJENDOM I NY FOND

TALLINN: Den danske fond BPT Asset Management har indkøbt den første ejendom til en ny fond med fokus på de baltiske lande. Det drejer sig om Lincona Office Complex i Tallinn i Estland.

Ejendommens ankerlejer er den svenske Swedbanks IT-division.

– Transaktionen har anseelig betydning for BPT. Lincona er en bevist god kontor-

beliggenhed, og der er mulighed for et signifikant opsving i ejendommen i takt med, at den estiske økonomi forventes at bedres, siger Head of Asset Management Indrek Hääl, BPT.

BPT har været blandt de ledende investorer i de baltiske lande de seneste 10 år. Den aktuelle fond har flere ejendomme i kikkerten, og er samtidig i gang med at rejse flere penge til investeringerne.

Lincona Office Complex ligger tæt ved vejen til Pärnu, 4 kilometer fra Tallinns gamle bydel. Ejendommen består af 11.336 kvm. fordelt med 75 procent kontorer og 25 procent detail. Desuden indgår et 5-etages parkeringshus med plads til cirka 400 biler.



FOTO: BPT ASSET MANAGEMENT

Lokalebasen udlejer 4.500 kvm. for Nordea Ejendomme



Blandt Lokalebasens nye aftalepartnere er Barfoed Group, der blandt andet har denne ejendom i Odense.

Lokalebasen har indgået en række nye aftaler. I Odense drejer det sig om en aftale med Barfoed Group og i Aarhus er der tale om samarbejdsaftaler med tre af byens store udlejnings-selskaber Remien Ejendomme i Aarhus C., Søgaard Ejendomme i Aarhus N. og JM Haugaard i Ris-skov samt en række aftaler med mindre udlejere.

Tidligere i sommer oprustede Lokalebasen.dk i Smilets By ved at etablere nyt samarbejde med byggeselskaberne Mogens de Linde samt Olav de Linde og med ejendomsselskabet Bricks.

– Jeg er utrolig glad og stolt over, at vi har opnået tilslutning fra så mange nye og markante samarbejdspartnere i Aarhus og Odense. De bidrager i væsentlig grad til at styrke Lokalebasen.dks ansigt og aktuelle volumen uden for hovedstaden, siger Lokaleba-sen.dks direktør Jakob Dalhoff.

I hovedstadsområdet har Lokalebasen.dk netop formidlet 4.081 kvm. højloftet lager- og produktionslokaler i Høje Taastrup.

August 2011 har i det hele taget været en resultatrig måned for Lokalebasen.dk, hvor webporta-len har haft markant fremgang i både besøgs- og udlejningstal. Lokalebasen.dk har således nu 45.000 besøgende om måne-den. I august blev der afsluttet 47 udlejningssaftaler.

– Vores markante fremgang her i august på indtil flere fronter finder vi tilfredsstillende. Vi ser den som en interessant og optimistisk strømpil for de kommende efterårsmåned. Den aktuelle fremgang viser, at vores koncept aldrig har stået stærkere hos lejere såvel som udlejere, siger bestyrelsesfor-mand Lars Heilesen, Lokaleba-sen.dk



PKA køber 107 lejligheder af FB Gruppen for 240 millioner kr.

KØBENHAVN: PKA køber 107 nyopførte lejligheder på Islands Brygge af FB Gruppen. Det er mæglerfirmaet DN Erhverv, der netop har formidlet salget af det 10.400 kvm. store bygge-projekt på Artillerivej 96-100 på Islands Brygge til en salgspris på 240 millioner kr.

Sælger er ejendomsudvikler-

firmaet FB Gruppen, der købte byggegrunden af Freja Ejen-domme. Projektet ligger på den allersidste byggegrund først på Islands Brygge med udsigt over Amager Fælled og med kun to minutters gang til såvel havne-kaj som Metro.

FB Gruppen har udviklet projek-tet, der består af 107 lejligheder

på mellem 76 og 135 kvm. samt en underjordisk parkeringskæl-der. Ejendommen har været til salg siden 2010.

– Der var tale om et ret svært marked, men også om en meget attraktiv byggegrund, så vi satte os sammen og kiggede på, hvor-dan vi kunne optimere projektet, så det levede op til investorernes og fremtidige lejerers krav, siger cand.merc. Jakob Dalhoff fra DN Erhverv.

DN Erhverv var i kontakt med flere interesserede investorer, men der tegnede sig et billede af, at PKA var de rigtige købere af ejendommen. Herefter gik en længere proces i gang, hvor PKA og FB Gruppen i fællesskab fandt frem til den endelige ud-formning af projektet. Målet var at lave et projekt, der kunne leve op til de krav, som fremtidens lejere ville stille til en moderne og funktionel bolig.

– Det har været en lang, men god proces og vi har fået et pro-jekt, der er præcis, som vi kunne ønske det og som vi er rigtig glade for og stolte af. Nu glæder vi os bare til at se projektet opført og få overdraget nøglerne i 2013, siger ejendomschef i PKA Nikolaj Stampe.

De to parter har fået rådgivning af henholdsvis advokatfirma-erne NORDIA Advokatfirma og Rønne & Lundgreen.

– Det er ikke hver dag, der bliver solgt et byggeprojekt med over 10.000 kvm. i København, og vi er meget glade for, at det er lykkedes. Det har været en lang proces, men vi er kommet i mål med et godt projekt, der kun er blevet endnu bedre af den tætte sparring med PKA. Nu glæder vi os til at komme i gang med byggeriet, siger direktør for FB Gruppen Hans-Bo Hyldig, der glæder sig over salget og ser frem til næste fase i processen.



FOTO: WINWIND

WinWinD lejer 500 kvm. kontor i Aarhus

AARHUS: WinWinD, der har hovedkontor i Finland, har valgt at åbne deres danske afdeling i Aarhus, på Olof Palmes Allé 25. Det er mæglerfirmaet Colliers, der har formidlet udlejningen af de ca. 500 kvm. kontorer i området, som huser flere andre

firmaer indenfor vindenergisek-toren og mange liberale erhverv.

For WinWinD var det naturligt at placere sig i Aarhus, der har markeret sig som Europas “ho-vedstad” for vindenergi.

Binder du penge i bygninger?

– Frigør kapital med ejendomsleasing

Ring til Danske Leasing på 70 20 12 50, eller læs mere på www.danskeleasing.dk

Danske Leasing

Køb, salg og udlejning

Magasinet Ejendom bringer i hver udgave et udpluk af en række af de transaktioner og handler, der har præget marke-det siden sidst.

Mail gerne forslag til: sevel@magasinetejendom.dk



PensionDanmark køber retten i Nykøbing Falster

PensionDanmark har købt retsbygningen i Nykøbing Falster af Ejendomsselskabet Vestensborg Allé, som ejes af familien Nobel.

Bygningen udlejes til Retten i Nykøbing Falster frem til 2024.

Retten i Nykøbing Falster er på godt 4.500 kvm. Den oprindelige bygning er opført i 1951, hvor E. Nobel Cigar- & Tobaksfabrikker havde cigarproduktion på ejen-

dommen. Bygningen blev lavet om til kontor og undervisning i 1995 og har haft forskellige offentlige brugere frem til 2007, hvor Domstolsstyrelsen flyttede ind. I forbindelse med indflytningen blev der opført en ny fløj til bygningen.

– Investeringen i Retten i Nykøbing Falster er attraktiv. Der er ikke bare tale om en ejendom med en god beliggenhed. Vi har også sikret os en lang lejekon-

trakt med en solid lejer i form af den danske stat, hvor lejeindtægterne reguleres med inflationen. Det er med til at sikre, at vores medlemmer får et godt og stabilt afkast, siger direktør Søren Ulslev, PensionDanmark Ejendomme.

– Det er PensionDanmarks målsætning at investere omkring 20 pct. af formuen i inflations-sikrede aktiver som ejendomme, infrastruktur og vedvarende

energi som for eksempel havmølleparker, siger Søren Ulslev.

Retten i Nykøbing Falster er den femte retsbygning, som PensionDanmark køber inden for de seneste år. PensionDanmark ejer også retsbygningerne i Hillerød, Helsingør, Hjørring og Næstved.

RED Property Advisers har formidlet handlen.

Illum-bygningen solgt til international kapitalfond

KØBENHAVN: Ejendommen på hjørnet af Købmagergade og Strøget i København, der huser Illum, er solgt til den internationale kapitalfond MGPA.

Macquaries ejendomsenhed MGPA overtager ejendommen i et joint venture med Partners Group og en institutionel investor fra Canada.

Købesummen er 1,65 milliarder kr. og dermed er det formentlig den største handel med en enkelt-

stående ejendom i Danmarkshistorien. Illum-ejendommen har de seneste år været ejet af den pakistanske investor Alistair Fiyaz via selskabet Magillum Properties, der er en del af Solstra Group. Selskabet har nu kun Magasin-ejendommen på Kgs. Nytorv tilbage i sin danske portefølje af stormagasin-ejendomme.

Illum er udlejet på en 15-årig lejekontrakt. Danske RED har i samarbejde med Cushman & Wakefield i London, som RED er

en del af på det danske marked, stået for salget.

SEB i Danmark har finansieret handlen.

– Denne transaktion er ikke blot en milepæl for SEB, men for hele ejendomsinvesteringsmarkedet i Danmark, for vi ikke har set mange internationale investorer gennemføre væsentlige transaktioner siden Lehman-krakket. Jeg ser det som et brud på den tilbageholdenhed, og det understøttes af CREs løbende dialog med andre internationale investorer omkring andre sager. Det er derfor en meget glædelig begivenhed, at vi kan understøtte gennemførelsen af transaktionen, siger Peter Toftager, Head of CRE, Denmark.

Illum-ejendommen startede en omtumlet tilværelse i 1987, hvor den blev købt af Jens Jordan og Kay Wilhelmsen. Da krisen kom i 1991 blev den solgt til Magasin, indtil den blev overtaget i 2003 af Merrill Lynch og senere blev en af trofæejendommene i først Baugurs og senere Landics danske portefølje frem til konkursen i 2009.

Selvom finansieringsmarkedet er anstrengt er det altså muligt at finansiere velfunderede transaktioner.

– Det er i min verden en vigtig sag, fordi det er den første store post-Lehman sag, hvor udenlandske investorer ikke blot binder penge i aktiver med prime location og lange lejeaftaler, der næsten ligner obligationsinvesteringer – som for eksempel KLPs seneste køb af TDC-Teglhølm. I Illum-sagen er der tale om en velkonsolideret køber med en mere dynamisk form for investering, siger Peter Toftager.

Han er naturligt glad for, at det blev muligt for danske SEB at medvirke i transaktionen.

– SEB er tilfreds med at have medvirket i denne transaktion, da den falder naturligt indenfor vores forretningsstrategi, hvor vi finansierer stærke investorers forretningsplaner, når volumen ligger i niveauet 100-200 millioner kr. og op efter med en egenkapital andel på 30-35 procent, siger Peter Toftager.

BOLIGBYGGERIET ER STEGET MED 19 PROCENT

DANMARK: Tal fra Danmarks Statistik viser, at boligbyggeriet i 2. kvartal 2011 steg med 19 procent i forhold til året før. Det er de almene boliger, som skaber væksten. Ifølge Danmarks Statistik blev der påbegyndt 5.400 boliger i 1. halvår 2011 mod 4.400 i 1. halvår 2010.

– Det er en fremgang på 1.000 boliger, hvilket svarer til 23 procent, siger seniorøkonom Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri.

I slutningen af 2010 blev der givet ekstraordinært mange tilsagn til nybyggeri af almene boliger, dvs. almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. De mange tilsagn blev givet inden stigningen i det kommunale grundkapitalindskud fra 7 til 14 procent af anskaffelsessummen pr. 1. januar 2011.

– For de almene boliger går der typisk godt et halvt år fra tilsagnet bliver givet til selve påbegyndelsen af nybyggeriet finder sted, og derefter varer selve byggeperioden omkring ét år. Det medfører, at tilsagnene i slutningen af 2010 vil fremkalde en betydelig vækst i det samlede boligbyggeri fra sommerhalvåret 2011 og helt frem til efteråret 2012, vurderer Finn Bo Frandsen.

Tallene fra Danmarks Statistik viser også, at det samlede nybyggeri faldt med 8 procent i forhold til året før målt ved det påbegyndte etageareal. Erhvervsbyggeriet faldt med 26 procent, mens nybyggeriet af bygninger til kulturelle formål samt institutioner og fritidsformål var 3 procent over niveauet i fjor.

– Faldet i aktiekurserne og usikkerheden i



forhold til fremtiden får mange mennesker til at spare yderligere, og det vil med andre ord sige, at der er mange mennesker, der bliver mere tilbageholdende med at bruge penge til forbrug. Det dæmper efterspørgslen og den økonomiske vækst, både ude i verden og her i landet, siger Finn Bo Frandsen.

W. P. CAREY

Let us build your building
so you can build your business

100% CONSTRUCTION FINANCING AVAILABLE FOR BUILD-TO-SUIT PROGRAMS

W. P. Carey is an investment group that can provide 100% of the capital needed for any single-tenant construction project in Europe. Working with developers or directly with corporate tenants, W. P. Carey can customize a long-term financing solution to fund the complete cost of development for any retail, office, or logistics project in Europe. As a principle investor with a large equity base, W. P. Carey can remove financing risks and eliminate the reliance on traditional bank debt or forward-purchaser structures typically used in real estate developments.

H. Cabot Lodge, III
Head of European Investments
+44 7919 202 421 | clodge@wpcarey.com

Arvi Luoma
Vice President
+44 (0)20 7290 3480 | aluoma@wpcarey.com

www.wpcarey.com



TÆNK UD AF BOKSEN



Der er stærke traditioner i dansk erhvervsliv, og det smitter af på rekrutteringen på ledelsesgangene. Mobiliteten er begrænset både fra arbejdsgivere og arbejdstageres side. Krisen har forstærket tendensen

-Vi er ekstremt homogene i Danmark – tænk på, at vi har to arkitektskoler og 3-4 steder, hvor vi uddanner ingeniører. Vi tænker meget ens. Når man rykker ud sætter det ens egne erfaringer i relief, så man er åben overfor andre måder at gøre

tingene på. Kunsten er i virkeligheden at glemme, hvad man har lært og bare have det med som baggage, siger associeret direktør Janus Rostock, Atkins.

I juli måned rykkede Janus Rostock til Dubai for det internationale rådgiverfirma Atkins. Dermed tilhører han en af de forholdsvis få i den danske bygge- og ejendomsbranche, der både rykker til en ledelsesstilling i udlandet og oven i købet for et udenlandsk firma. Mobiliteten er generelt ikke så stor, hverken når det gælder andre brancher eller andre geografiske placeringer. Men det kan i vid udstrækning gavne både den enkelte medarbejder og kommende arbejdspladser, når man tilfører erfaringer fra andre lande, arbejdspladser eller bare fra en anden branche.

– Det er sværere at udvikle sig, hvis man kun rekrutterer inden for egne

rækker, siger Steen Høybye Mortensen, der startede Nordic Headhunting i 2010 med en fortid dels indenfor headhunting og dels som ejendomschef i nu krakkede Centerplan, i Hafnia og i Alm. Brand.

Få energi til byggeri
Erfaringer fra energisektoren kan sagtens være guld værd i byggebranchen.

– På hele processiden er det en god ide at kigge udenfor branchen. Medarbejdere, der har væsentlige skift i karrieren bag sig, kan tilføre kompetencer fra andre brancher, og det kan i mange tilfælde gavne virksomheden. Og som leder er det godt at blive udfordret, hvad enten det sker på den ene eller den anden måde. Det er langsomt men sikkert ved at ske inden for byggebranchen også, og det er helt naturligt, for det er netop i krisetider, at man bliver

Janus Rostock har netop taget fat på sin anden periode for engelske Atkins i Dubai. Han har været i Henning Larsen Architects og KHR Arkitekter, før han kom til Atkins, der er et verdensomspændende rådgiverfirma. Et af hans råd, hvis man godt kunne tænke sig at udforske mulighederne internationalt, er at oprette en international LinkedInprofil. Selv får han minimum en henvendelse om måneden den vej fra internationale rekrutteringsfirmaer, som han i øvrigt også selv bruger til at finde kandidater.

udfordret og dermed transformerer sig, siger Steen Høybye Mortensen.

Men det er ikke umiddelbart nemt at overbevise hverken medarbejdere eller virksomheder om.

Få har mod til at tage chancer
Det oplever Torben Rønsov fra rekrutteringsfirmaet Amalie Search & Selection.

– Mange virksomheder styrer selv rekrutteringen. Det betyder, at der nemt kommer til at mangle frisk blod, fordi man kigger i de netværk, hvor man færdes i forvejen. Krisen har en del af skylden, fordi der ikke er råd eller mod til at tage chancer. Mange topledere vil gerne trække det sikre kort i forbindelse med nyansættelser ved at gå efter ledere, der har været i branchen i så mange år, at de har ageret før jubelårene fra 2004 og fremefter, siger Torben Rønsov.

Torben Rønsov har tidligere været med til at placere danskere i udenlandske virksomheder og omvendt, men det hører til sjældenhederne. I det hele taget har jobusikkerhed haft indflydelse på mobiliteten.

– For at få folk til at flytte – og det gælder i disse tider både danske og internationale virksomheder – er der

tre forhold, der skal være opfyldt: For det første skal der være et spændende projekt, som tilfører kandidaten nyt til karrieren, dernæst skal jobbet indeholde en form for faglig udvikling og endelig – men absolut ikke mindst vigtigt – skal der være jobsikkerhed. Vi oplever, at potentielle jobkandidater har kraftigt fokus på, at der ikke er tale om "cowboyvirksomheder", der >>

BLANDET BAGGRUND KAN VÆRE EN FORDEL

– Man skal ikke være bange for at have en blandet baggrund. Selvom det er i høj kurs at have dyb indsigt i sit produkt eller ydelse, så vil branchen udvikle sig mere, hvis der også bliver tilført kompetencer og kendskab til processer fra andre brancher.

STEEN HØYBYE MORTENSEN, NORDIC HEADHUNTING



BEDSTE KARRIERERÅD

Tænk på dig selv som en aktie, der hele tiden skal værdisættes. Det er hverken godt at være for enspo- ret eller generalistisk.

STEEN HØYBYE MORTENSEN, NORDIC HEADHUNTING

forsøger at tiltrække kandidater til særlige projekter med høj løn, men at der er tale om fremadrettede stabile stillinger.

Rising Stars får ikke plads

Det kraftige fokus på sikkerhed kan godt komme til at give branchen proble- mer. De erfarne og højt kvalificerede kandidater i branchen i dag er kommet dertil, fordi de har fået lov til at prøve mulighederne af.

– Der er ikke mulighed for at prøve sig selv af pt. Vores kunder vælger de sikre kort, og det vil ofte sige projektfolk, der måske har rundet de 50. Dermed får unge “rising stars” ikke lov til at prøve kræfter med opgaverne. Vi har brug for dem, men det kræver, at der bliver plads. Ellers kommer vi til at mangle det næste vækstlag i branchen i løbet af 5-10 år, siger Torben Rønsov.

Danskerne netværker ofte i netværk, der ligner dem selv – enten branche- mæssigt, organisatorisk eller geografisk.

– I Danmark har vi det grundlæggende meget godt, og derfor bliver vi ikke dre-

SYNLIGHED VIGTIGT PARAMETER

Udover den gode ledelse og de faglige kompetencer er det også livsnødvendigt at kunne formidle synlighed.

– En god leder i dag har holdnin- ger på vegne af sin virksomhed og kan udtrykke dem, hvad enten det er internt eller eksternt i artikler og medier. Det er vigtigt at synlig- gøre resultaterne for på den måde at sætte fokus på virksomhedens kompetencer. Det er en disciplin, der bliver stadig mere vigtig i forhold til det at være leder. Høj faglighed gør det ikke længere alene, siger partner Steen Høybye- Mortensen, Nordic Headhunting.

– Mange arkitekter brænder for at lave egne projekter og starte egen tegnestue. De tænker ikke i karriere i traditionel forstand og drømmer sjældent om et job som mellemleder i en stor international virksomhed. Men vi kan jo ikke alle sammen have vores egen tegnestue. Og det er ikke umuligt, for den netop afgangede CEO, Keith Clark, for Atkins, der har 17.500 medarbej- dere, var arkitekt. Det kan lade sig gøre at komme til tops, men det kræver, at man ikke lader sig begrænse af ram- merne, siger Janus Rostock. ■

HEADHUNTING, SEARCH & SELECTION

Når en virksomhed skal bruge nye medarbejdere kan man vælge at bruge en headhunter i stedet for at slå stillingen op. Headhunteren leder efter med- arbejderen ud fra et personligt kendskab til markedet samt flere forskellige databaser – en såkaldt search.

Headhunting er en systematisk søgning efter potentielle kandidater og er især et værktøj til at komme i kontakt med kandidater, der ikke umiddelbart er i jobmarkedet og som vil reflektere på stillingsannoncer.

Hvis man i stedet slår stillingen op i dagspressen og fagblade og har brug for hjælp til processen, er der tale om selection. Det kan være en billigere metode, men omvendt kan man ikke være sikker på at nå alle potentielle kandidater.

Outplacement er så at sige den modsatte problemstilling, hvor man forsøger at hjælpe en afskediget medarbejder i en virksomhed eller med andre ord skaffe vedkommende værktøjer til at få nyt job.

nyheder indland

3 teams tilbage i konkurrence om stort Odense projekt

ODENSE: Tre tværfaglige teams fra ind- og udland er udvalgt til at gå videre i konkur- rencen ‘Fra gade til by’, der skal forvandle den trafikerede Thomas B. Thriges Gade i centrum af Odense til et nyt, livligt byområde.

– Vi står med tre rigtig gode forslag, som gi- ver nogle meget spændende bud på, hvordan vi udnytter den historiske chance for at binde Odense sammen igen og skabe et aktivt og levende byområde midt i byen, siger borg- mester Anker Boye.

De tre udvalgte teams går nu i gang med at bearbejde deres forslag ud fra dommerkomi- teens anbefalinger og på baggrund af input fra borgere og interessenter, som får en lang række muligheder for at se forslagene udstil- lede i de kommende måneder.

– Omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade er et enestående projekt. Ikke mange byer har mulighed for at skabe ny by midt i den gamle. Den mulighed har vi en forpligtelse til at få det bedste ud af, til gavn for Odense og til inspiration for andre byer. Derfor er jeg også rigtig glad for, at vi nu står med tre perspek- tivrige forslag fra tre teams, siger Flemming Borreskov, adm. direktør i Realdania.

De tre vindende teams er:

ADEPT Aps

Underrådgivere: MVRDV bv (NL); Ting & Wainø landskabsarkitekter Aps; Slot Møller Rådgivende Ingeniører A/S; Esbensen Rådgi- vende Ingeniører A/S; Via Trafik; EMCON AS; ACT; Capacent Management Consulting A/S; U:R:D Urban Research and Design



Første fase af konkurrencen ‘Fra gade til by’ er slut, og blandt de syv teams, der var med i opløbet, har en enig dommerkomite nu udvalgt tre, der bliver indbudt til forhandling om videre udvikling af deres forslag. Her er det Entasis’ forslag.

Entasis

Underrådgivere: Grontmij | Carl Bro; SWECO Architects; sbs rådgivning; MOMENTUM Research & Development

Polyform, Henning Larsen Architects, Drees & Sommer

Underrådgivere: WTM Engineers International (D); Argus (D); Jonathan Speirs + Major (UK)

Prøv os! Når i får brug for en ny medarbejder

Centrum Personale har rekrutteret medarbejdere til ejendomsbranchen gennem mere end 20 år, så det er et område, vi kender rigtig meget til.

Vi har en emnebank med et væld af kvalificerede kandidater. Kandidater til alle jobfunktioner og stillingsniveauer inden for ejendomsbranchen. Kandidater til både vikariater og faste stillinger.

Så prøv os næste gang i f.eks. mangler en:

- Ejendomsadministrationschef
- Ejendomsadministrator
- Ejendomschef
- Økonomichef
- Controller
- Regnskabsmedarbejder
- Administrativ medarbejder

Kontorledigheden stiger igen

DANMARK: Den ustabile økonomiske situation ser ud til at præge markedet for kontorer og erhvervslokaler. I 1. og 2. kvartal i år faldt antallet af ledige kontorer og erhvervslokaler, men en ny opgørelse fra Oline-Lokalebørs Statistikken viser, at der er flere ledige kontorer ved indgangen til tredje kvartal.

Gennem det seneste kvartal er ledigheden for kontorer steget med 0,4 procent, og ledighedsprocenten var dermed 8 procent på landsplan ved indgangen til tredje kvartal. Det seneste år er ledigheden faldet marginalt med 0,2 procent. På landsplan er der 1,85 mio. kvadratmeter ledige kontorlokaler, og i Region Hovedstaden er ledigheden på 8,8 pct., hvilket svarer til 961.800 kvm.

– Der er fortsat mange ledige kvadratmeter derude, og det tyder ikke på, at det ændrer sig lige foreløbigt. Nyhedsbilledet præges stadig af mange dårlige økonomiske nyheder, og økonomien har svært ved at komme op i gear. Markedet for erhvervslokaler afspejler, hvordan det går med økonomien, så når vi ser en generel stilstand i økonomien, vil markedet for erhvervslokaler også blive berørt, siger økonom Mads Lindegaard, Dansk Ejendoms-mæglerforening.



For detailhandelslokaler er ledigheden faldet med 0,4 procentpoint på landsplan gennem de seneste tre måneder, og ledigheden var dermed på 5,3 pct. ved indgangen til juli. Over det seneste år er ledigheden dog steget med 0,2 procent. Der er i alt 646.700 kvm. ledige detailhandelslokaler på landsplan.

På landsplan er ledigheden for lager- og produktionslokalerne steget marginalt med 0,1 procent det seneste kvartal, og dermed er ledigheden på 4,3 procent. Gennem det seneste år er ledigheden steget med 0,2 procentpoint. På landsplan er der 4,32 mio. ledige kvadratmeter lager- og produktionslokaler.

– Vi må konstatere, at Olines tomgangstal for Københavnsområdet for seneste kvartal er steget ganske markant. Jeg må så erkende, at vi har oplevet markedet helt anderledes her i RED Property Advisers, siger partner Bjarne Jensen.

RED har nemlig oplevet en rekordhøj udlejning de seneste måneder. I øvrigt i tråd med meldinger fra blandt andet ATP Ejendomes udlejningsafdeling.

– De seneste 5 måneder er vi lykkedes med at udleje mere end 42.000 kvm. for vores klienter, hvilket er pænt mere end i hele 2010, siger Bjarne Jensen.

Ifølge den netop offentliggjorte Oline-Lokalebørs statistik udsendt af Dansk Ejendoms-mæglerforening steg antallet af ledige kontorlokaler i Storkøbenhavn med lidt over 11 procent i seneste kvartal.

Stigningen i antallet af ledige lokaler i Københavnsområdet udgør ifølge statistikken cirka

– Vi kan se, at mange virksomheder nu har fået indstillet sig på, at det godt nok er krisetider, men at det ikke ændrer alverden på deres budgetter at flytte til moderne og mere funktionelle kontorlokaler. Det er primært de mindre og mellemstore virksomheder som nu har gang i flytteaktiviteten – virksomheder der efterspørger fra ca. 1.000 – 5.000 kvm., siger partner Bjarne Jensen, RED Property Advisers.



87.600 kvm. og kan ikke forklares med flere nyopførte kontorbygninger, idet bygningsmassen i perioden alene steg med ca. 16.900 kvm., ifølge REDs beregninger.

Ifølge Bjarne Jensen kan forklaringen på den store aktivitet, som ikke kan aflæses i statistikken, være den, at de samme lejere som flytter til nye og måske mere attraktive kontorlokaler, ikke nødvendigvis dermed optager et større areal end det de fraflytter.

RED Property Advisers forventer på den baggrund fortsat et ganske stærkt marked for udlejning af attraktive og centralt beliggende kontorlokaler resten af året.

Dansk Ejendoms-mæglerforening udgiver Oline-Lokalebørs Statistikken i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark. Statistikken findes på www.de.dk og www.oline.dk

“Der er forskel”

Er du i det rette selskab, når du lejer ud?
Kom i godt selskab hos **www.findbolig.nu**

Findbolig.nu

Hvor tæt er du på din ejendom?

- vi giver dig nemmere adgang til fordelingsregnskaber og forbrugsanalyser

Med en brugervenlig netløsning, der tager udgangspunkt i dine ejendomme og indberetning af data, letter vi din administration. Du kan hurtigt tilegne dig viden og downloade forbrugsopgørelser, samt fordelingsregnskaber m.m. Find dine ejendomme i Techem Portalen. Kontakt os på tlf.: 87 44 77 05.

- Online fjernaflæsning - stiller skarpt på ejendommens energiforbrug.
- Hurtigere behandling af lejer henvendelser.
- Forbrugsanalyser online for både ejer og lejer.

Udnyt mulighederne i din ejendom

techem

co. neutralt
techem

Focus på ressourcer

www.techem.dk

EXPO REAL

sætter fokus på finansiering

4. oktober er det tid til Europas største ejendomsmesse i München.

Mulighederne inden for finansiering og investering er øverst på dagsordenen

Expo Real, der er Europas største ejendomsmesse, finder i år sted fra 4.-6. oktober i München. I år vil mere end 400 talere deltage i det omfattende conference-program. I 2010 deltog 1.645 udstillere fra 35 lande og 37.000 mennesker gik gennem tælleapparaterne fra 71 lande.

– I år har vi et omfattende conference-program med mere end 100 arrangementer. Der vil igen være stærkt fokus på investering og finansiering og de strategier, som er i spil for at få det bedst mulige ud af situationen. Vi vil også fokusere på markedsanalyser, på bæredygtighed både når det kommer til at dele erfaringer på tværs af landegrænser og især også på erfaringerne i forhold til at renovere eksisterende ejendomme, siger Managing Director Eugen Egetenmeir, Messe München..

Et andet fokuspunkt bliver City Future Dialogue, hvor fremtidens urbane centre kommer på dagsordenen. Expo Real gør typisk meget ud af hotelinvesteringer, og det sker også i år med konferencen Hospitality in Dialogue. Her vil hoteloperatører, udviklere og finansieringsfolk drøfte fremtidens udfordringer ikke mindst i lyset af de digitale medier, der i stadig større grad præger

I 2010 var en af nyhederne fra årets messe, at Drees & Sommer var på vej ind i Danmark. Her er det partner Philip Goltermann sammen med den dengang nyudnævnte country manager Peter Nielsen.

udlejning og booking af værelser, og dermed ejendommenes rentabilitet.

Følg pengene – fokus på det sydøstlige hjørne af Europa

Blandt de geografiske områder, der bliver særligt fokus på, er Central- og Østeuropa samt det sydøstlige hjørne af det europæiske kontinent. Her bliver der drøftet muligheder og ikke mindst risiko. Men det er også her, at Expo Real henter hovedparten af sine besøgende – selvfølgelig foruden hjemmemarkedet Tyskland.

– Vi ser en positiv trend i markeder som eksempel Kroatien, Montenegro, Serbien, Slovenien, Ungarn og Rusland. Men vi venter også mange udstillere fra lande som Østrig, Holland, Luxemburg, Frankrig, England og USA.

Expo Real er som nævnt den største messe i det tysktalende område. En lillesøster er dog ved at komme i gang i Hamburg i juni måned under navnet Real Estate North. I 2011 var der 1.416 besøgende.

En af dem, der flere år i træk har været på Expo Real og senest på Real Estate

EXPO REAL

Årets Expo Real finder sted 4.-6. oktober i Münchens messehall. De fleste kender Mipim med alle de sociale arrangementer. Sådan er Expo Real ikke – her er det faglige klima i højsædet og uden en dansk stand er den skandinaviske netværking også mere begrænset. Til gengæld er der mere end 100 konferencer og møder om branchens udvikling, som med topfolk fra hele Europa er gode at blive klog på.

North som Hamburg-varianten hedder, er advokat Nina Grunow fra Bech-Bruun.

– Messerne har deres berettigelse. Det giver en god mulighed for at få et indtryk af markedet og møde lokale

kontakter. Real Estate North er tydeligvis meget nyt, og i sommer var der primært ”Tordenskjolds soldater” fra Danmark, men det er en god mulighed for at få et nærmere kendskab til det nordtyske marked.

Samlet overblik over Tyskland

Expo Real dækker naturligt meget bredt.

– Hvis man arbejder med det tyske marked, er Expo Real helt nødvendigt, fordi det er der, man får et samlet overblik over udviklingen i Tyskland. Samtidig giver den et godt overblik over de nyeste tendenser indenfor blandt andet bæredygtighed, siger Nina Grunow, der igen i år skal til München i oktober sammen med – forventeligt – knap 100 andre danskere.

Magasinet Ejendom dækker også Expo Real. Vi er i München fra tirsdag og du er velkommen til at kontakte redak-

tionen på sevel@magasinetejendom.dk eller på tlf. 49 25 39 69/42 76 00 20, hvis du vil kommentere, hvad du har fået ud af årets messe. ■

De førende danske ejendomsadvokatfirmaer er typisk stærkt repræsenteret på Expo Real. Her er det advokat Nina Grunow fra Bech-Bruun, der er blandt dem, der tager til München den 4. oktober.



Lejemål til alle formål



Danbyg Ejendomme, et selskab i Nordea koncernen, er Øresundsregionens største udbyder af lager/produktions – og kontorlejemål. Vi kan imødekomme de fleste ønsker til lejemålets størrelse, beliggenhed og indretning.

Se www.danbyg.dk

Ring til udlejningsafdelingen på tlf. 4333 8100 eller e-mail til leje@nordeaejendomme.dk

Ejby Industrivej 38 • Postboks 1468 • 2600 Glostrup • Tlf. 4333 8100

Vi er til stede – også efter at du er blevet lejer hos os.

På danbyg.dk kan du se mere – også hvilke lejemål vi ellers kan tilbyde. Aftal besigtigelse med en af vores udlejningschefer.

...dine behov i centrum
danbyg
et selskab i Nordea koncernen

Barcelona er forbillede for 144 ungdomsboliger i Aalborg

AALBORG: Ambitionerne fejler ikke noget i Aalborg. Himmerlands Boligforenings 144 nye boliger kommer til at hedde Ramblaen med udgangspunkt i den catalanske hovedstads pulserende gågade, der nu giver inspiration til hovedgaden, der fører rundt mellem 140 ungdomsboliger på Niels Bohrs Vej i Aalborg Øst.

Boligerne afleveres til indflytning til studie-start 2012, og der er god efterspørgsel på ungdomsboliger i Aalborg.

Det er målet med den nye bebyggelse at skabe ungdomsboliger af mere eksklusiv karakter end det øvrige udbud i byen. Samtidig

er det hensigten med 'Ramblaen' at tiltrække beboere fra hele det omkringliggende kvarter og dermed medvirke til at skabe et stærkt alternativ til midtbyen.

– I det hele taget er det velovervejet, at vi placerer dette byggeri, der vil koste omkring 155 mio. kr., tæt på Aalborg Universitet. Med 'Ramblaen' tilbyder vi moderne ungdomsboliger til studerende, der kommer langvejs fra og prioriterer nærheden til universitetet og universitetsbiblioteket, nem adgang til dagligvarebutikker, fremragende offentlig transport og muligheden for at bo i en god og veldisponeret ungdomsbolig, siger Ole Nielsen.



– Baggrunden for valget af navnet 'Ramblaen' er, at der foran byggeriet etableres et sammenhængende område med blandt andet bålplads og aktivitetsareal. Det medvirker til at skabe en klar fysisk forbindelse mellem byggeriets tre bygninger og lægger op til fælles oplevelser – ganske som det sted, hvor vi henter navnet fra, siger direktør Ole Nielsen, Himmerland Boligforening. Her den rigtige Rambla i Barcelona.

Arrangementer og konferencer 2011

12. oktober-15. oktober
Efterårs – inspirationstur til Barcelona med Byggesocietetet.
Arrangør: Landsarrangement

2. november
Erhvervs- og boligmarkedet i København.
Arrangør: Magasinet Ejendom

15. november
Betalingsring og parkering
Arrangør: Magasinet Ejendom

29. november
Udlejning og byggeri af industri- og logistikejendomme.
Arrangør: Magasinet Ejendom

6. december
Erhvervs- og boligmarkedet i Århus.
Arrangør: Magasinet Ejendom

bygge societetet

Aktiviteter i Byggesocietetet

Byggesocietetet arrangerer en række aktiviteter for medlemmerne, så der er flere muligheder for at netværke og deltage aktivt i dette tværgående forum for bygge- og ejendomsbranchen. Du kan altid melde dig ind i Byggesocietetet, og hvis du ønsker at deltage aktivt, er der flere måder:

1. Deltag i et udvalg og vær med til at arrangere møder, foredrag og i nogle tilfælde høringssvar og indlæg i medierne. Der er i dag følgende udvalg: Miljøudvalget, Lejeudvalget, Byfornyelsesudvalget, Byplanudvalget, Bygherreudvalget, IT-udvalget, Københavnsudvalget, Sundhedsudvalget og Forretningsudvalget.
2. Du kan indmelde dig i en BS-gruppe. Grupperne fungerer som pendant til VL-grupper og andre netværk og består af beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen på tværs af brancheskel. BS-grupperne er forholdsvis nye men er

på kort tid blevet populære og består i dag af 7 BS-grupper. Nogle har geografisk fokus, så hvis du bor i Aalborg eller Aarhus er der også en BS-gruppe for dig.

3. Foredrag og cafe-møder. Byggesocietetet arrangerer løbende konferencer og cafe-møder. Til cafe-møderne er der typisk tale om intime møder med toppolitikere eller erhvervsfolk. På konferencerne som i flere tilfælde er arrangeret i samarbejde med Magasinet Ejendom er der mulighed for at indgå i en debat om vigtige, aktuelle emner med betydning for branchen, og endelig er der på Byggesocietetets nytårskur mulighed for at høre indlæg om branchen sammen med cirka 400 andre branchefolk.

Du kan læse mere om de forskellige aktiviteter på www.byggesocietetet.dk

1.600 kvm. udlejet i Bloms butikker i Skanderborg

SKANDERBORG: Den fremadstormende danske fitness kæde Fitness World har valgt at placere en ny stor afdeling i Bloms Butikker i Skanderborg. Lokalerne, som bliver på 1.600 kvm., vil være beliggende i to plan over butikscentret.

Rådgiverfirmaet Braaten+Pedersen, der står bag udviklingen af centret oplyser, at der er indgået kontrakt med Fitness World om leje af lokaler i centrets overetager. Fitness World vil i Bloms kunne tilbyde skanderborgenserne et bredt udvalg af træningsmuligheder, med alt hvad hjertet begærer af nyt udstyr, holdtræning og masser af plads til at bevæge sig på. Alt i alt er der tale om et lejemål på ikke mindre end 1.600 kvm.

– Vi ser frem til om godt et år at kunne åbne en ny afdeling af Fitness World i Skanderborg.



Bloms Butikker som åbner i efteråret 2012, er i alt på 24.000 kvm. Der bliver plads til ca. 25 butikker fordelt på 10.000 kvm. butiksareal. Desuden bygges der 2.400 kvm. kontorer, 1.600 kvm. fitness og 400 p-pladser fordelt på 2 etager.

Adskillige af vores afdelinger er placeret i butikscentre, og vi oplever, at mange af vores medlemmer er glade for at kunne slå flere af deres daglige ærinder sammen, og derved få mere tid i hverdagen. Samtidig vil vi i Bloms Butikker kunne tilbyde vores medlemmer parkering lige udenfor døren, og det har naturligvis også været en væsentlig parameter for os, da vi indgik kontrakt med folkene bag Bloms Butikker, siger Per Nielsen.

Fitness World åbnede sin første danske afdeling i 2005. Kæden er Danmarks hurtigst

voksende og største kæde af fitnesscentre med over 250.000 medlemmer fordelt på over 65 centre. Kæden er danskejet.

A. Enggaard og Braaten+Pedersen arbejder tæt sammen på en række projekter. Parterne står også bag Metropol City Center i Hjørring og Friis, Aalborg Citycenter, der begge allerede er åbnede samt projekterne Borgen, citycenter i Sønderborg og citycenter i Silkeborg.

A. Enggaard er et familieejet entreprenørselskab med rødder i Nordjylland.

KANT ARKITEKTER VINDER UDBYGNING AF 1.350 KVM. STENLILLE SKOLE

SORØ: Kant Arkitekter er udpeget som vinder af konkurrencen om den nye udskolingsbygning på Stenlille Skole i Sorø Kommune blandt seks teams. Projektet er udviklet i samarbejde med Alectia samt Kragh & Berglund Landskabsarkitekter.

Med opførelsen af den nye 1.350 kvm. store bygning, kan eleverne fra Stenlille Skoles overbygningsskoler se frem til at tage de nye lokaler og udeområder i brug i efteråret 2012.

– Vi arbejder hos Kant Arkitekter bevidst med at optimere udnyttelsen af skole-bygninger, så rummene bliver fleksible nok til at omfatte forskellige læringssituationer. Vi tror dog på, at fleksibiliteten

skal styres, således at rummene kan anvendes til flere på forhånd fastlagte funktioner. I vores forslag til Stenlille Skole har det været vigtig for os, at der både er plads til fællesskabet samtidig med at eleverne 'hører til' et sted. Derfor har vi valgt en indretning med klasserum, der former selvstændige afsnit, men med nærhed til midten og fællesskabet, siger Anders Bay Holm, arkitekt og partner i Kant Arkitekter.



VISUALISERING: KANT ARKITEKTER

DSB Ejendomsudvikling har

90.700 etm. Bygninger

4.6 mio. m² Grundarealer

beliggende i hele Danmark og oftest meget stationsnært

se mere på www.dsbejendomsudvikling.dk hvis I ønsker at erhverve eller leje bygninger eller grundarealer

Kommende konferencer fra Magasinet Ejendom

Hvorfor vælge vores konferencer?

Vores konferencer henvender sig til ledende medarbejdere i bygge- og ejendomsbranchen og den offentlige sektor. Konferencernes indhold tilrettelægges af redaktionen på Magasinet Ejendom gennem journalistisk research af emnet og udvælgelse af relevante talere og debattører.



Sparring med foredragsholdere under udvikling af conferenceprogrammer.



Dybdegående research af konferencens emner og talere.

Indlæg og debat

Konferencerne indeholder altid relevante indlæg fra spændende talere, kombineret med debatpaneler og panelinterviews. Det gør, at du på vores konferencer både får konkrete informationer og samtidig får belyst emnet fra flere vinkler.

Deltagerne på vores arrangementer repræsenterer typisk virksomheder i branchens top 100. Vi indlægger altid en række pauser, der giver dig mulighed for at netværke med deltagere og talere.

Det skriver deltagerne om vores konferencer:

“Tak for en rigtig spændende konference. Blandingen af indlæg og debat gjorde den helt anderledes brugbar end konferencer plejer at være”

”Tak for et godt arrangement i går. Jeg deltager i rigtig mange konferencer, men dagen i går hører helt sikkert til blandt de bedste konferencer som jeg har deltaget i”

“Mange tak for konferencen i går, jeg synes der var en rigtig god ‘dynamik’ i konferencen, med gode samtaler og god bred lyst til at blande sig i diskussionen - skønt!”

Rabatpriser

Tilmeld 3 personer og betal for 2.
Rabat til medlemmer af Byggesocietetet

Kursusbevis

Udstedes efter ønske til advokaternes efteruddannelse ved alle konferencer.

Tilmelding

Læs mere og tilmeld dig på www.magasinetejendom.dk eller tlf. 49 25 39 69

Hvad vil du vide mere om ?

Erhvervs- og boligmarkedet i København

- Overblik over udviklingen i investeringer og udlejning i erhvervs- og boligmarkedet i København.

Onsdag d. 2. november kl. 9 -14 i København

Partnere:



Betalingsring, parkering og ejendomsmarkedet

- Biler i byen. Konsekvenserne og mulighederne, hvordan løser vi udfordringerne? Fakta og debat om betydningen for ejendomsbranchen.

Tirsdag d. 15. november kl. 9 -14 i København

Partnere:



Logistik- og lagermarkedet mod 2020

- udlejning og investering i lager-, logistik- og industriejendomme

Tirsdag d. 29. november kl. 9 -14 i København

Partner:



Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus

- Conference om status og fremtid for byggeri og ejendom i Aarhus. Fokus på de bynære havnearealer, de store projekter, boligudbygning, de nye erhvervskvarterer og udviklingen af midtbyen og ejendomsmarkedet generelt.

Tirsdag d. 6. december kl. 9 -14 i Århus

Partner:



HotCop 2012

- International conference om investering og udvikling af hotelejendomme i Skandinavien.

Mandag d. 21. maj og tirsdag d. 22. maj i København

Partner:



Første GreenBuilding i Helsingborg certificeret

HELSINGBORG: I løbet af 2011 er i alt 11 ejendomme blevet certificeret som GreenBuildings i Sverige.

Ejendomsselskabet Wihlborgs har lige fået certificeret den første bygning i Helsingborg. Ejendommen, Polisen 3, bruger 25 procent

mindre energi – enten end tidligere eller i forhold til de svenske krav.

Bygningen er på 7 etager, ligger på Carl Krooks Gata i det centrale Helsingborg, og var tidligere Helsingborgs politistation.



FOTO: ALBIN WAHLGREN/ALBINFOTO.SE

SKANSKA I SVERIGE INVESTERER I VINDMØLLEPARK



FOTO: © CRESTOCK

SJISJKA: Sveriges største entreprenørfirma, Skanska, går ind som medinvestor i en vindmøllepark, der bliver en af Sveriges største. Skanska investerer 950 millioner kr. i vindmølleparken.

Det samlede projekt, der iværksættes sammen med udviklingsselskabet O2 og Jämtkraft, vil medføre en investering på 1,1 milliarder skr.

SKANSKA SKAL BYGGE BUTIKSCENTER I FINLAND



FOTO: SKANSKA

HELSINKI: Nordens største entreprenørfirma Skanska har vundet kontrakten på at opføre et butikscenter i Finland til 500 millioner skr.

Entreprisen dækker over 3. etape af centret Kannelmäki Shopping Center in Helsinki, Finland. Kontraktværdien er cirka 400 millioner kr.

Kannelmäki Shopping Center bliver et af Finlands største centre med et samlet gulvareal på 101.000 kvm. Den nuværende etape tilfører 45.000 kvm.

Centret skal stå færdigt i 2013.

Danielsen Architecture tegner sundhedscenter i Norge

KRISTIANSAND: For nyligt, blev arbejdet med at færdiggøre Kristiansand kommunes nye sundhedscenter og borgerservice færdigt til stor begejstring for Kristiansands indbyggere. Danske Danielsen Architecture har tegnet centret, der har fået navnet Gyldengården.

Gyldengården er Danielsen Architectures første realiserede projekt i Norge.

Huset er et servicehus for borgerne på 11.500 m2 samt parkeringsanlæg, der indeholder en lang række forskellige kommunale og sociale funktioner, såsom vaccinationscentral, sundhedscenter for unge, sundhedscenter for flygtninge, hjemmeplejen og psykiatrisk sygepleje.

Facaderne på sundhedscentret er beklædt med Wratta kalksten, der med sin lyse varme farve skal skabe en fin forbindelse til Kristiansands tradition for lyse nuancer.



Story Hotel udvider med 75 værelser i Stockholm

STOCKHOLM: Mæglerfirmaet Newsec Asset Management har fået udlejet første

del i ejendomskomplekset Signalfabriken i Sundbyberg i Stockholm til Story Hotel, der



VISUALISERING: NEWSEC ASSET MANAGEMENT

vil åbne et hotel med 75 værelser på 3.000 kvm. Signalfabriken ejes af pensionsselskabet Alecta og bliver efter en gennemgribende renovering på i alt 36.000 kvm.

– Storys hotelkoncept passer rigtig godt ind i det miljø, vi gerne vil skabe omkring Signalfabrikken. Nu fokuserer vi udlejningsarbejdet på handel og kontor, hvor vi går ud og tilbyder butikslokaler fra 50-1.000 kvm. og kontorer fra 250-5.000 kvm., siger Jonas Törnell, Newsec Asset Management, som udvikler Signalfabriken sammen med Alecta.

Story Hotel bliver Sundbyberg Stads mest centrale hotel og i stueetagen kommer der en 1. Klasses restaurant og bar.

Signalfabriken forventes klar til indflytning i 2013.

SCANDIC OG PANDOX INVESTERER 1,3 MILLIARDER KR. I HOTELLER

Hotelkæden Scandic har i nært samarbejde med ejendomsselskabet Pandox besluttet at investere cirka 1,3 milliarder kr. i at opgradere og udvikle 40 hoteller primært i Sverige i løbet af de næste 3 år.

Cirka halvdelen af hotellerne er cityhoteller, mens resten er “vejhoteller”. Blandt de cityhoteller, der er omfattet af satsningen er Malmen i Stockholm, Continental og Strand i Helsinki samt KNA-hotellet i Oslo. Flertallet af Scandics vejhoteller bliver omfattet som Kungens Kurva i Stockholm, Backadal i Göteborg, Jönköping, Uppsala, Sundsvall, Luleå, Östersund og Södertälje.

– Det her er en af de største fælles inve-

steringsaftaler mellem en hoteloperatør og et ejendomsselskab i Norden nogensinde. Satsningen er værdiskabende og strategisk vigtig både for Scandic og for Pandox som vil drive investeringerne via hoteldelen, Norgani. Vi vil fortsætte med at udvikle vores portefølje og gør nu en særlig indsats på de hoteller, som blev overtaget for nylig, og som virkelig trænger til investeringerne, siger Anders Nissen, VD i Pandox.

Scandic er markedsledende i Norden med 160 hoteller og har 30.000 værelser. Her er det receptionen på Scandic Rubinen i Göteborg.



FOTO: SCANDIC

INVESTERINGSEJENDOMME KØBES

Vi køber alle former for investeringsejendomme i Storkøbenhavn

THYLANDER
70 22 99 22

BEDST OG VÆRST

#1 Vinder 2011
Ikast-Brande

+ 49 Højdespringer 2011
Kalundborg

- 55 Dykker 2011
Morsø

#96 Værst 2011
Vordingborg

Kommunale skatter, afgifter og gebyrer er et stort irritationsmoment for mange virksomheder især i de kommuner, hvor de er høje. Men det er også interessant, at et stigende antal virksomheder – knap 15 pct. – peger på, at det vigtigste for kommunen er en højere prioritering af indsatsen for at hjælpe virksomhederne med at skaffe kvalificeret arbejdskraft.

Blandt Danmarks største byer er

Aarhus den by, der klarer sig bedst i bedømmelsen af erhvervsklimaet. Aarhus er i år placeret som nummer 39, og det er en fremgang på 22 pladser i forhold til sidste års undersøgelse. Aalborg ligger som nr. 47, København som nr. 79 og Odense som nr. 86. Aarhus er gået frem indenfor næsten alle kategorier.

Aarhus bedst blandt de 4 store

– Undersøgelsen er meget opmun-
trende og giver et stort skulderklap
til vores indsats for at styrke Aarhus
som en erhvervsvenlig by. Men vi må
samtidig bestræbe os på at gøre det
endnu bedre, siger den nyudnævnte
borgmester Jacob Bundsgaard.

Borgmesteren har sammen med den lokale DI-formand Kim Boyter taget initiativ til at etablere et nyt samarbejde, som skal fastholde og udvikle konkurrencedygtige industriarbejdspladser i Aarhus-området. Det nye samarbejde vil gerne sætte en stopper for faldet og udflytningen af industriarbejdspladser og gøre Aarhus-området til et bedre sted for produktion og fremstilling.

– Vi har på alle måder en god tradition for at samarbejde i Aarhus, og det skal vi også gøre med fokus på produktions- og fremstillingsvirksomhederne, siger Jacob Bundsgaard. ■

EFFEKTEN PÅ EJENDOMSMARKEDET

Den 6. december holder Magasinet Ejendom konference i Aarhus, hvor vi netop stiller spørgsmålet: Hvordan udvikler erhvervslokaliseringen sig i de kommende år? Tilmelding på www.magasinetejendom.dk

VED DINE KUNDER, HVOR I STÅR EFTER 3 ÅR MED TURBULENS I MARKEDET?

ER JERES NØGLEMEDARBEJDERE KENDT I MARKEDET?



Profilér jer i Magasinet Ejendom og få budskabet ud til vores mere end 10.000 læsere blandt beslutningstagere i bygge- og ejendomsbranchen.

I oktober udkommer vi med tillægget om investeringsejendomme i et udvidet oplag på 5.500 ex. Book annoncer nu med store rabatter - priser fra 3.995,-

Vi kan udarbejde annoncemateriale til jeres markedsføring til meget fordelagtige priser. Ring og hør mere.

Kontakt os i dag på pfeiffer@magasinetejendom.dk eller tlf. 49 25 39 69 og hør nærmere.



Byggeprojekter i Danmark

Her finder du tal og fakta om byggeri i Danmark. Tallene opdateres i hvert nummer af CRM-Bygge-fakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.



IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– hele Danmark – fra 1/9-2010 - 31/8-2011		
September	4.125	417.341
Oktober	3.919	334.967
November	4.585	329.541
December	4.384	260.315
Januar	4.324	308.702
Februar	1.662	121.587
Marts	2.867	193.993
April	3.890	253.797
Maj	4.503	367.151
Juni	6.139	349.573
Juli	2.034	147.387
August	5.038	365.447
Total	47.470	3.449.801



IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1/9-2010 - 31/8-2011		
Hovedstaden	15.329	1.029.080
Sjælland	5.949	329.311
Syddanmark	8.228	686.837
Midtjylland	13.079	989.037
Nordjylland	4.885	415.536
Total	47.470	3.449.801



Informationen på disse sider er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.bygge fakta.dk

DE 10 MEST AKTIVE BYGHERRER
– baseret på deltagelse i igangsatte byggeprojekter i Danmark fra 1/9-2010 - 31/8-2011
Århus Kommune
Kara / Noveren I/S
Universitets- Og Bygningsstyrelsen
Novo Nordisk A/S
Bestseller A/S
Lejerbo
KAB S.M.B.A
NCC Property Development A/S
Incuba Science Park A/S
Region Hovedstaden

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1/9-2010 - 31/8-2011		
Boliger – huse og lejligheder	12.422	866.430
Sport, fritid, kultur & hotel	6.227	388.937
Butik, kontor, lager, industri & transport	12.857	1.143.435
Skoler, uddannelse & forskning	6.286	522.698
Sundheds- & socialvæsnet	5.485	381.484
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	1.641	97.505
Energi og renovation	2.552	49.313
Total	47.470	3.449.801

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART JULI 2011

SIJÆLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af fabrik – Novo Nordisk	Kalundborg	1.000	2011-08	2013-02	Butik, kontor, lager, industri & transport
Nyt regionshovedkontor til Sydbank	Slagelse	50	2011-08	2012-08	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering af gårdhavehuse, Tjørnelyparken	Greve	23	2011-08	2012-06	Boliger – huse og lejligheder
Søarkaden – Nyt butikscenter og boliger	Hvalsø	20	2011-08	2012-08	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af Netto i Hvalsø	Hvalsø	18	2011-08	2011-12	Butik, kontor, lager, industri & transport

NORDJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Ramblaen – Opførelse af ungdomsboliger	Aalborg Øst	147	2011-08	2013-08	Boliger – huse og lejligheder
Renovering af feriecenter	Blokhushus	100	2011-08	2013-08	Sport, fritid, kultur & hotel
Sygehus Vendsyssel, Hjørring Sygehus – Etablering af ny Fælles Akutmodtagelse	Hjørring	99	2011-08	2013-03	Sundheds- & socialvæsnet
Renovering af Afd. 16	Aalborg SØ	57	2011-08	2012-12	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af ungdomsboliger	Aalborg	50	2011-08	2013-03	Boliger – huse og lejligheder

MIDTJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Skovgårdsparken – Energirenovering	Brabrand	111	2011-08	2013-08	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af kollegium i Skejby	Risskov	110	2011-08	2013-07	Skoler, uddannelse & forskning
Plejeboliger ved Lokalcenrer Søholm	Viby J	80	2011-08	2013-04	Sundheds- & socialvæsnet
Nye almene boliger i Egebjerg	Horsens	55	2011-08	2013-02	Boliger – huse og lejligheder
Nye almene boliger i Stavtrup, etape 2	Viby J	54	2011-08	2013-03	Boliger – huse og lejligheder

HOVEDSTADEN – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Renovering af Brøndby Nord Afd. 604-0	Brøndby	220	2011-08	2013-05	Boliger – huse og lejligheder
Disa – Administrationsbygning, produktions- og lagerhal	Taastrup	150	2011-08	2012-12	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af kontor- og butiksyggeri	Søborg	150	2011-08	2013-04	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering af Kagshusene, etape 2	Brønshøj	135	2011-08	2013-08	Boliger – huse og lejligheder
Ring 3, OfficePark Herlev – Lyskær 1	Herlev	135	2011-08	2012-08	Butik, kontor, lager, industri & transport

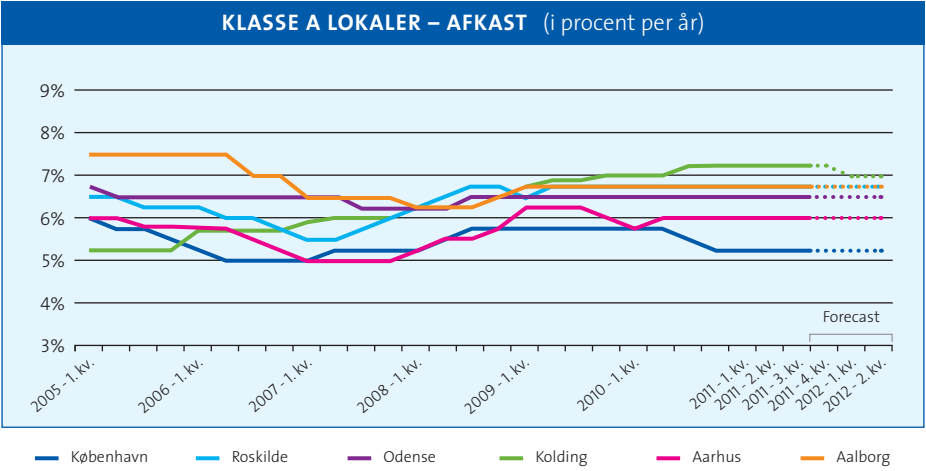
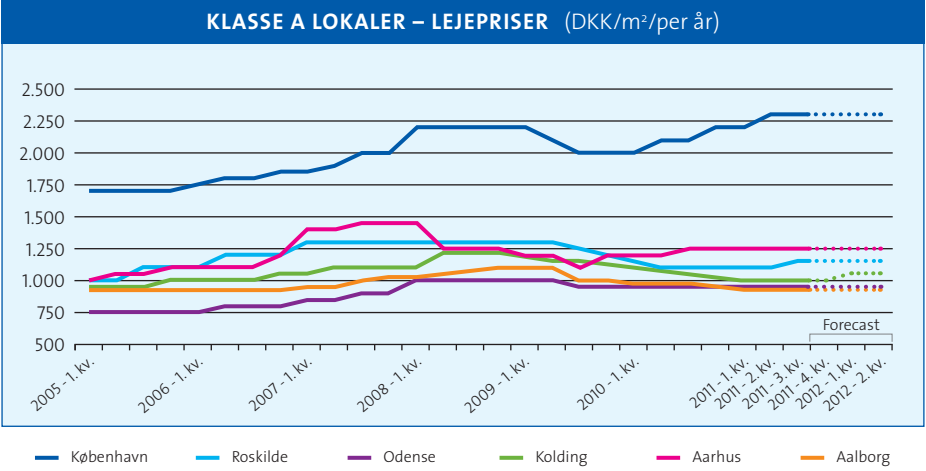
SYDDANMARK – Projekt navn	By	Mio. kr.	Start	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af Almene Boliger i Dalby	Kolding	85	2011-08	2013-01	Boliger – huse og lejligheder
Renovering af lejligheder	Aabenraa	69	2011-08	2014-02	Boliger – huse og lejligheder
Opførelse af højlagere – DIF-Trifolium	Odense SV	60	2011-08	2012-04	Butik, kontor, lager, industri & transport
ESCO-projekt for Syddansk Universitet	Odense M	50	2011-08	2013-08	Skoler, uddannelse & forskning
Opførelse af ny genbrugsplads	Aabenraa	47	2011-08	2012-03	Energi og renovation



Se mere om de konkrete projekter på www.bygge fakta.dk



Kontormarkedet i Danmark



Der er kontinuerlig høj aktivitet i kontorlejemarkedet i København og omegn. Markedet er dog meget forsigtigt, og alle udlejninger kræver solidt forarbejde og stor tålmodighed fra alle involverede parter. På landsplan er der stor interesse, men færre egentlige udlejninger. Lejeniveauerne i København afspejler et aktivt marked som er blevet mere stabilt, men hvor tomgangen stadig er på et niveau som giver lejerne gode kort på hånden under kontraktforhandlingerne. Enkelte prime beliggenheder i København oplever særligt lav tomgang, hvilket vil kunne aflede stigninger i lejeniveauet. Nybolig Erhverv forventer, at vi skal et stykke ind i 2012 før der igen kommer generelle stigninger i lejepriserne.

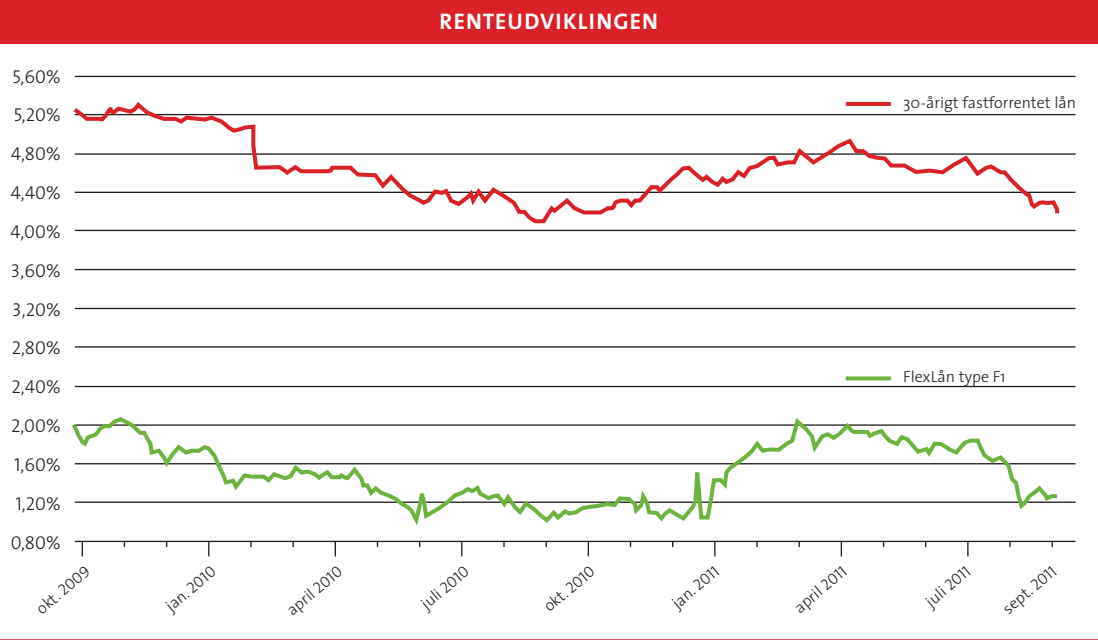
Investorinteressen har i 2011 været tydelig, og mængden af gennemførte handler har holdt et fornuftigt niveau uden at være prangende. Nybolig Erhverv oplever forsigtighed blandt mange investorer på grund af den generelle økonomiske udvikling, men investeringerne er dog begyndt at sprede sig geografisk, med fortsat fokus på lange lejeaftaler og sikkerhed. Også ejendommens udviklingspotentialer er kommet i fokus, hvilket viser forøget risikovillighed blandt investorerne.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Renten er faldet igen efter en stigning gennem de seneste måneder frem til sommeren. Flexlån er gået mest med ned, mens 30-årige fastforrentede lån har fulgt lige efter. Flexlån har igen været på vej mod bare 1 procent i årlig rente.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.



Hvem er Danmarks førende ejendomsadvokater ?



Du finder dem i brancheguiden for bygge- og ejendomsbranchen
www.magasinetejendom.dk/brancheguide

HØRSHOLM MIDTPUNKT RENOVERET I CYBERSPACE

Det er svært at tale sammen i byggebranchen. Og endnu sværere at bruge computer. Men hvis begge dele kunne finde vej ind i entreprenørvirksomhederne kunne det måske være en vej væk fra de evigt svingende overskud hos flere af de største selskaber på det danske marked

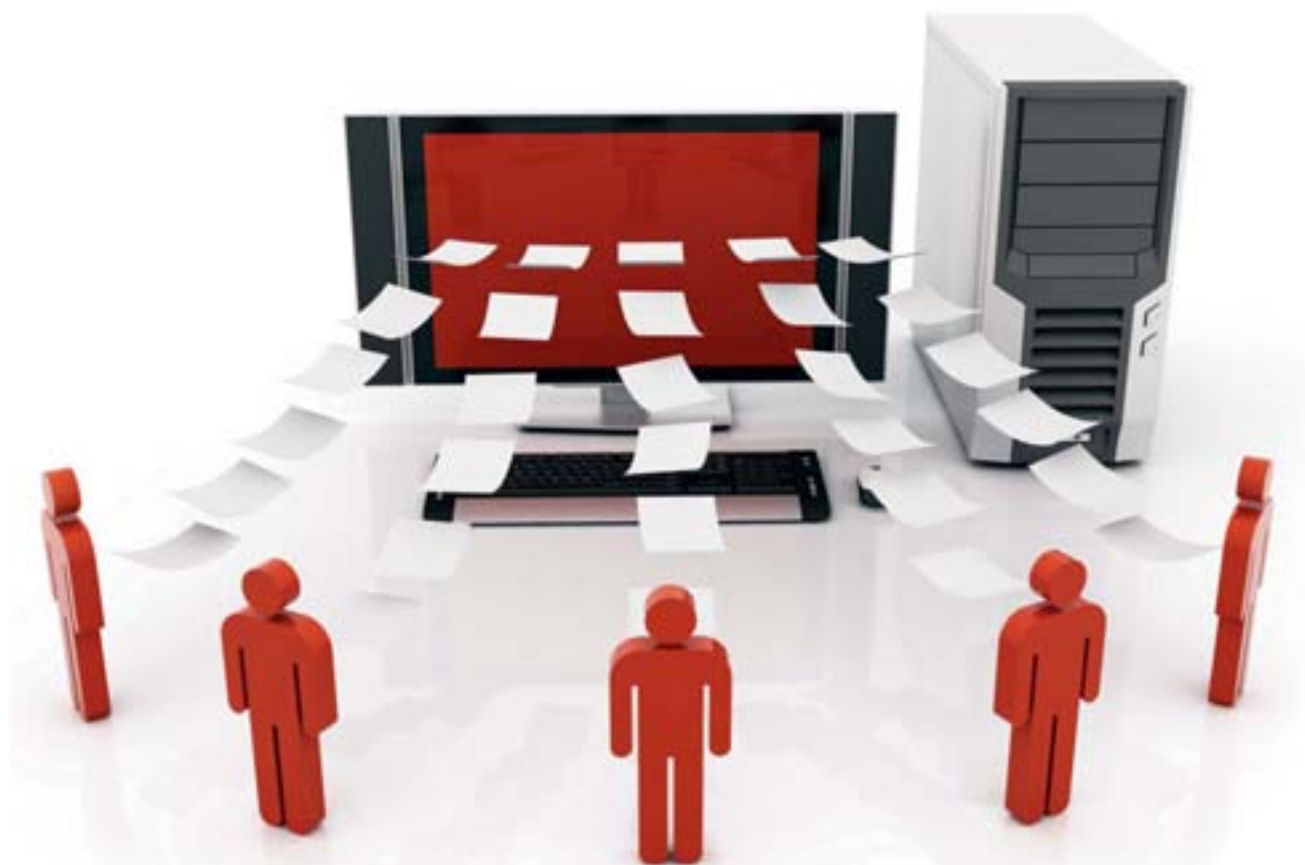


ILLUSTRATION: © MOSTAFA FAWZY / SHUTTERSTOCK

Hvis man ikke forstår hinanden, så bliver det aldrig nemmere at tjene penge i byggebranchen. Vi bruger alt for mange kræfter på at starte forfra igen og igen, siger direktør for strategisk forretningsudvikling, Martin Manthorpe, NCC Construction.

I Danmark er det svært for de største entreprenører at tjene penge. Afkastet ligger i gode perioder på 2-4 procent, og hver gang det ser ud som om det går bedre, så går det ned ad bakke igen. Det er netop sket for MT Højgaard, der har valgt at ændre organisationen for at styrke tilgangen til kunderne.

Hos konkurrenten NCC, der mange gange har været i samme situation, soler man sig til gengæld netop nu i at have præsteret flere halvår med positive resultater. Og i 1. halvår af 2011 endda med en overskudsgrad på 5 procent.

Det har faktisk gjort NCC så selvsikre, at firmaet har sat flere initiativer i gang, der er et forsøg på at afhjælpe de evindelige problemer, der skaber produktivitetstab, og dermed sikre en mere solid og kontinuerlig fremdrift.

– Danske entreprenører har en lang

række hængepartier. Det gælder for eksempel effektivitet, kommunikation mellem de forskellige parter, det gælder den digitale platform, og det gælder udbredelsen af bæredygtighed. En af måderne at komme videre på er at øge samarbejdet med arkitekter og ingeniører, og det kan vi blandt andet gøre ved at øge brugen af IT. På den måde kan en lille ændring indføres, og så kender alle parterne den. Det er egentlig ikke svært, men det sker bare ikke i dag, siger Martin Manthorpe.

– Vores tanke er, at enten kan vi spare os til succes eller også kan vi via innovation skabe højere fortjeneste, og det ser vi som en mere langsigtet sikker strategi.

Derfor har NCC og Henning Larsen Architects holdt sommerskole for studerende, mens andre var på ferie. Det kulminerede, da to ugers 'Co-Create Construction' endte med, at arkitekt- og ingeniørstuderende fremviste deres fælles bud på fremtidens energireno- >>

– Vi er i en situation, hvor vi tjener penge, og så mener vi også, at vi bør påtage os et ansvar for at udvikle branchen videre frem, siger direktør for strategisk udvikling, Martin Manthorpe, NCC Construction.



Byggeriets store paradoks

Selvom IT har meget svært ved at trænge igennem i byggebranchen, så er det næsten lige så svært at finde nogen, der tvivler på, at det er en god ide.

Et paradoks? Ja.

Findes der en løsning? Ikke umiddelbart.

Vanetænkning, tvivlen om hvem der skal bære omkostningerne og usikkerhed overfor hvilke systemer, der skal bruges, præger branchen. Der er ikke engang tradition for, at arkitekter, entreprenører, ingeniører og andre rådgivere for alvor arbejder sammen fra star-

ten af byggeriet – hvordan skal de så kunne blive enige om at bruge de samme digitale systemer? Det er nogle af udfordringerne.

Samtidig er der flere fronter, hvor IT-penetrationen halter, men hvor den kunne være nyttig, så når nogle taler om digitalisering, er det altså ikke nødvendigvis det samme, de taler om. To oplagte områder er:

- Tilbudsfasen. Informationsmættede 3D-visualiseringer vil gøre det nemmere at tage stilling til det bedste projekt mellem flere og vurdere fordele og ulemper på forhånd, så der spares kostbar tid og undgås fejltagelser. Men

det er omkostningstungt for arkitekterne og de andre rådgivere, og bygherrerne er normalt ikke indstillet på at betale ekstra for det.

- Udførelsen. NCC arbejder i øjeblikket på et system, hvor et lille materialevalg i en del af byggeriet forplanter sig i såvel økonomi, arbejdsplaner, tidsplaner og tilpasning til andre materialer. Men dels er det dyrt at udvikle, – dels kommer det helt store problem, når alle samarbejdspartnere for at sikre optimal funktionalitet, skal bruge samme system. Kan de det og vil de det?

Kilde: Magasinet Ejendom Research



vering. Formålet er at demonstrere i praksis, hvordan man gennem ny tværgående samskabelse i byggesektoren kan skabe ægte innovation og værdiforøgelse.

– Vi skal skabe koordinering og transport af viden på de rigtige tidspunkter mellem alle parter i et projekt ved for eksempel at anvende digitale simuleringsværktøjer. Den fælles informationsplatform er med til at sikre, at der træffes de rigtige designvalg på et oplyst grundlag inden for pris, bygbarhed, energi- og ressourcetilforbrug, siger Martin Manthorpe, der tog initiativ til sommerskolen sammen

Signe Kongebro og Kasper Kyndesen, Henning Larsen Architects, under evalueringen af de studerendes endelige forslag på Co-Create Construction.

Overraskelserne i halvårsregnskaberne

Blandt de store entreprenørers regnskaber, der blev offentliggjort i eftersommeren, var der to overraskelser: Den første var positiv i og med, at Hellerup-baserede NCC har brudt en ellers temmelig uigennemtrængelig barriere for dansk byggeris største virksomheder. Det er nemlig sjældent, at man ser et afkast på 5 procent på forretningen, men det har NCC opnået i 1. halvår.

NCC Construction Danmark realiserede således i 1. halvår 2011 en nettoomsætning på godt 1,2 milliarder kr. og et driftsresultat på 61 millioner kr., hvilket svarer til en afkastgrad på 5 mod en omsætning i samme periode sidste år på 990 millio-

ner kr. og et driftsresultat på 36 millioner kr., hvilket svarer til 3,6 procent.

Ordreindgangen i 1. halvår 2011 beløb sig til knap 1,7 milliarder kr., som sammenlignet med 1. halvår 2010 er en stigning på 213 millioner kr. eller cirka 15 procent.

Hos konkurrenten MT Højgaard steg omsætningen også, og ordrebeholdningen så fornuftig ud med ordrer for mere end 1 milliard kr. ekstra. Til gengæld har overskuddet her svært ved at følge med. Og det var også en overraskelse, for Gladsaxe-entreprenøren har ellers længe erklæret krig mod den urentable vækst.

Alligevel blev årets resultat før skat i første halvår et minus på 21 millioner kr. mod 25 millioner kr. i samme periode sidste år og 100 mio. kr. i hele 2010.

For året 2011 som helhed forventes fortsat en omsætning på omkring 9,5 mia. kr., og resultatgraden ventes uændret at blive i et niveau på bare 1 procent før skat. Koncerndirektør Kristian May er

dog fortrøstningsfuld:

– Bygge- og anlægsmarkedet er fortsat præget af en intens konkurrence, også selv om vi oplever, at der er kommet lidt flere opgaver i spil både fra offentlige og private bygherrer. Det betyder, at de seneste kvartalers pres på priserne er blevet en kende mindre voldsomt, siger Kristian May.

MT Højgaard har valgt at omstrukturere og dermed forsøge at sætte yderligere fokus på kunden ved, at der ikke både er kontakter i forretningsområdet Project Development og i Nybyg, når man vil udvikle noget med MT Højgaard som partner.

– Vi synes, det er en naturlig vej mod større kundeinvolvering og dermed mod, at kunderne kommer mere i fokus, siger koncerndirektør Jens Nyhus, der nu kommer til at lede hele nybyggeri og projektudviklingsområdet.

Se også artiklen side 62 om afgående koncerndirektør Peter Kofoeds nye udfordringer.

med Henning Larsen Architects Signe Kongebro, der er leder af tegnestuens bæredygtighedsafdeling.

For at det hele ikke skulle ende i virkelighedsfjern studentikositet, tog de studerende udgangspunkt i en helt konkret case stillet til rådighed af ejendomsadministrationsselskabet Datea. Arkitekter og ingeniører har derfor givet deres bud på en energirenovring og modernisering af butikscenteret Hørsholm Midtpunkt.

Datea ser flere fordele i at få digitaliseringen op at køre.

– Den digitaliserede dokumentation af ejendommene giver et bedre udgangspunkt for rigtige beslutninger i forhold til driften allerede i projekteringen. Det er til gavn for både lejere og ejere på langt sigt, siger afdelingsdirektør Jan Gustafson, Datea.

Ud over fokus på energirenovringen er de studerende også blevet tilskyndet til at komme med friske bud på moderniseringsmuligheder for butikscenteret, men under hensyntagen til økonomien. BYG DTU, Aalborg Universitet og Kunstakademiets Arkitektskole har bakket op om initiativet.

Hvis NCCs nye system virker optimalt, vil det betyde, at arkitekten for eksempel kan ændre en gulvtype. Det vil så automatisk ændre pris, indkøb, pålægningstider etc. i systemet og dermed forhindre, at man skal starte forfra med alle beregninger, fordi det hele hænger automatisk sammen.

– Det tager tid, men digitaliseringen vinder frem. Offentlige og private bygherrer skal se fordelene i digitale udbud, for hvis de starter ikke-digitalt får de slet ikke den nødvendige viden med ind fra begyndelsen, og så mister vi fordelene. Vi er meget spændte på, hvor hurtigt vi får bredt digitaliseringen ud, og om vi kan få bygherrerne til for alvor at benytte sig af det. Kun den vej kan vi for alvor højne produktiviteten i byggeriet, siger Martin Manthorpe. ■

Fraflytningssynet kan klares på iPaden

Unik køber 50 procent af Logicmedia og udvider indenfor digitalt flyttesyn og beboernet

Mens det går langsomt med implementeringen af IT i byggesektoren, så har ejendomssektoren med de databasetunge administrationssystemer i langt højere grad taget mulighederne til sig. En af dem, der her sidder tungt på det danske marked er Unik System Design, som nu udvider yderligere med købet af 50 procent af IT virksomheden Logicmedia.

Logicmedia er specialiseret i IT til boligsektoren med produkter som digitalt flyttesyn på iPad samt hjemmesider til boligorganisationer.

iSyn er et system til digitalisering af ind- og fraflytningssyn. Udover at digitalisere selve papirskemaet, kan iSyn også indhente tilbud fra håndværkere, afgive ordrer samt udstede rekvisitioner. Det kan enten ske manuelt eller automatisk ligesom systemet også kan køre op mod opmålingsdata og rammeaftaler. Systemet kan konfigureres til den enkelte organisations behov og kan ibrugtages i faser.

iSyn anvendes af 4 mellemstore boligadministrationer og benyttes til mere end 150 flyttesyn hver måned.

Derudover arbejder Logicmedia med design og implementering af hjemmesider, intranet og beboernet til boligorganisationer.

– Det er et samarbejde, vi ser et stort potentiale i for både Logicmedias nuværende kunder og for Unik's kunder, siger adm. direktør Jens Find, Unik System Design.

Unik forventer dels at kunne integrere

selskabets flagskip Unik Bolig 4 i systemet og kunne tilføre kompetencer omkring boligadministration, kapital til vækst samt kundeemner i både den private og almene sektor.

De to stiftere og ejere fortsætter som medejere og ledelse, ligesom de øvrige medarbejdere også fortsætter uændret.

Unik System Design har siden starten i 1985 leveret løsnin-ger til mere end 400 kunder til administration af mere end 500.000 lejemål. Løsningerne spænder fra 25 til 70.000 lejemål.



FOTO: MODELFOTO



FOTO: MT HØJGAARD

Af Trine Bøgelund Kjær
Advokat (L), Partner
tbk@fwin.dk



Ekstreme vejrforhold – hvem betaler omkostningerne?

Flere områder i Danmark har over sommeren været udsat for usædvanlig kraftig regn og egentlige skybrud med skader i kældre, på byggeri og materiel til følge.

Når den værste forskrækkelse er overstået og tabene over ødelagt inventar, byggeri, materiel og hvad der ellers er gået tabt under de kraftige vandmasser er gjort op, opstår det naturlige spørgsmål om, hvem der dækker udgifterne til dækning af fjernelse af vandet, udtørring samt retablering som følge af vandskaderne samt inventar.

For de fleste privatpersoner gælder, at udgifterne til retablering af gulvbelægning og skadet inventar er helt eller delvis dækket af en forsikring.

Med hvad gælder for igangværende byggeri, hvor udgifterne til bortpumpning af vand samt efterfølgende udtørring af byggeriet kan være meget store?

Hvem skal afholde udgifterne til afhjælpning af eventuelle skader på fundamenter, sokler, ødelagt materiel og ødelagte materialer?

Det klare udgangspunkt er, at det skal entreprenøren. Af de entrepriseretlige regler fremgår (AB § 12 stk. 1), at entreprenøren bærer risikoen for byggeriets ødelæggelse eller forringelse indtil aflevering. Dette medfører, at entreprenøren som udgangspunkt skal afholde alle omkostningerne i forbindelse med bortpumpning af vand, udtørring samt udbedring af eventuelle skader eller følgeskader på det bestående byggeri.

Nogle har tegnet en all risk forsikring, der dækker de direkte udgifter i forbindelse med f.eks. bortpumpning af vand, udtørring, reparation af ødelagt byggeri m.m., hvorimod entreprenørens udgifter i forbindelse med forlængelse af byggeperioden som følge af, at der ikke kan arbejdes mens vandet pumpes væk og eksempelvis betonfundamenter udtørres typisk ikke er dækket og derfor skal afholdes af entreprenøren selv.

Udgifterne til forlængelse af byggepladsen dækkes sædvanligvis ikke af forsikringen, og det kan være forbundet med endog meget store omkostninger at holde en byggeplads kørende i en periode på en måned eller to med skurby, stilladsleje, medarbejdere der ikke kan sendes til andre pladser m.m. Disse udgifter skal derfor afholdes af entreprenøren selv.

Entreprenøren vil sædvanligvis få fristforlængelse som følge af ekstreme vejrhold i forhold til afleveringsdatoen, bevares, men dette ændrer ikke på det faktum, at entreprenøren som nævnt skal afholde udgifterne til at holde byggepladsen kørende i forlængelsesperioden.

Det kan diskuteres, hvorvidt det er rimeligt at entreprenøren – der jo ikke har nogen skyld i det ekstreme vejrlig – og heller ingen mulighed har for at tage højde herfor og dermed indkalkulere dette i sit tilbud – bærer risikoen for de efterfølgende udgifter til fjernelse af vandet og til udtørring af byggeriet.

Imidlertid er dette en politisk afvejning af, hvem der er nærmest til at bære risikoen herfor, foretaget af byggeriets parter i forbindelse med udarbejdelsen af reglerne i AB (Almindelige

Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed). Afvejningerne af hvem der er nærmest til at bære risikoen har formentlig været båret af, at det er entreprenøren, der dagligt er på pladsen og dermed har bedre mulighed for at foretage afværgeforanstaltninger i tilfælde af ekstremt vejr med henblik på at begrænse tab i forbindelse med oversvømmelse m.m.

Reglerne om tabsbegrænsning gælder naturligvis også i disse tilfælde, hvorefter entreprenøren har en forpligtelse til at sørge for, at der handles hurtigt og forsvarligt i tilfælde af oversvømmelse og følgerne deraf.

Det samme gør sig med omvendt fortegn gældende når det drejer sig om risikoen for uforudsete forhold ved grunden, herunder for jordforurening, der ikke er fremgået af de geotekniske undersøgelser og jordbundsforhold, der kræver ekstra fundering m.m. Disse uforudsete forhold for så vidt angår grunden er bygherrens risiko, hvorefter det er bygherren der skal afholde udgifterne til fjernelse af forurening, ekstra pilotering mv.

Desuagtet man som nævnt kan stille spørgsmålstejn ved rimeligheden i reglerne, må parterne indtil reglerne eventuelt ændres, tage risikoen for ekstremt vejr i betragtning, når der indgås aftale mellem parterne.

Alle klimaforskere er enige i – uanset uenighed om hvorvidt vejret rent faktisk bliver varmere eller koldere – at det ekstreme vejr er kommet for at blive. Det gælder både i forhold til regnmængder samt vintervejr med lang tids frost og sne, der også generer byggeriet.

Det interessante spørgsmål er derfor hvilke muligheder parterne har for at indgå en for begge parter rimelig og afbalanceret aftale om fordeling af udgifterne ved det ekstreme vejr.

Kan entreprenøren indregne denne risiko i sit tilbud, har parterne mulighed for at lave en fordeling heraf i forbindelse med udbud/tilbud, skal der sættes en større post af til uforudsete

udgifter eller skal man i stedet satse på at forsikre sig ud af risikoen?

Entreprenørerne vil formentlig hævde, at det er umuligt at indkalkulere denne risiko i tilbuddene i det nuværende marked, ligesom det kan fremføres, at alle ved, at skal en fuldstændig uberegnelig risiko alligevel medtages i entreprenørens tilbud, bliver tilbuddene alt for dyre.

Mulighederne er mange.

Uanset hvad vil det være forfriskende med nytænkning på området, idet det ekstreme vejr er kommet for at blive, hvorfor opfordringen hertil hermed er givet videre til bygherrer og rådgivere. ■



FOTO: NCC

Af Heidi Lundsgaard Udsen, KPMG
hlundsgaard@kpmg.dk



Passive investeringer er ikke omfattet af momspligt

SKAT har i et bindende svar fastslået, at såvel private som afgiftspligtige personers salg af byggegrunde, som er erhvervet med henblik på passiv investering, ikke er omfattet af momspligten.

Det bindende svar omhandler et selskab, som besidder kapitalandele i datterselskaber og i associerede selskaber, og som driver investeringsvirksomhed samt beslægtet virksomhed. Virksomheden købte som led i investeringsvirksomheden en grund i 2007, med henblik på passiv investering og ikke med henblik på videresalg. Grunden blev anført som et anlægsaktiv i årsrapporten og ikke som et omsætningsaktiv.

I 2011 blev selskabet kontaktet af en privatperson, som var interesseret i at købe grunden, og derfor var det vigtigt for selskabet at vide om et eventuelt salg af grunden ville medføre momspligt.

Momslovens § 3 afgør, hvilke juridiske eller fysiske personer, der er omfattet af momspligten og dermed om selskabet i forbindelse med et eventuelt salg af byggegrunden, vil blive anset for at drive selvstændig økonomisk virksomhed. Efter ændringerne i momsloven, som trådte i kraft 1. januar 2011, fremgår det af § 13, stk. 1, nr. 9, at der ikke længere er momsfritagelse ved salg af fast ejendom i form af nye bygninger med tilhørende jord og byggegrunde.

SKAT anser i visse tilfælde ikke salg af fast ejendom for økonomisk virksomhed ved salg af særskilte byggegrunde. Salg af byggegrunde som ikke er erhvervet som led i økonomisk virksomhed med køb og salg af byggegrunde, eller i forbindelse

med relateret virksomhed vedrørende levering af byggeydelser, anses for henført til privatformuen. Dermed slår SKAT fast, at såvel private som afgiftspligtige personers salg af byggegrunde, som er erhvervet med henblik på passiv investering, ikke er omfattet af momspligten.

SKAT ligger i det bindende svar vægt på, at selskabet erhvervede den pågældende ubebyggede grund som led i en investeringsstrategi, og at det alene var den ene grund som blev erhvervet. Ligeledes er det lagt til grund, at ejendommen har været anført som et anlægsaktiv i årsregnskabet, og at selskabet ikke har udøvet virksomhed vedrørende ejendomssalg eller anden relateret virksomhed, samt at der ikke er foretaget annoncering eller øvrige salgsfremmende foranstaltninger med henblik på salg. Selskabet kan således sælge den ubebyggede grund momsfrit.

Ejendomsadministratorer kan opnå godtgørelse af el-afgift

I den senest offentliggjorte punktafgiftsvejledning 2011-2 fastslår SKAT, at ejendomsadministratorer ikke er omfattet af bilag 1 til el-afgiftsloven. I bilaget er oplyst en række virksomheder, der ikke kan opnå el-afgiftsgodtgørelse herunder bureauer og andre liberale erhverv. Ejendomsadministratorer kan med udmeldingen fra SKAT opnå godtgørelse, når elforbruget vedrører omsætning af momspligtige ydelser.

Overdragelse af reguleringsforpligtelse

Endelig har SKAT også for nylig i et bindende svar slået fast, at reguleringsforpligtelsen på efterfølgende indretning af lokaler i en udlejningsejendom, kan overdrages. Det gælder også i den

situation, hvor reguleringsforpligtelsen overdrages efterfølgende, og den oprindelige køber ikke længere ejer ejendommen.

I det konkrete svar har et selskab, der udvikler, forvalter og sælger ejendomsprojekter indenfor kontorbyggeri, logistikanlæg og indkøbscentre opført et byggeprojekt, hvor selskabet har været frivilligt momsregistreret for ejendommen med henblik på udlejning efter momslovens § 51.

Selskabet indgik i 2008 en købsaftale med køber med overtagesdagen d. 1. januar 2011, hvorefter ejendommen overdrages som en nyopført udlejningsejendom. På overdragelsestidspunktet var 20 procent af det samlede kontorareal og 5 kontrakter omkring de tilhørende parkeringspladser udlejet. Af den betingede købsaftale fremgik det, at køber overtager momsreguleringsforpligtelsen for ejendommen, og det er i den sammenhæng oplyst, at køber er eller vil blive frivilligt momsregistreret for udlejning af den faste ejendom med virkning fra overtagesdagen.

På baggrund af en række tomme lejemål på overdragelsesdagen, er det aftalt, at disse lejemål indrettes efterfølgende på sælgers regning. Dermed er det parterne bekendt, at der resterer en række omkostninger for sælger, som er indeholdt i overdragelsessummen, men som ikke indgår i reguleringsforpligtelsen, da de faktiske omkostninger ikke kendes.

SKAT finder ud fra de foreliggende omstændigheder, at selskabet kan overdrage momsforpligtelsen til køber for indretningen af lokalerne i ejendommen, selv om selskabet først foretager indretningen efter overdragelse af ejendommen. Indretningen af de tomme lejemål skal behandles som et selvstændigt investeringsgode og anses som fast ejendom i forhold til momslovens § 43 og 44. Det er dog under den forudsætning, at indretningen foretages for selskabets egen regning og dermed er planlagt/besluttet inden indgåelsen af aftalen om overdragelsen, så indretningen bliver en integreret del af overdragelsen af ejendommen, som en "manglende" færdiggørelse af byggeriet.

Den forudsætning er også afgørende for, at selskabet kan overdrage en momsreguleringsforpligtelse til en senere ejer. Her ved skal selskabet ikke foretage indretningen som en levering til en senere køber i det næste led mod særskilt vederlag.

Købers reguleringsperiode løber fra det tidspunkt, hvor reguleringsforpligtelsen overdrages, dog tidligst fra det tidspunkt, hvor køberen tager ejendommen i brug, hvilket fremgår af momslovens § 44, stk. 1, 2. punktum.

SKAT ligger i deres begrundelse vægt på den tidligere Told- og Skattestyrelses meddelelse, SKM2005,332.TTS, som omhandler fradragsret, samt opgørelse og overdragelse af reguleringsforpligtelse i forbindelse med en kommunes frivillige registrering for byggemodning af jord med henblik på salg til registrerede virksomheder.

SKAT finder i den sammenhæng, at selskabet har momsfradrag efter de almindelige regler for momsen af kompensationer/erstatninger, som selskabet betaler til køber af udlejningsejendommen for købers efterfølgende indretning, at ejendommen efter momslovens § 37-39. I den forbindelse er det af betydning at selskabets frivillige registrering efter momslovens § 51 opretholdes indtil selskabets forpligtelser i relation til købsaftalen er indfriet. ■



MT Højgaard slanker direktionen



MT Højgaard har valgt at ændre organisationen. Forretningsområdet Project Development, der har stået for virksomhedens projektudvikling, bliver lagt ind under Construction, mens forretningsområdet Major Projects integreres i Civil Engineering.

Netop de to områder var 59-årige Peter Kofoed direktør for, og han siger nu farvel til dem for i stedet at blive adm. direktør for Greenland Contractors, der driver Thule-basen i det nordlige Grønland, og som MT Højgaard ejer 66 procent af.

– Der er tale om en meget spændende virksomhed, som jeg allerede kender godt gennem en længere årrække som bestyrelsesmedlem. Min fremtidige base bliver på Indiavej 1 på Østerbro, og jeg ser frem til de nye udfordringer, jeg får der, siger Peter Kofoed, der naturligvis også kommer til at rejse en del til Grønland.

Han kender Grønland fra byggeprojekter og andre opgaver, så det glæder han sig til at få systematiseret.

Efter Peter Kofoeds udtræden består koncerndirektionen af adm. koncerndirektør Kristian May, koncernøkonomidirektør Johnny Rasmussen, koncerndirektør Jens Nyhus og koncerndirektør Thorbjørn N. Rasmussen.

Project Development vil fortsat blive frontet af Erik Nielsen og Torben Dahl med base i Søborg og af Rob Hodgkins i Aarhus som daglig ledelse.

Ændringerne har virkning fra 1. oktober 2011.

Efter 30 år i MT Højgaard koncernen skal Peter Kofoed nu være adm. direktør i det delvist ejede datterselskab Greenland Contractors. Peter Kofoed har været en af de meget udadvendte profiler i MT Højgaard og har blandt andet altid været den, der repræsenterede koncernen på ejendomsmessen Mipim i Cannes, hvor han her er fotograferet.

DERFOR DRIVER ENTREPRENØRER THULE AIR BASE

Greenland Contractors udfører drifts-, vedligeholdelses- og serviceopgaver for US Air Force på Thule Air Base i Grønland. Greenland Contractors ejes for 33 procents vedkommende af Inuit Service Company, Grønlands Selvstyre, og 66 procent af MT Højgaard.

– Greenland Contractors har kontrakten på drift og vedligeholdelse af Thule Air Base, hvor vi for US Air Force skal sørge for alt fra hospital, lufthavn, brandstation, snerydning, bygningsdrift og vedligehold, til fitness center og ”you name it”, siger den nyudnævnte adm. direktør Peter Kofoed.

På trods af, at basen altså ligger i Grønland, ledes selskabet fra Østerbro. Baggrunden for den specielle konstruktion som MT Højgaard er medejer af er, at seks entreprenørfirmaer i 1952 gik sammen og stiftede Danish Arctic Contractors for at være med i kampen med de store amerikanske entreprenørvirksomheder om byggeopgaverne på såvel Sondrestrom Air Base som Thule Air Base.

De seks entreprenørfirmaer var: Christiani & Nielsen, Højgaard & Schultz, A. Jespersen & Søn, Kampmann, Kierulff & Saxild, Monberg



& Thorsen og Saabye & Lerche.

Efter opbygningen af baserne gik konsortiet ind og bød på alle mulige andre service-, vedligeholdelses- og anlægsopgaver i de dansk/amerikanske forsvarsområder i Grønland.

DAC's første kontrakt i Grønland var på seks bygninger til den amerikanske base i Narsarsuaq i 1952.

I 1961 fik DAC den første større servicekon-

trakt på ”Food Service” og ”Transportation” på basen i Sdr. Strømfjord. Ved de efterfølgende udbud flerdobledes omfanget af kontrakten, og DAC/GC beholdt servicearbejdet for US Air Force, lige til basen i oktober 1992 blev overdraget til Hjemmestyret.

I 1971 vandt DAC licitationen på servicearbejdet på Thule-basen, og DAC/GC har siden vundet alle servicekontrakter på Thule Air Base – senest med indgåelse af en 10-årig kontrakt fra 1. oktober 2005.

THOMAS EBBE RIISE MANAGER HOS NREP

NREP har ansat Thomas Ebbe Riise, som manager med ansvar for Development og Asset Management for yderligere at styrke virksomhedens udviklings- og ejendomsforvaltningskompetencer, specielt i Danmark.

Thomas Ebbe Riise vil i sin nye stilling fokusere på at optimere

NREPs ejendomme i Norden indenfor retail segmentet, der er en af NREPs fokuserede investeringsstrategier. Blandt andet skal han arbejde med en retail fond, som NREP forventer at lancere ultimo september 2011.

Thomas Ebbe Riise kommer fra en stilling som Investment Manager hos RED Property Ad-

visers og har tidligere arbejdet som Project Manager hos TK Development i 4 år. Han har i en samlet periode på 8 år arbejdet med investeringer og udvikling af ejendomme og har opbygget et stærkt netværk i ejendomsbranchen.

Thomas Ebbe Riise.



EDC Erhverv rykker ind i Køge

I juni måned blev EDC Peter Johansen i Køge en del af ejendomsmæglerfirmaet EDC Poul Erik Bech, som består af 33 boligbutikker og 11 erhvervscentre fordelt over hele landet samt 10 boligbutikker i Frankrig og Sverige.

I Køge-området er der et stigen- de aktivitetsniveau og alt tyder



på, at væksten i aktiviteterne fortsætter.

– Det nye transportcenter, de kommende erhvervsaktiviteter i forbindelse med etableringen af Femern forbindelsen og udbygningen af Nordhavnen gør Køge til en yderst interessant by med et stort potentiale for en stigende aktivitet i såvel salg og udlejning af erhvervsjendomme, siger Poul Erik Bech.

Til at styrke erhvervsaktiviteterne i Køge tilføres erhvervsmægler Frank Jensen, der med sit indgående lokalkendskab til Køge-området nu får ansvaret for området.

Frank Jensen.

DN ERHVERV ANSÆTTER THOMAS RUHOFF

DN Erhverv har oplevet en stigning i antallet af sager og har derfor ansat en ny medarbejder, statsaut. Ejendomsmægler MDE Thomas Ruhoff. Thomas Ruhoff vil fremover varetage rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme i Danmark.

Thomas Ruhoff er oprindelig uddannet forstkandidat, men har i mange år arbejdet som investeringsrådgiver bl.a. hos JKE og senest hos Europroperty, hvor han har siddet med køb og salg af investeringsejendomme.

– Jeg glæder mig meget til at tage fat på de mange sager, siger Thomas Ruhoff om fremtiden hos DN Erhverv.

Thomas Ruhoff.



ARKITEKTFIRMA ANSÆTTER ADMINISTRATIONSCHEF

Med ansættelsen af Peter Zahlekjær markerer Alex Poulsen Arkitekter, APA, sig med en yderligere professionalisering af ledelsen.

Peter Zahlekjær er uddannet major og har en baggrund i blandt andet Forsvarets Bygningstjeneste, som teknisk direktør i Høje-Taastrup Kommune og som kommunaldirektør i Ribe, Sorø og Hillerød. Senest har han arbejdet med strategi- og organisationsudvikling som rådgiver for en række internationale virksomheder.

Hos APA får Peter Zahlekjær ansvaret for tegnestuens daglige drift og ledelse. Derudover bliver en central opgave sammen med partnerkredsen at realisere og videreudvikle APAs strategi- og handlingsplaner, der indebærer en målsætning om fortsat national og international ekspansion.

Ansættelsen af en professionel administrationschef er et centralt led i APAs strategiske professionaliseringsproces, som indledtes med Anette Galskjøts tiltræden som bestyrelsesformand i efteråret 2010.

RASMUS MEYHOFF UDLEJNINGS- CHEF I DAN-EJENDOMME

Rasmus Meyhoff er ansat i Dan-Ejendomme som udljningschef i afdelingen for butikcentre.

Rasmus Meyhoff er 36 år og kommer senest fra et job som CEO hos Viras Ejendomme.

Han har tidligere været ansat hos Schaumann Development, hvor han som projektudviklingschef blandt andet var ansvarlig for udlejningen af butikscetret Waves.

Desuden har han tidligere været ansat som projektudvikler hos Lidl.

Rasmus Meyhoff.



PETER VIKING HANSEN, ALECTIA

Hos rådgivningsvirksomheden Alectia er Peter Viking Hansen udnævnt til afdelingsleder for Energy, som rådgiver om bl.a. biomasseanlæg, energicentraler, energimærkningsordninger, energile-delse og fjernvarme.

Peter Viking Hansen har arbejdet i Alectia siden 2007 og har været med på flere store projekter for bl.a. SAB Miller, Carlsberg, Dong Energy, Amminex og Topsil.



JUELARKITEKTER I SAMARBEJDE MED TEGNESTUEN MØLLESTRÆDE

Juelarkitekter har indledt et fagligt samarbejde med Tegnestuen Møllestræde fra Hillerød. Samarbejdet er indgået med den nuværende indehaver Peter Lindholm Sørensen og den tidligere indehaver Aage Rønde Christensen.

Fællesskabet råder over ca. 15 medarbejdere og en organisation med kompetencer til løsning af alle opgavetyper.

Juelarkitekter er et nyt arkitektfirma oprettet i foråret 2011 med baggrund i Søren Juel Holding. Søren Juel har indtil oprettelsen været partner i tnt arkitekter. Blandt de opgaver, som den nye tegnestue arbejder med er:

- Restaurant Jægerhuset, Holte – renovering
- Kongevejen 325, Søllerød – ombygning
- Nordsjællands Dyrepark - 3.500 m2 nybyg
- Kystvej, Hornbæk – ombygning
- Frederiksberg – boliger 4.000 m2 nybyg

Søren Juel.



Nykredits Krystallen vinder europæisk designpris



Parterne bag byggeriet af Krystallen modtager officielt "The European Steel Design Award 2011" ved en ceremoni i Tyskland 22. september i år.

delsen i selskab med andre markante europæiske bygningsværker som eksempelvis det nye Holmenkollen i Oslo, Aviva Stadium i Dublin og Immeuble Basalte, La Défense i Paris.

Krystallen udmærker sig også ved at være i lavenergiklasse 2, hvilket de mange glasfacader taget i betragtning, er noget af en præstation. Samtidig er Nykredits nye bygning designet til at give dens brugere størst

mulig fleksibilitet, og der er lagt særlig vægt på at skabe et godt indeklima:

– Vi er glade for, at vores nye domicil vækker international opsigt, og vi er stolte over prisen. Vi har ønsket at skabe en bygning, der ikke blot har et markant og flot ydre, men som samtidig giver vores medarbejdere gode rammer for deres arbejde. Således er der på samtlige seks etager mulighed for at flytte på de enkelte arbejdspladser og variere mellem storrumskontorer, cellekontorer og mødelokaler, og vi har gjort meget for at skabe et godt arbejdsklima i Krystallen ved at optimere lys, luft og akustik, siger koncerndirektør Bente Overgaard fra Nykredit.

der tæller arkitekter fra schmidt hammer lassen, rådgivere fra Grontmij, entreprenører fra Pro-mecon og bygherren Nykredit.

Krystallen modtager anerken-

Copenhagen Capacity får ny direktør



Steen Donner skal være adm. direktør for Scion DTU.

kender Copenhagen Capacity globale konkurrenter, og han har flere forslag til, hvordan den københavnske erhvervs- og investeringsfremmeindsats kan fortsætte de seneste års succeshistorier.

– Jeg valgte at takke ja til jobbet, fordi hele indsatsen med erhvervs- og investeringsfremme samt tiltrækningen af udenlandske talenter bliver en af de største og vigtigste udfordringer for Danmark de næste 10 år. Jeg kender til Copenhagen Capacity fra mit virke i Shanghai og har kun positive oplevelser om organisationen, siger Claus Lønborg.

Claus Lønborg er cand.merc. i international marketing fra Odense Universitet og har tidligere arbejdet for IBM og Rockwool. Han er 42 år, gift med Tine og har fire børn i alderen seks til 11 år.

Den hidtidige direktør, Steen Donner, bliver direktør for Scion DTU, der er Danmarks største forskerpark. Den 46-årige Steen Donner er uddannet cand.merc. jur. fra Handelshøjskolen i Århus og har efterfølgende taget en CBA (Certificate in Business Administration) i København samt gennemført diverse internationale kursusforløb.

– Scion DTU står med et gunstigt udgangspunkt. Der tegner sig særdeles spændende perspektiver, både på de nuværende tre sites i Hovedstads- og Trekantsområdet, hvor Kolding Kommunes store planer for Nordic Synergi Park er i god gænge, siger bestyrelsesformand Jacob Erik Holmblad.

– Scion DTU er en forskerpark i et stærkt ejerskab, der giver sine kunder adgang til forskning fra et af Europas dygtigste tekniske

universiteter, DTU. Samtidig er Scion DTU's involvering og arbejde i klyngesamarbejder som f.eks. Copenhagen Cleantech Cluster og Medico Innovation for mig at se både spændende og afgørende for vækst og innovation i Danmark, siger adm. direktør Steen Donner, Scion DTU.

Claus Lønborg.



NY SALGS – OG UDLEJNINGSCHEF HOS EDC ERHVERV POUL ERIK BECH I KØBENHAVN



Niels Kruse, statsaut. ejendomsmægler, MDE., er tiltrådt hos EDC Erhverv Poul Erik Bech i København. Niels Kruse er ansat som salgs- og udlejningschef og skal varetage ulejninger på kontorområdet.

Niels Kruse.

Niels Kruse kommer senest fra et job som direktør i investeringselskabet Real Capital.

Niels Kruse er en profil i ejendomsbranchen; han startede indenfor området projektudvikling, hvor han i flere år var ansat i TK Development og Skanska.

Her havde han ansvaret for bl.a. udvikling og udlejning af domiciler – og detailprojekter. I 2003 blev han direktør og projektudvikler i Real Ejendomme, hvor han beskæftigede sig med udvikling af flere erhvervs- og boligprojekter over hele Danmark.

www.magasinetejendom.dk

Udgivet af
SP Business Media Aps.
Ndr. Strandvej 119 C · 3150 Hellebæk
info@magasinetejendom.dk
Tlf. 49 25 39 69

Annoncesalg
salg@magasinetejendom.dk

Ansv. redaktør
Kamilla Sevel
Tlf. 42 76 00 20
sevel@magasinetejendom.dk



Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk
Tlf. dir. 29 38 74 80

Design og layout
Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk



Udgives i samarbejde
med Byggesocietetet

Byggesocietetet
- byggeriets netværk

Abonnement
Bladet udkommer 11 gange årligt
685 kr. ex. moms
abonnement@magasinetejendom.dk

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
Rosendahls -
Schultz Grafisk a/s



Næste nummer
Udkommer 10. oktober
Deadline for indlæg 21. september
Deadline for annoncer 23. september

Forsiden
Per W. Hallgren, adm. direktør, Jeudan

Medlem af



Oplaget er kontrolleret af
Specialmediernes Oplagskontrol.
Kontrolleret oplag i 2010:
3.396 pr. udgivelse

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

4.-6. oktober 2011

ExpoReal
Sted: München, Tyskland

14. internationale messe for
bygge- og ejendomsbranchen.



2. november 2011

Erhvervs-og boligmarkedet i København
Sted: KLP Ejendomme, København

Overblik over trends, tendenser
og udviklingen i ejendomsmarkedet i København.



15. november 2011

Betalingsring og parkering
Sted: COWI A/S, Kgs. Lyngby

Muligheder & konsekvenser
for ejendomsmarkedet af en
betalingsring

16.-18. november 2011

MAPIC
Sted: Cannes, Frankrig

International ejendomsmesse
for butikslokaler.



29. november 2011

Logistik-og lagermarkedet mod 2020
Sted: KPMG, København

Konference om udlejning og
investering i lager-, logistik- og
industriejendomme.



6. december 2011



Erhvervs-og boligmarkedet i Aarhus
Sted: KPMG, Aarhus

Fokus på de store projekter, boligudbygning, de nye erhvervs-kvarterer og udviklingen af midtbyen og ejendomsmarkedet generelt.

6.-9. marts 2012

MIPIM
Sted: Cannes, Frankrig

International ejendomsmesse

23.-24. maj 2012

HotCop 2012
København

3. årlige internationale konference om investering og udvikling af hotelejeendomme.



Annoncering i kalenderen: Kontakt Emil Blomsterberg på mail blomsterberg@magasinetejendom.dk

LÆS I NÆSTE NUMMER

ADVOKATER i bygge- og ejendomsbranchen – position og kompetencer

RENOVERING OG VEDLIGEHOLDELSE – nyeste tendenser i markedet

FOKUS PÅ NORDJYLLAND – virksomheder og vigtigste aktører

HUSK: Tillæg om INVESTERINGSEJENDOMME følger med i nr. 9

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Magasinet Ejendom, att. Nikolaj Pfeiffer, på tlf. 29 38 74 80. Deadline for annoncerreservation er 23. september 2011.



Lintrup & Norgart A/S ansætter ny investeringschef

Som led i strategien om at opnå en førende markedsposition inden for investeringssegmentet er Henrik Køhn ansat som investeringschef, med ansvar for salg og vurdering af investeringsejendomme.



Sankt Peders Vej, 2900 Hellerup



Usserød Kongevej, 2970 Hørsholm



Bolbrovej, 2960 Rungsted Kyst



Grusgraven, 2880 Bagsværd



Møllevej, 2990 Nivå



Christianshusvej, 2970 Hørsholm

Vores kompetencer

- Skarp indgangsvinkel fra vores stærke position på udlejningsmarkedet
- Omfattende nationalt og internationalt netværk
- Årelang erfaring og indgående markedskendskab
- Nærværende dialog og effektiv rådgivning
- Diskret håndtering og formidling af ejendomme
- Salgs- og markedsføringsmateriale i særklasse
- Fokus på at skabe merværdi for vores kunder

Vi søger aktuelt velbeliggende investerings- og udviklingsejendomme til seriøse og kapitalstærke investorer. Kontakt investeringschef Henrik Køhn på telefon 2889 1661 for yderligere oplysninger.



Mød os på www.linor.dk

Lintrup & Norgart A/S • Statsaut. ejendomsmæglere, MDE
Århusgade 88 • 2100 København Ø • Tlf. 7023 6330

LINTRUP &
NORGART
E R H V E R V S M Æ G L E R E



Magasinpost MMP
ID-nr. 42621