estate

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

ER EN PARTNER EN PARTNER?
Læs den overraskende gennemgang af ejerformer

BYGHERRERNES TILFREDSHED STYRTDYKKER

BANKER OPRUSTER FOR AT SIKRE SIG FREMTIDENS FINANSIERING

ASSET MANAGEMENT SKAL ØGE AFKASTET

REGIONSTEMA:
Flere og flere vil gerne til Aalborg

PENSIONSBRANCHEN POWERSHOPPER

Læs hvordan i et eksklusivt indblik med PFAs Michael Bruhn

estate

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

– udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 01 | 2017 | 10. årgang

ANNONCESALG
T: +45 27 28 14 15

ABONNEMENT OG KUNDESERVICE
estatemedia.dk/abonnement
M: service@estatemedia.dk
T: +45 29 16 05 36

REDAKTION
Ansvarshavende chefredaktør
Kamilla Sevel
M: sevel@estatemedia.dk
T: +45 42 76 00 20

LAYOUT
Kontur Design
M: friis@estatemedia.dk

FORSIDEN
Michael Bruhn
Foto: PFA Pension.

ISSN nr. 2245-6910

TRYK
Rosendahls
- Schultz Grafisk

Kontakt os gerne, hvis du vil høre mere om annoncering i Estate Magasin eller om værtskaber og sponsormuligheder på vores konferencer og seminarer.

Mira Trolle Scheel, Markedsdirektør, Partner, trolle@estatemedia.dk

ESTATE MEDIA

PAS PÅ "FAKE NEWS" - INDENFOR ALLE FAG

Som journalist er det beskæmmende at opleve dele af den amerikanske folkestemning i øjeblikket. Donald Trumps præsidentskab er politisk uforudsigeligt og i skarp modstrid med mange europæiske etablerede værdier, men det suppleres også af et angreb på medierne med beskyldninger om, at de leverer "fake news". Han er lykkedes med at få i hvert fald en del af den amerikanske befolkning til at tro på, at medierne har deres egen dagsorden, og at det er mere troværdigt at kommunikere direkte udenom de fagpersoner, som er eksperter i netop kommunikation.

Det er uhyggeligt, fordi medier og journalister primært har til opgave at sørge for at formidle et bredt spektrum af nyheder ud fra en faglig vurdering, og ikke kun dem som en vilkårlig – politisk eller økonomisk - magthaver ønsker at udgive. Derfor har de fleste journalister en uddannelse bag sig for at kunne se bagom budskaberne og stille spørgsmålstegn de rigtige sted. Selvom det er i et helt andet format, så er det også målet med det, vi bedriver i Estate Media. Vi håber, at vi får stillet spørgsmål, sat fokus og skabt klarhed over nogle af de ting, der sker i branchen uden, at man nødvendigvis lige får øje på dem selv i den daglige trummerum.

Netop nu er det således i USA min egen faggruppe, medierne, der er under beskydning og får underkendt fagligheden bag arbejdet. Men fænomenet eksisterer meget bredere. Siden 2000erne har der været sat spørgsmålstegn ved "smagsdommere" og "ekspertvældet" til fordel for, at vi alle kan have en mening om alting. Men selvom alle kan have en mening, så kan vi alle ikke vide alt.

Det gælder også faggrupperne i ejendomsbranchen. Vi skal huske og understøtte respekten for andres faglighed. Sådan er det ikke altid – heller ikke i ejendomsbranchen, - og det kan der være mange grunde til, når der er travlt og tingene skal nås. Det vil du kunne se i flere artikler i denne udgave. For eksempel når det gælder bygherrerådgivning er det som om, at det bliver stadig sværere at respektere hinandens fagligheder og agere kvalificeret på dem – ikke mindst når pengene bliver små. Og så skyder alle på alle. Er der flere gode eksempler fra den daglige nyhedsstrøm? Absolut. Jeg gætter på de fleste kan komme i tanke om nogle.

Respekt er vigtigt – "øg den og styrk den", som det hedder i Nordahl Griegs "Kringsatt af fiender". Det gælder overalt og ikke mindst i den meget komplekse ejendomsbranche, hvor der virkelig er brug for at respektere og bruge de rigtige kompetencer på rette sted for at drive udviklingen optimalt fremad.

God læsning!

Kamilla Sevel
Chefredaktør
Estate Media
sevel@estatemedia.dk

Få kompetent rådgivning

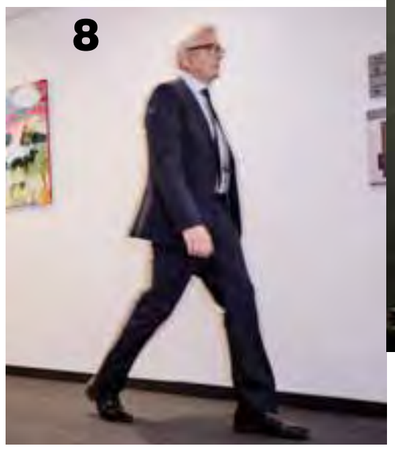
Nybolig Erhverv formidler hver 4. erhvervsejendom på det danske marked. Det er en tillid fra kunderne, vi værdsætter højt, og en relation, vi har opbygget igennem mange år. Vores vedvarende tilstedeværelse har givet os unik erfaring, indsigt og ikke mindst et stort netværk.

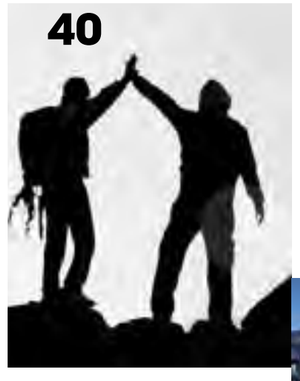
Vi kender markedet, arbejder med alle former for ejendomsformidling og forstår at afdække vores kunders ønsker og behov.

Vi kan også hjælpe dig, når du har brug for rådgivning om erhvervsejendomme. Du finder os i alle dele af landet. Kontakt en af vores 25 forretninger og hør mere om dine muligheder.

Du finder os på **nyboligerhverv.dk**

Indhold





Artikler

3 **LEDER**
Pas på "Fake news" - indenfor alle fag

8 **INDBLIK**
Pensionskasser powershopper

14 **TEMA**
Lavt afkast skærper kravene til asset management

18 **UDEFRA**
Rekordomsætning i Europa i Q4

20 **REGION AALBORG**
Aalborg er blevet et investorhit

30 **NYT FRA BYGGESOCIETETET**
Investeringslysten boomer i Aalborg

40 **ESTATE MEDIA UNDERSØGER**
Partnerskab er mange ting

46 **TEMA**
Komplekse byggeopgaver giver flere fejlskud

62 **TEMA**
Finansiering: Øget likviditet giver flere "skønheds konkurrencer"

Ordet er dit

58 **DEBAT** | Ny planlov giver større investeringssikkerhed
Af Thomas Stampe og Vibeke Westergaard

60 **DEBAT** | Implementering af nyt lovforslag vil øge efterspørgslen på erhvervsejendomme
Af Martin Kibsgaard Jensen

Overblik

32 **TAL OG TENDENSER**

80 **VIRKSOMHEDER OG MENNESKER**

65 **BRANCHEGUIDE**

BYGHERRERÅDGIVNING
EN INVESTERING I FREMTIDEN

Arkitektur påvirker vores muligheder for at bo, arbejde og udfolde et socialt og mangfoldigt liv. Når vi rådgiver om arkitektur og byggeri, påvirker vi derved miljø, by og rum og menneskers muligheder for udvikling. Årstiderne Arkitekter skaber rammerne for menneskers fællesskaber, for udvikling og udfoldelse, for liv. Vi stræber efter at skabe værdi for det enkelte menneske, hver eneste dag.

Vi ser ethvert byggeri som en investering i fremtiden. Vores erfarne bygherrerådgivere sikrer bygherrens økonomiske investering såvel som projektets arkitektoniske ambition og kvalitet.

INVITATION TIL

NORDIC

LOUNGE

TIRSDAG DEN 14. MARTS 2017

CANNES, FRANCE

REAL ESTATE · NETWORKING · EVENT · WWW.ESTATEKONFERENCE.DK

VELKOMMEN PÅ NORDIC LOUNGE I CANNES 2017

PARTNERE:

LINK ARKITEKTUR

MatchOffice

danbolig
PROJEKT & ERHVERV

NORDIA
SWEDEN • NORWAY • DENMARK • FINLAND • LAW

KLUGE

APCOA PARKING

BYGGESOCIETETET

2+1

ESTATE MEDIA

PENSIONSKASSER POWERSHOPPER

Der ligger indkøb på ordrebøgerne for 2-cifrede milliardbeløb kr. hos de store danske pensionsselskaber. PFA går nu blandt meget andet efter boliger i provinsbyer, logistik i Kina og kontorer i Indien for at opfylde målet

Pengene strømmer ind og inden for en overskuelig horisont er der ikke udsigt til, at floden løber tør. Så hvis en pensionskasse har besluttet, at 5-10 procent af investeringerne skal gå til ejendomme, så vil der automatisk skulle købes mere ind i de kommende år alene fordi indbetalingerne og dermed balancen stiger. Det er baggrunden for, at pensionskassernes ejendomsinvesteringer er vokset betydeligt de seneste år, og at der fortsat allokeres milliarder årligt til ejendomsinvesteringer. Danmarks største kommercielle pensionsselskab, PFA, med årlige indbetalinger for godt 29 milliarder kr. og en balance på 545 milliarder kr. i 2015 er også blevet Danmarks største på ejendomme efter en eksplosiv vækst de seneste år.

Siden den nuværende direktør Michael Bruhn startede primo 2013 er ejendommenes andel af balancen gået fra at udgøre 15,4 milliarder kr. til nu knap 42 milliarder kr. Og frem til 2020 skal der investeres yderligere, så PFA får ejendomme for 60 milliarder kr.

- Vi havde tidligere allokeret 5 procent af balancen til ejendomme, men med det faldende afkast på obligationer skal vi op på 12-15 procent. Og når balancen så er hastigt voksende, så bliver det også

PENSIONSKASSER MANGLER EJENDOMME FOR MILLIARDER

KONCERN	EJENDOMME (i millioner kr.)	EJENDOMME (i millioner kr. - forventet 2020)	FORVALTNING
PFA Pension	41000	60000	Datea
Danica Pension	26800	31800	Deas/Aberdeen
Nordea Liv A/S	22000	25000	Egen administration
PensionDanmark	16200	20000	Egen administration
ATP	34500	45000	Egen administration
SEB A/S	7300	7300	Datea
Sampension KP A/S	17300	24300	Deas
PKA	21400	30000	Deas
Industriens Pensions A/S	7347	12347	Deas
AP Pension	7615	n.a.	Deas
I alt	**201462**	**263362**	

Det er ikke bare PFA, der har et indkøbsbudget i ejendomsmarkedet i milliardklassen de kommende år. Alene de 10 største danske pensionskasser har ejendomme for over 200 milliarder kr. og har indenfor en 3-5 årig horisont yderligere planer om indkøb for over 60 milliarder kr. på vej. Danmarks største administratorer Deas og Datea er de foretrukne hos pensionskasserne, hvis de altså ikke har valgt at have administration og udlejning i eget regi. BEMÆRK at alle 2020 tal er opgivet af pensionskasserne med forbehold for, at der udelukkende er tale om estimater og at omfanget af nye investeringer afhænger af, om der kan findes de rigtige og attraktive investeringer.

KILDE: ESTATE MEDIA.

FOTO: PFA

- Vi har øget vores eksponering i udlandet fra 40 til 45 procent af ejendomsporteføljen over de sidste 12 måneder. Alene i 2016 købte vi ind for 10 milliarder kr., så der er tryk på, siger direktør Michael Bruhn, PFA Ejendomme.

et stigende beløb, der skal købes ind for, siger Michael Bruhn, PFA Ejendomme.

Samtidig har mulighederne udvidet sig i takt med, at stadig flere pensionsopsparere ønsker et produkt, der giver højere afkast og dermed også højere risiko.

- Vi kommer til at skulle bevæge os lidt ud af risikokurven for at kunne levere det produkt, som kunderne vælger, siger Michael Bruhn.

PFA har i dag både traditionelle pensionskasse-ejendomme i form af core erhvervsejendomme med lange lejekontrakter og gode boligejendomme med lav tomgang og stabilt cashflow til at matche det garanterede produkt og den lave ende af risikoskalaen i markedsrenteprodukterne, og som indtil videre udgør 65 procent af porteføljen. Og så er der alt det andet. Her er PFA godt i gang med at placere midler i ejendomme i både USA, Japan, Australien, Indien og Kina. Målet er at core-delen bliver relativt nedbragt til cirka 50 procent frem mod 2020.

Selv med et minimalt kendskab til ejendomsbranchen er det lige til at se, at skal ambitionerne for investeringer på bøgerne opfyldes hos de store pensionskasser, så bliver der kamp til stregen i de kommende år om de ejendomme og projekter, der kommer til salg.

For at være så sikker som muligt på at ramme rigtigt i det konkurrenceprægede marked sigter ejendomsteamet i PFA efter en række definerede udviklingstrends, som de potentielle ejendomsinvesteringer skal falde indenfor og som skal sikre, at investeringer er skarpe i forhold til fremtidens krav, når risikoen skrues i vejret.

>

– Med først renoveringen af ejendommene i St. Strandstræde og nu åbningen af nye og flotte butikker får gaden nu det strøg, den fortjener. Vi er glade for, at vi på den måde kan være med til at udvikle København til gavn for både de lokale borgere, turister og erhvervslivet, siger direktør Michael Bruhn, PFA Ejendomme, om en af selskabets seneste retail-projekter. Blandt lejerne i gaden er det australske hudplejemærke Aesop, det danske lædevarebrand Royal Republiq, det bæredygtige tøjmærke Aiayu samt den franske interiørbutik Caravae, mens der foregår forhandlinger om det sidste af de 5 lejemål.

En af de vigtigste er at følge den demografiske udvikling nøje og ikke kun løbe efter boliger i de største byer.

- Sammen med Industriens Pension har vi dannet en boligfond, hvor vi er i gang med at kortlægge 29 byer over hele Danmark, hvor der er konkret vækst. Det kan for eksempel være, at Holbæk vokser, mens en mindre by som Tølløse går tilbage, selvom de ligger i samme kommune. Vi vil ind og analysere hver enkelt by for at få en fornemmelse af, hvor i landet der kan være en mulighed for gode boliginvesteringer, siger Michael Bruhn.

En anden vigtig trend er et stigende behov for seniorboliger, hvor PFA ser et stort strukturelt underskud. For at være klar til at rulle den rigtige model ud i Danmark, når muligheden byder sig har PFA købt 38 procent af Audleys i England. Audleys prime koncept opkøber tidligere herskabsejendomme og omdanner dem til seniorboliger med fællesfaciliteter i hovedhuset og nybyggede individuelle boliger i de parklignende tilhørende områder.

- Det er et spændende koncept, som vi i sig selv forventer er en god investering og som vi samtidig håber at kunne lære noget af og kunne tage med til vores danske boligprojekter. Ejendomsselskabet udvikler og sælger de nybyggede huse udenom, og driftsselskabet leverer så vedligeholdelse, pleje, fitness tilbud, restaurant, rengøring og en række andre services. Du skal kunne bo der til du dør, og nogle af de særlige tiltag er, at der for eksempel kommer forstærkning i lofterne, så der kan sættes hejs ind, der er ingen underskabe på vasken for, at du kan køre ind med rullestol og så videre. Det koncept tror jeg meget på, siger Michael Bruhn.

På butikssiden er PFA gået ind i en række high-street projekter. Fælles for butikstilgangen er, at projekterne skal levere mere end muligheden for at købe varer. Med muligheden for internet-handel skal fysiske butikker give en oplevelse. Det kræver både noget af konceptet og beliggenheden.

- Vores strategi kan godt være "manage to core" eller "build to core". Vi vil hellere have en B-kvalitet på en A-beliggenhed end en A-kvalitet på en B-beliggenhed. Det gælder både butikker, men også andre ejendomme i vores portefølje. En stor udlejet ejendom i et perifert yderområde på en 10-årig lejekontrakt er jeg ikke begejstret for, selvom den kan købes til et højt startafkast. Den kan meget vel være 0 kr. værd, når de 10 år er gået.

Netop en B-ejendom på en A-beliggenhed var det gamle postkontor i Købmagergade i centrum af København indtil for nylig. Den har gennemgået en enorm omdannelse for at blive en A-ejendom, og her bilder Michael Bruhn sig ikke ind, at det 12 mand store team i PFA har nok retail-kompetencer til at kunne håndtere den udvikling. Derfor samarbejder han på rette sted med lokale managers både i udlandet og i Danmark.

- Det er vores samarbejde omkring Købmagergade et godt eksempel på. Her sker udviklingen i samarbejde med Revco og Ulrik Larsen. Vi kom egentlig i kontakt med Revco i forbindelse med, at vi var interesserede i at købe Skt. Petri Passage (som blev solgt til Industriens Pension, red.). Den handel fik vi ikke i mål, men Ulrik Larsen kom så tilbage til os med Postgården, og det er der blevet et rigtigt godt projekt ud af, siger Michael Bruhn.

Også internationalt har PFA valgt mindre samarbejdspartnere.

- Vi identificerer typisk et mindre managementfirma som vi har gjort det i USA, hvor firmaet har købt individuelle ejendomme på udviklingsstadiet i New York og Dallas. Jeg vil gerne have mulighed for at "sparke dæk". Kunne tage ud at se på ejendommen og sikre mig, at det er fornuftige ejendomme, som de køber op, inden vi sætter pengene i det. Det kan man ikke, hvis det er en investering i en pulje og desuden tager mange af de større fundmanagers alt for meget i fee for deres forvaltning efter min overbevisning, siger Michael Bruhn.

De 12 medarbejdere står heller ikke for driften af ejendommene. Den er outsourcet til Datea.

Det er længe siden, der har været boliger på bøgerne i PFA efter selskabet solgte hele sin boligportefølje til Carsten Leveaus daværende selskab, Centerplan, i 2006.

- Jeg ville gerne have været i boliger tidligere, men det ønskede vores daværende direktion ikke. Det har ændret sig nu, og bedre sent end aldrig, så det er baggrunden for, at vi nu er på vej ind i for eksempel Ørestad Syd med 2 projekter tegnet af Danielsen Architects. Her har vi fynske entreprenører på, og den type forholdsvis simpelt projekt kan vi godt finde ud af at styre selv.

ALL-IN-ONE ASSET MANAGEMENT

Hvad enten du søger rådgivning om administration, drift, projektudvikling, værdiansættelse, køb, salg eller udlejning, har vi hos CBRE de rette kompetencer og ikke mindst god forståelse og stor passion for ejendomme.

Vi tror på størst værdiskabende effekt, når du som ejer tager beslutninger og disponerer på baggrund af en in-house, full-service rådgivning – og til dette behøver du kun et kontaktpunkt hos os.

Vi lægger altid vægt på høj faglig viden, indgående markedskendskab og individuelt tilpassede løsninger. Så giv os et kald, eller book et møde og hør, hvordan vi også kan hjælpe dig – uanset om du søger hjælp til administration af en boligejendom eller skal projektudvikle et flerbruger kontorhus. Ring f.eks. til Mette på 3525 5932 eller Ulf på 3140 3863.

CBRE

Verdens største. Lige rundt om hjørnet

SALG | KØB | UDLEJNING | RÅDGIVNING | VURDERING | ADMINISTRATION

KØBENHAVN 7022 9601 | AARHUS 7022 9602 | CBRE.DK

I november investerede PFA €75 millioner i en ny fond udbudt af Cromwell Property Group og Valad Europe med et samlet investeringsmål på godt 15 milliarder kr. Fondens første opkøb er en portefølje med tre kontorejendomme i Holland.

I en portefølje til knap 42 milliarder kr. er der naturligvis mange kendte ejendomme og lejere. Lige fra det tidligere radiohus på Rosenørns Allé, til Aalborg Universitets bygninger i Sydhavnen, advokatfirmaet Kromann Reumerts domicil i Nordhavn og Prismet i Aarhus.

- Nogle af de projekter, jeg synes er mest spændende lige i øjeblikket, er det nye hotel på 12.000-14.000 kvm., som vi håber vi skal sætte i gang på Redmolen i Nordhavn, det er Axel Towers i centrum af København og ikke mindst Carlsberg Byen, hvor vi jo lige har øget vores ejerandel fra 20 til 30 procent. Carlsberg Byens udbud af projektlejligheder udgør 25 procent af alle projektlejligheder i København lige nu og vi sælger 50 procent af alle de lejligheder, der bliver solgt. Det er så overbevisende, at den er jeg helt sikker på bliver en god investering.

Refshaleøen er også et spændende – men meget langsigtet projekt, - her kommer tålmodigheden på prøve.

- Vi er afhængige af, at der kommer en havnetunnel, og det gør vi et stort arbejde for. Vi forventer, at det kommer til at kræve tålmodighed i hvert fald i 10 år. Men vi har lange penge og hvis up-side er stor nok, er det fornuftigt alligevel.

De mest utraditionelle projekter i PFAs portefølje vil i de kommende år findes blandt de internationale investeringer.

- Jeg tror meget på logistik i Kina. Der kunne vi selvfølgelig gå til en international global aktør som Pro-Logis, men igen – jeg synes deres fees er for høje. Så det gør vi selv sammen med en lokal partner. Ikke for at eje logistikejendomme i Kina, men for at bygge, færdiggøre og videresælge til investor. Der har vi 12 ejendomme i pipeline. Vi tror også på, at Indien bliver det nye Kina. Der er 500 millioner mennesker under 25 år i Indien, og mange af dem er på vej til at blive veluddannede og får mulighed for at købe en ordentlig bolig og et godt job. I Indien er der et markant underskud af kvalitets kontorer, så vi tror, det er et godt sted at være. Men vi prøver nu med 2 mindre investeringer for at dyppe tåen i markedet. Der er mange risici, og dem skal vi se, hvordan vi håndterer.

Når PFA Pension sætter penge i et projekt kræver Michael Bruhn og hans team ofte, at de kommer med i projektets board. Det kræver tid og et stort rejsebudget.

- Vi kommer aldrig ind under huden på de markeder, hvis vi ikke tager derud. Vi er nødt til at netværke for at finde de gode mindre managers – kendskabet til dem kommer ikke af sig selv. Samtidig nytter det jo ikke noget at forlange, at man får en plads i et advisory board, og så dukker man ikke op. Derfor er vi nødt til at komme ud og være med, og det gør vi, siger Michael Bruhn.

Derfor skal der også mandes op.

- Jeg tror, at vi er 15-20 mand mod 2020. I respekt for at det er kundernes penge og kompleksiteten i investeringerne, så må vi ikke underprioritere forvaltningen af investeringerne. ■

Af Kamilla Sevel

MICHAEL BRUHNS VEJ TIL PFA EJENDOMME

FOTO: PFA

Michael Bruhn har været i ejendomsbranchen i over 30 år. Han har været omkring mæglerbranchen både i selvstændigt og ansat regi og var senest i DTZ, inden han i 2004 kom til en direktørpost i Teesland iOG, hvor han som management også blev medejer. Her skulle han på et tidspunkt, hvor den slags fortsat var forholdsvis ukendt, bygge en fondsportefølje op.

I 2013 kom han til PFA, men forud var gået en turbulent periode. Teesland iOG blev i 2007 overtaget af australske Valad, der i 2009/10 kom i vanskeligheder med deres australske ejendomsportefølje som lå på egen balance. Efter nogle problemfyldte år blev Michael Bruhn og 4 andre fra den europæiske ledelse opfordret til at overtage Valads europæiske forretning og var tæt på at bruge den formue, han kort forinden havde fået for sine aktier i Teesland iOG, til at købe det europæiske selskab tilbage og ud af den dengang australske koncern.

- Det var en udfordrende tid. Jeg blev købt ud, da australske Valad overtog Teesland iOG. Da den australske del så kom i problemer blev der indgået en aftale om, at vi i management kunne overtage Valad i Europa. Det gik jeg med til, men der var ingen tvivl om, at det var et tvangsægteskab. Partnerskabet bestod af 4 managers fra London og så mig, og vi kendte ikke hinanden specielt godt.

Men så blokerede den sydafrikanske hedgefund, som var medejer og så kom Blackstone.

- De var ikke sikre på, at vi som management-team nødvendigvis gav den rigtige pris for selskabet, så de ville have det skulle ud i proces. Mens vi så var i den proces – og jeg husker det tydeligt – det var i påsken 2011, - annoncerer Blackstone, at de har købt hele Valad og dermed også den europæiske platform. Det var noget af en lang næse til os. Deres besked var, at de ville komme tilbage til os. Men der sker noget, når der kommer en kapitalfond til og folk begynder at positionere sig. På det tidspunkt havde jeg haft 4 ejere og 6 chefer i min tid i selskabet, og jeg besluttede at trække mig. I dag er jeg overbevist om, at jeg nok havde tjent endnu flere penge, hvis jeg var blevet, men jeg orkede det ikke, siger Michael Bruhn og fortsætter:

- Min tanke var, at jeg langt hellere ville starte for mig selv, men så ringede PFA...,siger Michael Bruhn, der de seneste år også er blevet kendt udenfor ejendomsbranchen gennem TV-programmer sammen med svigersønnen, Thomas Skov Gaardsvig fra DR.

NY PARTNER TIL SKAU REIPURTH & PARTNERE

Advokat Christian B. Prophet-Rannow er pr. 1. januar 2017 tiltrådt som partner hos Skau Reipurth & Partnere. Christian skal som partner være med til at styrke firmaets kompetencer inden for udbudsret, entrepriseret og litigation, hvor firmaet allerede har flere af landets førende specialister.

Christian har betydelig erfaring inden for udbudsretten, og har blandt andet ført flere principielle klagesager ved Klagenævnet for Udbud.

Skau Reipurth & Partnere råder over et af landets stærkeste hold inden for de erhvervsretslige specialer, og kombinerer den allerhøjeste faglighed med en kompromisløs integritet med afsæt i vores kerneværdier: Faglighed, dedikation og resultater.

S R & P Skau Reipurth & Partnere

Fokus på både de kort- og langsigtede mål

Fokus Asset Management A/S er en dansk ejendomsforvalter, der forvalter og investerer i ejendomme på vegne af primært institutionelle investorer. Vi har fokus på værdiskabelse via aktiv forvaltning og arbejder struktureret for at nå vores mål. Vi har en lang tradition for teambaseret aktiv forvaltning og leverer også strategisk rådgivning.

“

Hos Fokus Asset Management A/S dækker vi hele værdikæden i ejendomsforvaltning og mener at vores teambaserede tilgang skaber merværdi for vores kunder

Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1. sal
2100 København Ø

Tlf.: 7010 0075
E-mail: fokus@fokusasset.dk

FOKUS
ASSET MANAGEMENT

BRANCHETEMA

ASSET MANAGEMENT

LAVT AFKAST SKÆRPER KRAVENE TIL

ASSET MANAGEMENT

Kompetent asset management bliver stadig vigtigere i takt med, at det faldende afkast stiller krav til, at det fulde potentiale i ejendommene aktiveres. Både danske og udenlandske investorer outsourcer i stigende grad forvaltningen

God asset management er vigtigere end nogensinde før, hvis afkastet skal optimeres.

Det var baggrunden for, at Danica Pension i 2016 outsourcede en portefølje bestående af 107 kontor- og boligejendomme til Aberdeen Asset Management med en forventning om at skabe et bedre afkast.

- Vi har udliciteret forvaltningen af vores kontorejendomme til Aberdeen, fordi vi gerne vil have det bedste økonomiske resultat ud af de ejendomme. Med det hold, vi har in-house, ville vi ikke selv være i stand til at løfte opgaven på samme måde, siger direktør Peter Mering, Danica Ejendomme.

Det er den lave inflation og deraf følgende lave rente, der lægger pres på afkastet.

- De mange nye investorer fra udlandet forventer,, at vi er meget tæt på, hvad der sker i ejendommene, og det har i høj grad været med til at skærpe detaljeniveauet i den service, vi tilbyder. Det betyder for eksempel, at vi har fuldstændig styr på governance strukturen, og hvilken kreditvurdering lejeren i ejendommen har, siger Bjarke Cloos, Head of Asset Management, Aberdeen Asset Management.

- Til forskel fra tidligere, så bliver man nødt til at få eksekveret hurtigt for at få det optimale ud af potentialet i sine ejendomme. Der havde vi ikke tilstrækkelig bemanding på det rette tidspunkt. I stedet kunne vi så udlicitere det til nogle ejendomsforvaltere, der har perfektioneret det til fingerspidserne, siger Peter Mering.

Har hele værdikæden

Det er dog ikke alle i branchen, der tænker sådan. Nogle af de danske pensionskasser vælger fortsat at forvalte og udvikle ejendommene selv. Det gælder blandt andet Nordea Ejendomme, der betragter sig selv som forvalter med fokus på aktiv asset management.

- Vi spænder over den fulde værdikæde. Det betyder, at vi kan styre alt lige fra investeringen til udlejningen, projektudviklingen og administrationen. En af de ting, som skiller os ud i forhold til mange andre er, at vi har en stor teknisk afdeling. Det gør, at vi værdioptimerer vores ejendomme på en anden og proaktiv måde i forhold til, hvis vi ikke havde haft disse kompetencer in-house, siger vicedirektør Henrik Steenstrup, Nordea Ejendomme.

I et konkurrencepræget marked, hvor mange står på spring til at tage større risiko, kræver det, at ejendomsforvalteren kan aktivere det fulde potentiale i ejendommene. Det betyder både, at man

I januar kunne Thylander Gruppen offentliggøre, at selskabet havde solgt ejendomme for over 900 millioner kr. til pensionskasserne JØP og DIP. Porteføljen bestod af seks boligejendomme og tre kontorejendomme i København, på Frederiksberg og i Hellerup. Ejendommene rummer, ud over en række butiks- og kontorlejemål, også 140 boliglejemål. En af ejendommene, som DIP og JØP efterfølgende har bedt Deas om at forvalte, er Onsgården i Hellerup (billedet). DEAS Property Asset Management vil fremover varetage asset management af ejendommene, mens Deas varetager administrationen. Deas administrerer i forvejen en række af DIP og JØP's øvrige ejendomme.

>

FOTO: DEAS

- Vi oplever et marked i vækst og en professionalisering af branchen, der har skærpet kravene til leverandørerne inden for ejendomsforvaltning. Ultimativt handler det om øget værdiskabelse, og det vil betyde, at vi vil få brug for endnu flere kompetente kræfter, blandt andet asset managers og ejendomsadministratorer, men også medarbejdere med andre faglige og tekniske baggrunde, der kan håndværket, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, Deas.

er i stand til at udvikle fra scratch inden for både boliger og erhverv, men også at man tænker andre forhold som indretning ind i sine lejemålsforhandlinger på et tidligt tidspunkt.

- Mens andre bevæger sig længere oppe i værdikæden ved for eksempel at købe noget færdigt af en developer, så kan vi selv stå for opførelsen, ombygningen og lejemålsindretningen. Det ser vi som en konkurrencefordel i forhold til at realisere fornuftige afkast til vores investorer, siger Henrik Steenstrup.

I dag handler det i høj grad om at have fleksible kontorindretninger, for lejerne er også blevet mere aggressive i forhold til at optimere lokalerne. Lejernes adfærd har ændret karakter.

- Vi skal i højere grad være fremme i skoene i forhold til at vise, at vi kan imødekomme lejernes behov. Der skyder mange nye kontorer op, så det kræver noget i dag, hvis man skal tiltrække den rigtige lejer, siger Henrik Steenstrup.

Udenlandske investorer står på spring
På den måde kan Danica Pensions model sammenlignes med de udenlandske investorer, som i øjeblikket kommer til Danmark for at investere. Vel vidende at de hverken har ekspertisen eller lokalkendskabet til at kunne få det optimale afkast i markedet, vælger de at give opgaverne videre til ejendomsforvaltere som Aberdeen eller Deas.

- Der skal være en sammenhæng mellem ydelse og pris. Især når man taler om at flytte noget, som har været in-house funktioner til at være ekstern funktion. Man skal tro på, at det giver et bedre afkast, hvis man udliciterer opgaven. Til gengæld er det også et vigtigt parameter i forhold til, hvor meget man kan trække afkastet op, siger Bjarke Cloos, Head of Asset Management i Aberdeen.

Aberdeen Asset Management Denmark forvalter i dag ejendomme for mellem 14-15 milliarder kr., og her mærker man fortsat en øget interesse fra udlandet.

- Der er flere og flere udenlandske investorer, som hyrer lokale samarbejdspartnere. Det er i høj grad et marked i vækst, hvilket selvfølgelig også betyder, at der kommer flere og flere aktører på markedet for asset management, siger Bjarke Cloos.

Stor vækst i branchen
Danmarks største ejendomsforvaltningsfirma Deas forventer, at administration og asset management vil vokse mellem 6-7 procent årligt primært drevet af investeringer fra store udenlandske investorer.

- Vi tror, at markedet for asset management vil vokse, da det fortsat vil være båret af en relativt høj transaktionsvolumen drevet af den store kapital fra udlandet, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, Deas.

Men Deas har også netop overtaget flere nye danske porteføljer. Det gælder for eksempel Deas' seneste aftale med pensionskasserne DIP og JØP, hvor DEAS har forestået købsprocessen og skal varetage både asset management samt administration af JØP og DIPs nyerhvervede portefølje på 6 boligejendomme og 3 erhvervsejendomme på i alt cirka 30.000 kvm.

Aftalen afspejler tendensen, hvor lokale aktører også er begyndt at outsource deres portefølje for at sikre den bedst mulige performance og for at kunne fokusere på deres kerneforretning.

Og Henrik Dahl Jeppesen forventer, at tendensen vil fortsætte.

- I sidste ende handler det om at få mere ud af sine ejendomme. Flere vælger at outsource, fordi de ser, at det er billigere og mere effektivt end at optimere selv, siger Henrik Dahl Jeppesen. ■

Af Kristian Foss Brandt

Vi skaber rum til din forretning.
Og rum til at skabe sig...

Man bliver, hvad man omgiver sig med
At bo godt som virksomhed handler ikke kun om m² nok. Men om at bo i overensstemmelse med virksomhedens ånd. Den kan hænge i bladene på træerne, der får lyset til at danse ind gennem vinduerne. Eller i højt nok til loftet til at nogle kan få fred, mens andre kan dyrke fællesskabet.

Vi skaber rum og balance
Aberdeens formål er at få enderne til at mødes, både når det gælder de rationelle og de emotionelle krav til en virksomheds nye domicil. I samarbejde med lejer skaber vi rum til, at du og din virksomhed kan gøre vision til virkelighed og udvikle jeres forretning.

Et sted i balance. En balance der ikke kun handler om at nå i mål. Men om at udleve sine værdier hele vejen derhen.

Find dit nyt lejemål helt i virksomhedens ånd på aberdeen.dk -
og flyt ind i tanken om at få de omgivelser, der får det bedste frem i din virksomhed.

KONTOR/SHOWROOM/VÆRKSTED, SYDHAVNSGADE 16, 2450 KØBENHAVN SV
Stort domicil med et fantastisk showroom, flotte lyse kontorer og en underetage til pladskrævende aktiviteter. Eller selvstændige fleksible lejemål , som tilpasses den enkelte lejers behov. Kontakt Henrik og hør nærmere.

- Areal 736 - 6.639 m² ■ Årlig leje: 850 - 1.500 kr. pr. m²
- Kontakt Henrik Kehlet på tel. 61 67 10 19 eller på henrik.kehlet@aberdeen-asset.com

Aberdeen

UDEFRA...

REKORDOMSÆTNING I EUROPA I Q4

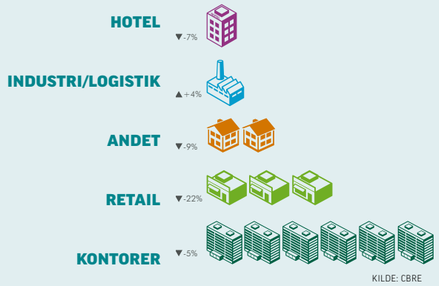
Q4 2016 præsterede en rekordomsætning i ejendomsmarkedet i Europa, viser nye tal fra mæglerfirmaet CBRE. I alt blev der investeret €86,8 milliarder kr. i det professionelle marked, hvilket er 4 procent højere end i Q4 2015. Samlet set er der dog på årsbasis tale om et fald på 10 procent i 2016 i forhold til 2015.

Det er især det tyske marked, der bærer en stor del af handlen med godt en fjerdedel i form af €19,8 milliarder.

INVESTERINGER I EUROPÆISKE EJENDOMME (Q4 2016)

KILDE: CBRE - EMEA SNAPSHOT

EUROPÆISKE INVESTERINGER FORDELT PÅ SEKTORER



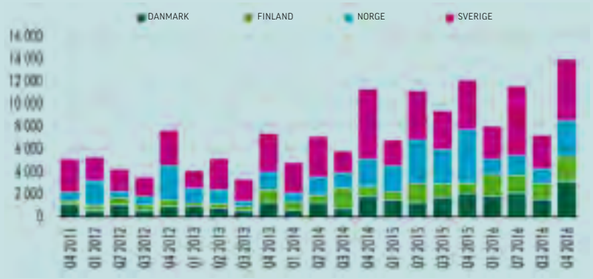
KILDE: CBRE

Andet kan være sundhedsbygninger, undervisning eller lignende.

2016 BLEV ET REKORDÅR I NORDEN

Selvom det samlede investeringsmarked i Europa gik tilbage, så gjaldt det ikke investeringerne i Norden, som endte på det højeste niveau siden 2011. Sverige tiltrækker altid det største antal investeringer, men i enkelte kvartaler er Norge lige efter. De seneste år er Danmark dog også steget markant og har tiltrukket flere udenlandske investeringer.

NORDISK INVESTERINGSVOLUMEN 2011-2016 (i millioner €)



KILDE: CBRE

SAVILLS GÅR I SAMARBEJDE MED NORSKE MALLING & CO.

Den internationale mæglerkæde Savills, der i Danmark er repræsenteret af Nybolig Erhverv København, har netop fundet en norsk partner. Det bliver mæglerfirmaet Malling & Co, der har 165 ansatte, der bliver en del af kæden i Norge. Malling & Co har kontorer i Oslo, Drammen og Stavanger.

Savills har 100 ansatte i Sverige og som nævnt samarbejdsaftaler med mæglerfirmaer i Danmark og Finland.

Madrid – Europas nye finanscentrum

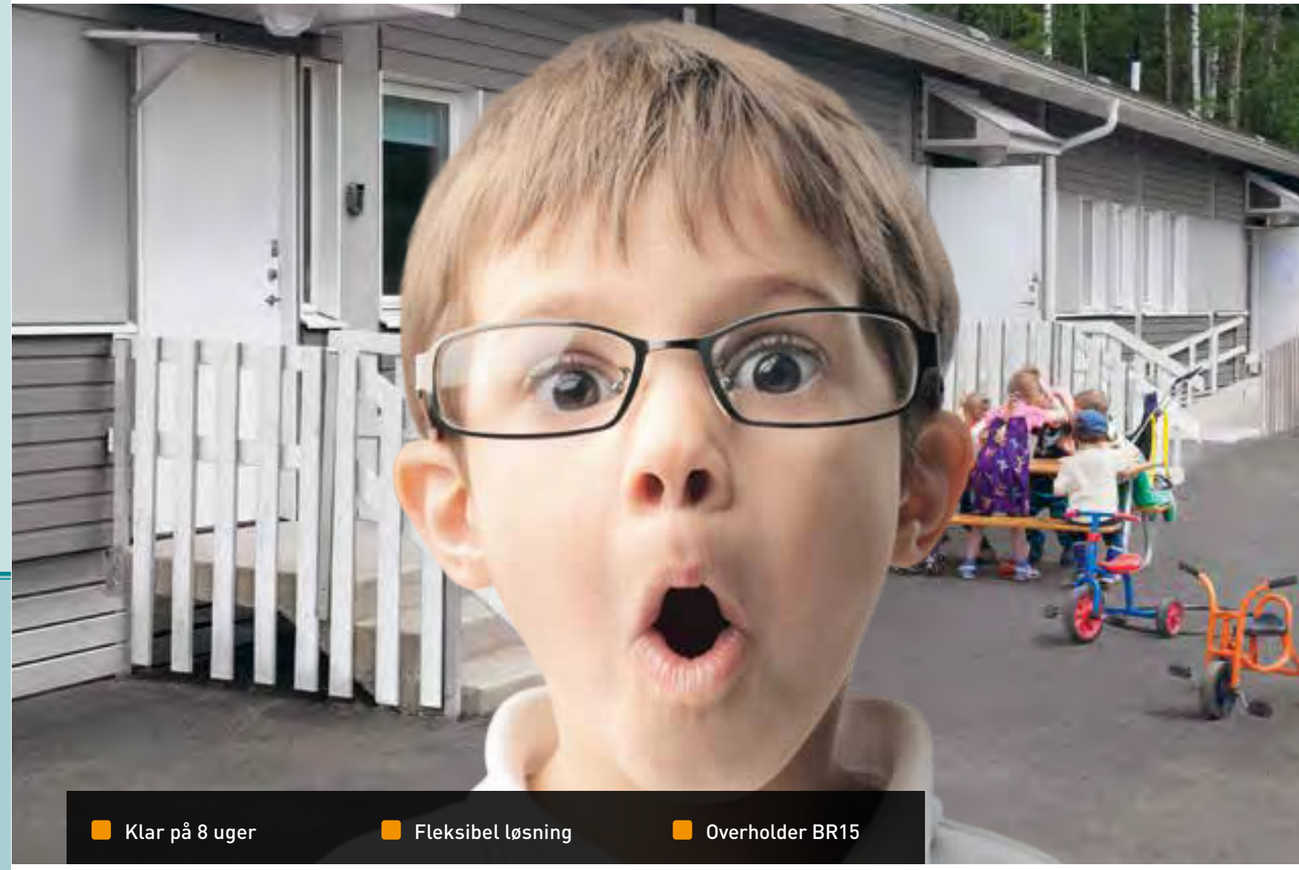
Priserne på spanske ejendomme ser ud til at stige i 2017, viser en rapport fra rådgiverfirmaet Catella. Den spanske økonomi er i vækst, lejepriserne stiger og interessen for Spanien er langt om længe generelt stigende igen efter finanskrisens hårde tilbageslag.

BNP steg med 3,3 procent i 2016, og det var pænt over det europæiske gennemsnit på 1,7 procent. I 2017 forventes en vækst på 2,5 procent.

Det er ifølge Catella primært internationale fonde, der køber op understøttet af, at nogle investorer spekulerer i, at Madrid muligvis kan blive Europas finanscentrum efter Brexit.

LEJ FLYTBARE BØRNEHAVELOKALER I HØJ KVALITET MED

WOW-EFFEKT



På kun 8 uger skaber vi et både behageligt og funktionelt arbejdsmiljø. Høj kvalitet er kendetegnet for alt, lige fra materialevalg til byggemetode, planløsning og valg af tekniske systemer. Resultatet er en sund og attraktiv børnehave, tilpasset jeres behov.

I hele lejeperioden er vi ansvarlige for service og forebyggende vedligeholdelse. Med Temporents lokaler kender I omkostningerne for hele lejeperioden ned til den sidste 25-øre og betaler kun for det og den periode, der er behov for.

Vores nyproducerede KLOSS-moduler opfylder de høje krav for energiforbrug i BR15. Varmeindvinding, behovstyret ventilation og belysning med bevægelsessensorer bidrager til at energieffektiviteten er i top.

"Langt over vores forventning! Lyst og lækkert og noget ganske andet end det, vi troede"

Carina Filipsson, Leder
Palliativ plejeenhed Byle Gård

www.temporent.dk

Skal vi også imponere dig? Ring 7012 4444

TEMPORENT.
Lokaler som flytter til dig

AALBORG ER BLEVET ET INVESTORHIT

Både lokale og internationale investorer strømmer til Aalborg

Aalborg oplever stor efterspørgsel på investeringsejendomme i øjeblikket både fra lokale og internationale investorer.

- I mine 12 år som mægler har jeg ikke oplevet noget lignende som januar i år. Som det ser ud lige nu, så har vi i Nybolig Erhverv i Aalborg igangværende transaktioner på et sted imellem 600-700 millioner kr., siger erhvervsmægler og partner i Nybolig Erhverv i Aalborg, Mattias Manstrup.

Det går virkelig godt i Danmarks nordligste storby i øjeblikket for med befolkningstilvækst og godt gang i erhvervslivet hører byen til en af de danske byer, der udover København, kan præstere lav risiko og højt afkast.

Det har fået antallet af internationale investorer, der kigger på byen til at stige, men samtidig er der også et veletableret lokalt investorgrundlag.
- Alene det at pensionskasserne er begyndt at se på Aalborg er med til at forstærke markedet. Det betyder, at de øvrige ejendomme også bliver mere værd, når der er en professionel efterspørgsel og ikke bare et lokalt marked, og det skaber en selvforstærkende effekt, siger advokat og partner Mads Wilkens, HjulmandKaptain, der især sidder med en række udviklingssager.

Investeringsinteressen handler nemlig ikke bare om eksisterende ejendomme, men også om at bygge boliger i de nye kvarterer på Østre Havn, Lindholm, Stigsborg Brygge, på Eternitgrunden, i Aalborg Øst og flere andre steder.

- Jeg kan ikke få øje på nogen form for kommerciel bekymring hos mine klienter i øjeblikket. Det er åbenlyst for alle, at universitetet udklækker mange attraktive unge, og det gør det interessant for virksomheder at flytte hertil ligesom det skaber efterspørgsel på både boliger og erhverv. Derfor rider vi på en bølge af optimisme, siger Mads Wilkens. Ser man nogle år tilbage dominerede få store aalborgensiske investorer som for eksempel A. Enggaard, C.W. Obel og Calum investerings- og udviklingsmarkedet. De er der stadig, men de er nu suppleret af en lang række nye investorer både lokale, nationale og internationale.

En af dem er ejendomsselskabet Valhal Estate, som er opstået efter den mangeårige partner i ejendomsselskabet Skovly, Conny Lindholt, er startet for sig selv efter at have solgt sin halvdel af selskabet i 2016. Nu har hun startet Valhal og har indtil videre i det nye regi blandt andet købt en gennemrenoveret ejendom i Aalborg C, hvor Valhal Estate også etablerer eget kontor foruden Solsidekollegiet i Nørresundby med 92 ungdomsboliger.

Valhal har desuden ejendomme i Hjørring, og Conny Lindholt vil gerne købe flere ejendomme i Nørresundby.

- Der er et stort uudnyttet ejendomspotentiale i Nørresundby og ud mod lufthavnen, og det er et meget attraktivt område, som kun bliver bedre, når Folketinget som forventet bevilger penge til den tredje Limfjordsforbindelse. Det er en klar forudsætning, at der skabes den fornødne infrastruktur, som også forbinder landsdelens guldæg, Aalborg Lufthavn, med det øvrige Danmark, siger Conny Lindholt.

Med de projekter, der ligger i pipeline med yderligere opkøb ved Universitetet, i Nørresundby og i Hjørring forventer Conny Lindholt, at Valhal Estate har omkring 25.000 kvm. og en balance på cirka 500 millioner kr. ved udgangen af 2018.

- Vi har blandt andet købt flere udlejningsejendomme i gågaden i Hjørring, fordi det her er muligt at skabe et væsentligt bedre afkast. Desuden har vi øje på flere projekter blandt andet på Nørresundby-siden og ude ved Aalborg Universitet og det kommende Aalborg Universitetshospital, siger Conny Lindholt.

Solside Kollegiet, der stod færdigopført i 2011 og indeholder 92 ungdomsboliger fordelt på 2 bygninger med henholdsvis 5 og 6 etager, er solgt til Valhal Estate. Der er adgang til et stort fællesrum med køkken og tagterrasse med udsigt over Limfjorden og Aalborg. Prisen for en bolig på 49,2 kvm. er 4.671 kr. DEAS er administrator på kollegiet.

Mange vil kende Conny Lindholt fra Skovly Ejendomme, som hun har været direktør i siden 2006, hvor hun forlod en stilling som erhvervschef i BRF Kredit. I 2016 solgte hun sin del af Skovly og kastede sig i eget regi ud i kampen om de gode ejendomme i det efterspurgte aalborgensiske marked. Her fotograferet i forbindelse med Byggesocietetets nytårskur.

Umiddelbart er der ikke noget, der tyder på, at efterspørgslen falder. I EDC Erhverv Poul Erik Bechs landsdækkende køberkartotek, står der lige nu 1.642 aktive købere til boligudlejningsejendomme.

Knapt 300 af dem søger i Aalborg, hvilket er en markant stigning blot sammenlignet med sidste år, og det er ikke den eneste ændring, for hvor det for bare et år siden var ejendomme i prisklassen op mod 10 millioner kr., der var størst efterspørgsel på, er det nu ejendomme op mod 25 millioner kr., der oplever størst efterspørgsel – og ifølge EDC Erhvervs Forventningsanalyse, ser denne tendens ud til at fortsætte ind i dette år. 57 procent af investorerne i Aalborgområdet svarer, at de forventer at allokere flere penge til ejendomsinvesteringer i 2017.

- Der er flere ting, der i vores optik gør Aalborg interessant og som betyder, at internationale investorer generelt er blevet opmærksomme på området. Vi søger investeringer med højere afkast end prime ejendomme i København, og som Danmarks 4. største by er Aalborg interessant. Når man samtidig tager befolkningstilvæksten med i betragtning og Aalborg Universitets stærke position, så er det faktorer, der kan være med til at overbevise om, hvorfor man netop skal satse på Aalborg, siger direktør Kristian Krogh, Niam Danmark.

For Niam og de fleste andre ikke-lokale investorer er volumen vigtig.

- Vi kan ikke købe for eksempel 29 enheder og få det til at hænge sammen driftsmæssigt. Derfor er en af vores største udfordringer at skabe kritisk masse. Det fik vi sidste år, da vi købte DaVinci parken med 419 boliger, siger Kristian Krogh, som understreger, at han er klar til at gennemføre yderligere investeringer i Aalborg, når og hvis de rette muligheder viser sig.

I januar 2016 købte Niam i to uafhængige handler 461 boliger i Aalborg. Porteføljen bestod dels af 42 lejligheder på havnefronten og dels af de 419 boliger i "DaVinci Parken" i Aalborgs sydlige del.

Både lokale og internationale investorer er i markedet pt. i Aalborg. Her Søndergade 43 som aalborgensiske Conny Lindholt netop har købt via sit nye selskab Valhal Estate, der i det kommende år forventes at have opbygget en portefølje på 500 millioner kr.

TN Udvikling med Torben Nielsen i front har de seneste 3 år udviklet 500 boliger i Aalborg. TN sætter nu gang i yderligere 100 boliger i samarbejde med Raundal og Moesby.

KPF ARKITEKTER

TN UDVIKLING SÆTTER GANG I 5.447 KVM. PÅ GODSBANEAREALET

TN Udvikling, der ejes 50/50 af udviklingsselskabet KPC og projektudvikleren Torben Nielsen, opfører i samarbejde med Raundal og Moesby en boligudlejningsejendom med 100 boliglejemål og 2 erhvervslejemål på Godsbanearealet i Aalborg. Der vil dermed snart være gang i byggeriet af i alt 300 boliger i konsortiet, da der i 2016 blev igangsat 200 boliger til Lærernes Pension.

Ejendommen kaldes i daglig tale "Trappen", fordi den er designet som en trappe fra 3. til 7. etage fra sydsiden af ejendommen. Det har givet mulighed for at opføre ikke mindre end 4 fælles tagterrasser af varierende størrelser - og alle med sol fra syd og vest. Herudover vil hver enkelt lejlighed få en altan, som bliver beskyttet med glasværn.

Ejendommen kommer til at ligge med facade ud mod Jyllandsgade, hvor Aalborgs busterminal ligger med Aalborgs nye +Bus-forbindelser. Det skulle gerne give hurtig transport til både Universitetsområdet samt sundhedsuddannelserne, og det har været en del af baggrunden for det indvendige design af ejendommen, der kommer til at bestå af 100 lejligheder, hvoraf 88 bliver studenterlejligheder på 49 kvm., mens de resterende beboelseslejligheder bliver 3-værelseslejligheder med et bruttoareal på mellem 69 og 74 kvm. I stueetagen kommer der to erhvervslejemål.

Projektet er en del af den vision, som Aalborg Kommune har udarbejdet for hele Godsbanearealets friarealer. Friarealerne skal nemlig være rekreative landskaber, og det skal blandt andet gøres ved, at Østerå bliver åbnet og kommer til at løbe gennem Godsbanearealet meget tæt ved "Trappen". Ålejet vil blive opbygget, så det tilfører området rekreative og naturmæssige kvaliteter samtidig med, at åen vil kunne svulme i omfang, når der sker ekstra tilførsel af vand ved store regnskyl i området.

57 BOLIGER
PÅ ØSTRE HAVN

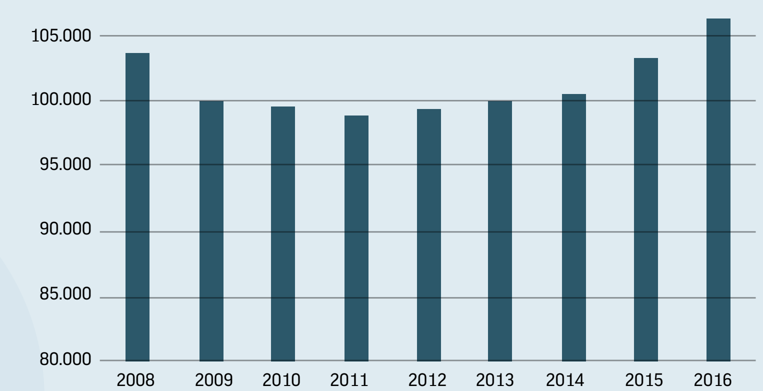
TK Development igangsætter et lejlighedsprojekt på Østre Havn med 57 lejligheder med henblik på udlejning. Byggeriet bliver et højhus i 10 plan, og projektet omfatter i alt 4.900 kvm., hvortil kommer kælder på 500 kvm. og 57 P-pladser. Byggeriet forventes færdigt i april 2018.

Afkast på boligudlejningsejendomme i Aalborg

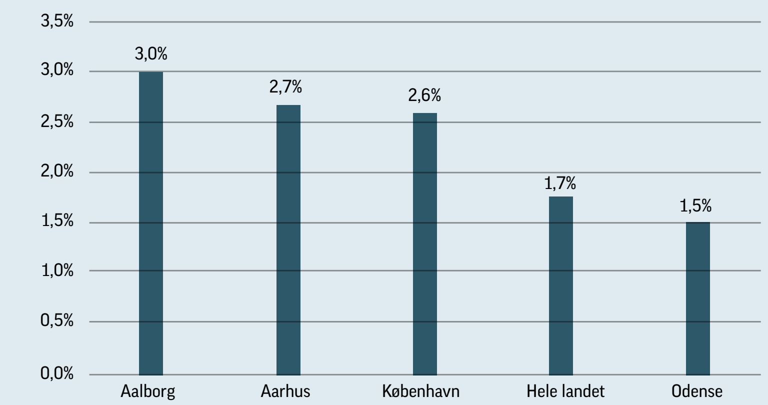
4,25%

FLERE ARBEJDSPLADSER UNDERSTØTTER BEHOVET FOR ERHVERVSLOKALER

Beskæftigede lønmodtagere



Udvikling i antal lønmodtagere



Det er ikke bare befolkningen, der vokser i Aalborg. Det gør erhvervslivet faktisk også i modsætning til mange andre steder i Danmark. Det er især universitetet med mange unge tilflyttere, der efterfølgende ønsker at blive i Aalborg, der driver udviklingen.

KILDE: AALBORG KOMMUNE.

416 almene familieboliger på vej

Et tilskud på 26 millioner kr. muliggør 416 nye boliger i Aalborg Kommune, som er den kommune, der modtager flest flygtninge. De almene boligselskaber skal opføre boligerne, og Aalborg Kommune har besluttet en fordeling af dem, hvor halvdelen af boligerne skal opføres i Aalborg/Nørresundby og den anden halvdel i de mindre og mellemstore byer.

Boligerne i de mindre og mellemstore byer forventes opført i klynger af 20-25, mens der i Storaalborg kan opføres boliger i klynger på op til 55 boliger. Det endelige boligprogram indeholder boliger i Nibe, Gandrup, Klarup, Vester Hassing, Svenstrup, Sulsted, Vadum og på fire placeringer i Nørresundby ved henholdsvis Jørgen Bertelsensvej, Vangen, Amalienborgvej og Gammel Kongevej.

- Gennem et strategisk partnerskab med de almene boligorganisationer, som skal stå for opførelsen af boligerne, skal der skabes fremtidssikrede boliger, der også på sigt kan leve op til forskellige befolkningsgruppers boligkrav, så vi kan tilbyde lejeboliger i hele Aalborg Kommune, siger rådmand i By- og Landskabsforvaltningen Hans Henrik Henriksen.

Rådmand Hans Henrik Henriksen.

Dit juridiske fundament

HjulmandKaptain er en af Nordjyllands mest anvendte juridiske rådgivere inden for alle grene af ejendomsmarkedet og bygge- og anlægssektoren.

SOM REGIONENS STØRSTE advokatfirma rådgiver og bistår vi alle typer af aktører inden for Fast Ejendom, Projektudvikling og Entrepriseret, herunder bygherrer, entreprenører, investorer, garantistillere, rådgivere, offentlige myndigheder og forsikringsselskaber.

Kontakt os for en uforpligtende snak på telefon 7015 1000 eller læs mere på hjulmandkaptain.dk.

AALBORG · AARHUS · FREDERIKSHAVN
HJØRRING · PADBORG · KØBENHAVN

HjulmandKaptain
VORES VIDEN ER DIN STYRKE

De to brødre bag spilsuccesen CEGO, Anders Gautier Christensen og Jacob Frederik Christensen samt advokat Rasmus Haugaard investerer et 3-cifret millionbeløb i byggeriet af seks nye boligejendomme i op til 7 etager på i alt 12.000 kvm. på Blåkildevej i det østlige Aalborg i forbindelse med det eksisterende almene boligområde Kildeparken.

IVÆRKSÆTTERE BYGGER 140 PRIVATE BOLIGER I ALMENT BOLIGOMRÅDE

Det store boligområde Kildeparken med 3.000 boliger i det østlige Aalborg er på få år gået fra at være et udsat område til efter investeringer for 1,5 milliarder kr. at være så attraktivt, at private investorer sætter et trecifret millionbeløb i at bygge seks store punkthuse med 140 lejligheder midt i området.

Himmerland Boligforening ejer området og sælger grunde fra til de private investorer Anders Gautier Christensen, Jacob Frederik Christensen og advokat Rasmus Haugaard. De to brødre ser et stort potentiale i at udbygge området, der ligger centralt i forhold til Aalborg Universitet, det nye universitetshospital, Gigantium og meget andet i det østlige Aalborg.

– Det, der er sket med det østlige Aalborg de seneste år, er ganske enkelt unikt, og da vi fik præsenteret denne investeringsmulighed, var vi ikke i tvivl om, at vi skulle sige ja tak, siger Anders Gautier Christensen og fortsætter:

– Selvfølgelig er vi lokalpatriotiske, men vi gør ikke det her uden at tro på, at ideen er rigtig og kan betale sig. Det her bliver blot den første af mange private investeringer i det østlige Aalborg, som vi eller andre kommer til at igangsætte i de kommende år.

MT Højgaard skal bygge de seks ejendomme og direktør for MT Højgaard i Aalborg, Carsten Nielsen, forventer, at byggeriet kan igangsættes inden for 3-6 måneder.

– Alle større byer i Danmark har belastede boligområder med Gellerupplanen i Aarhus og Vollsmose i Odense som nogle af de mest kendte eksempler i provinsen. Vi har også haft vores udfordringer i Aalborg Øst, men med gennemførelsen af helhedsplanen og de seneste års milliardinvesteringer i området, står vi i dag med en særdeles attraktiv bydel, siger Thomas Kastrup-Larsen.

Oprindelig blev området bebygget med cirka 1.000 ensartede etagehuse og gårdhuse i starten af 1970erne. 70 procent af området er grønt, men mellem boligerne er der anlagt store parkeringsarealer, og både boliger og arealer er nu godt på vej til en komplet omdannelse.

FAKTA OM KILDEPARKEN

- Seks punkthuse opført på sokkelgrunde
- Samlet lejebærende etageareal cirka 12.000 kvm.
- 29 boliger i hvert punkthus i alt 174 boliger
- Lejlighedsstørrelser på mellem 62-78 kvm. Cirka 65 procent har panoramaudsigt over Aalborg
- Udviklet i samarbejde med MT Højgaard A/S og opføres i 2017-2018
- Forventeligt lejeniveau på ca. 1.150 kr. pr. kvm. på grundlag af referenceejendomme i nærområdet

SPECIALISTER I SALG AF INVESTERINGSEJENDOMME!

IGENNEM 30 ÅR HAR VI HAFT FOKUS PÅ INVESTERING MED SPECIALE I SALG OG RÅDGIVNING AF BOLIGUDLEJNINGSEJENDOMME

Vores fokus på investeringsmarkedet sammenholdt med, at vi geografisk ikke er begrænset til en by gør, at vi er en af Jyllands førende ejendomsmæglerfirma for salg af investeringsejendomme.

Gennem årene har vi derfor opbygget et stort lokalt netværk og et unikt køberkartotek, som betyder, at vi ofte løser opgaverne uden brug af annoncer og markedsføring.

Vi tilbyder dig Jyllands bedste markedsindsigt, skarpeste prisanalyse og et unikt kartotek over interesserede sælger og køber.

Thorkild Kristensen
Ejendomsmæglerfirmaet

AALBORG 96 31 60 00 | AARHUS 86 19 80 80

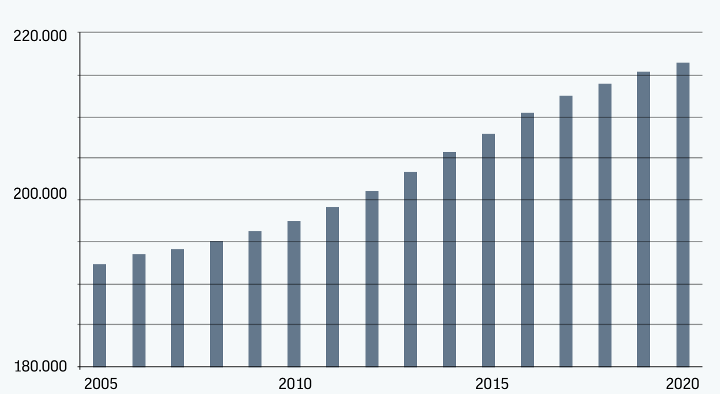
– Med Magasin som ankerlejer kommer det nye Friis Shoppingcenter til at spille en betydelig rolle for Aalborgs kommercielle tiltrækningskraft, siger afdelingsdirektør Finn Sture Madsen, center management i DEAS.

MAGASIN ÅBNER 7.500 KVM. BUTIK I AALBORG

Ledigheden i detaillokaler er på vej ned i Aalborg og Nordjylland. Men der er spænding om, hvad der sker når Magasin åbner sit 7. stormagasin i det Danica-ejede butikscenter Friis, der har haft udfordringer med at få driften til at hænge sammen. Magasin åbner i 2018

Da finanskrisen satte ind, skete der nærmest masselukning af butikker i Nordjylland, som fik landets højeste andel af tomme forretningslokaler.

Befolkningstilvækst
(Prognose for 2015-2020)



Der flytter flere indbyggere til Aalborg hvert år. Udviklingen forventes ifølge Aalborg Kommune også at fortsætte i de kommende år, og det gør boliger i Aalborg til attraktive investeringer.

Men det seneste år er udviklingen vendt næsten 180 grader, viser tal fra Ejendomstorvet.dk, der er landet største portal for erhvervslokaler.

- I 2005-2006 stod kun 2-2,5 procent af butikkerne tomme i Nordjylland, men finanskrisen ramte detailhandlen i landsdelen meget hårdt: I 2010 havde regionen fået landets højeste tomgang, og i april 2015 så det allerværst ud – da stod mere end hver 10. nordjyske butik tom hen. Siden er det gået stærkt fremad: Tomgangen er raslet ned til omkring 7 procent, og den forbedring kan ingen andre dele af landet hamle op med, siger Simon Birch Skou, adm. direktør for Ejendomstorvet.dk.

En lokal mægler kan sagtens genkende tallene fra den store portal ude i den nordjyske virkelighed:

- Mange nordjyder skruede ned for forbruget under finanskrisen, men tør nu igen at skrue op. Det mærker detailhandlen, men med forskellig styrke. Fremgangen gavner mest de store handelsbyer og især Aalborg, der nyder godt af befolkningstilvækst. Mange vil gerne starte egen butik, og samtidig oplever vi stor interesse for landsdelen fra nye kæder som for eksempel tøjbutikker, restauranter og kaffebarer, siger direktør og partner Frank Jensen, EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg.

Fremgangen viser sig også ved, at antallet af udbudte nordjyske butikslejemål de seneste tre år er faldet med 26 procent – på landsplan er faldet kun 10 procent.

Ejendomstorvet.dk har aktuelt 163 udbudte butikslokaler i landsdelen, til leje eller køb. Heraf ligger 67 i

>

- Mange vil gerne starte egen butik, og samtidig oplever vi stor interesse for landsdelen fra nye kæder for eksempel tøjbutikker, restauranter og kaffebarer, siger direktør og partner Frank Jensen, EDC Erhverv Poul Erik Bech i Aalborg.

Aalborg Kommune, 33 i Frederikshavn og 31 i Hjørring. De øvrige kommuner har 3-9 udbudte eller ledige butikslokaler – og Læsø slet ingen.

Det er den virkelighed, som Magasin nu har fundet tiden rigtig til at prøve kræfter med.

- Vi investerer dele af vores overskud i moderniseringer, nye serviceoplevelser og flere brands. Nu investerer vi også i en helt ny Magasin, siger økonomidirektør Peter Fabricius, Magasin, som er spændt på at vende tilbage til Nordjylland.

Magasin i Aalborg bliver en del af Friis Shoppingcenter, der er ejet af Danica Pension og administreres af DEAS. Magasin og Danica investerer cirka 100 millioner kr. i det nye stormagasin.

– Vores ambition er at skabe og udvikle en shoppeoplevelse, man ikke finder andre steder i byen. Vi kommer til at tilbyde brands og produkter, der forhandles eksklusivt hos os, vi vil være først med nyheder, og så vil vi naturligvis introducere de nordjyske forbrugere for nogle af de servicetiltag, som kunderne i vores seks øvrige stormagasiner efterspørger i stor stil, siger Peter Fabricius.

Magasin lukkede i Aalborg i 2005, men meldte i 2012 ud, at de nu ledte efter et sted at genåbne. Der skulle altså gå helt til 2016 før det blev identificeret. Erhvervsmæglerfirmaet RED Property Advisers har i en periode været rådgiver for Debenhams, der ejer Magasin, og derfor blev det RED, der fik opgaven med at identificere en fremtidig placering.

– Det kan måske godt virke pudsigt, at man vender tilbage til et sted, man har forladt for nylig, men Aalborg har udviklet sig utrolig positivt de seneste år. Samtidig har vi fundet en placering, der giver mening og en meget velvillig udlejer, som er interesseret i at investere i ejendommen og give Magasin mulighed for at få en fornuftig forretning, siger partner Kristan Vinggaard, RED Property Advisers

BOLIGPRISER I AALBORG STIGER – OG FLERE SØGER DYRERE BOLIGER

Prisudvikling af lejligheder	Aalborg		København	
	2015	2016	2015	2016
Realiserede priser pr. kvm. i kr.	17.253	18.155	31.973	34.829
Søgeprisniveau pr. kvm. i kr.	17.235	19.018	27.447	28.096
Prisacceleration 2013-2015, 2014-2016 (indeks)	1,12	1,10	1,11	1,11
Andel af søgende der søger bolig til over 3 mil. kr.	4,8%	7,5%	21,7%	26%

KILDE: EXOBASE, 4. KVARTAL 2016

BBoligmarkedet i Aalborg har udviklet sig positivt det seneste år siden Exometrics seneste måling af pulsen i markedet for et år siden. Priserne stiger, og prisacceleration fastholder et ganske højt niveau på cirka 10 procent – faktisk helt på linje med København, hvilket også er i overensstemmelse med markedet et år tilbage. De realiserede handelspriser er dog i gennemsnit stadig langt fra niveauerne i København og dens omegnskommuner. Til forskel fra København er de prisniveauer, der søges på i Aalborg over de faktiske realiserede priser, hvilket indikerer, at der stadig er god margin til prisstigninger, specielt fordi søgepriserne stiger hurtigere end salgspriserne på markedet. Denne tendens er også i skarp kontrast til det københavnske marked, hvor gabet mellem de faktiske priser og søgepriserne er stigende, hvilket på sigt må lede til faldende vækst i prisudviklingen.

Samlet set kan man på tallene, at Aalborg har et voksende potentiale for udvikling af boliger med en salgspris på over 3 millioner kr. Hvor det for et år siden kun var 4,8 procent af de søgende, der var i markedet med dette prispunkt, er tallet nu steget markant til hele 7,5 procent.

Tallene leveres af EXOMETRIC

Vi har samlet vores kompetencer …på den gamle kaserne

To danbolig High Perfomance Teams bor nu under samme tag på Østerfælled Torv. Projektsalg og Erhverv. Vi kalder det **danboligs Kompetencecenter**.

- Vi rådgiver og følger vore kunder gennem hele processen
- Vi finder potentialet i enhver ejendom og i ethvert projekt, så det altid fremstår i sin mest optimale og værdifulde form
- Vi dykker ned i alle afkroge af casen, intet er tilfældigt

Vi er stolte af vores kompetencer og ved de virker.

Som en del af Hald-koncernen er vi mere end 100 engagerede medarbejdere, der hver dag gør os umage. Fra start til slut. Og ned i alle detaljer.

mipim

Mød os på mipim

Vi er talstærkt repræsenteret på branchens førende konference

- vi ser frem til fire spændende, inspirerende og produktive dage

BOOK ET MØDE PÅ www.mipim.com

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

danbolig Niels Hald Projektsalg & danbolig Erhverv København

Østerfælled Torv 10, 1. sal · 2100 København Ø · Tlf.: 32 83 06 10

Af Bent Outzen
Sekretariatschef,
Byggesocietetet

BYGGESOCIETETET

"Byggesocietetet skal være stedet, hvor bygge- og ejendomsbranchen samles".

INVESTERINGSLYSTEN BOOMER I AALBORG

Interessen for at investere i Aalborg er stærkt stigende, og den lave rente samt muligheden for et fornuftigt afkast gør det i øjeblikket attraktivt at placere sine ejendomsinvesteringer i Aalborg.

Udviklingen bliver hjulpet godt på vej af en positiv befolkningstilvækst, som betyder, at der hvert år flytter mere end 1.500 nye borgere til byen. Og som tidligere omtalt her i Estate Magasin, så betyder den stigende tilflytning, at man i disse år oplever en særlig høj efterspørgsel på udlejningsejendomme.

Med en lang række kommunale tiltag for byudvikling og politikker om blandet boligbyggeri, er Aalborg da også særligt interessant for investorerne at gå på ejendomsjagt i. Planlovens bestemmelse om 25 procent almennyttigt byggeri er endnu ikke blevet sat i spil, men i kommunen er der fokus på, at der i forbindelse med nybyggeri gøres plads til forskellige boligformer.

Der er for alvor gang i byggeriet i den almene sektor, hvor for eksempel Alabu netop har overrakt nøglerne til 89 lejligheder ved Østerbro Brygge – og der er flere på vej. Kommunen har også bedt en lang række boligforeninger om at bygge i alt 416 flygtningeboliger, men i takt med, at behovet for disse er faldet bort, er der nu udsigt til, at de i stedet bruges som billige familieboliger.

Byggesocietetet har fokus på regional udvikling

Der har ellers været tradition for, at en stor del af investeringerne i den danske ejendomsbranche placeres i hovedstadsområdet, og København er da også det lokomotiv, der skal trække udenlandske investeringer til landet. Men som det er tilfældet i blandt andet Aalborg, så kigger investorerne i højere grad ud i provinsen, hvor der er en fornuftig balance mellem afkast og risiko.

I vores lokale arbejde har vi særligt fokus på at skabe en god dialog mellem kommunen og vores medlemmer, så begge parter er bekendt med hinandens udfordringer. Vi bør som branchefolk komme med vores input til, hvordan kommunerne kan fjerne nogle af de benspænd, der ellers kan få byggesager og store anlægsprojekter til at trække ud. Det er vigtigt, at den stigende tillid til, at udviklingen i provinsen fortsætter, ikke bremses af flaskehalse, som kan lægge låg på lysten til at investere og bygge nyt.

Inden længe kommer der invitationer ud til årsmøderne i vores ni lokalområder – hold dig orienteret om Byggesocietets arrangementer på hjemmesiden og i vores nyhedsbrev.

FREJA EJENDOMME

„Annebergparken og Dianalund ligger billedskønt i smukke naturområder og har rigtig mange kvaliteter. Det er enestående ejendomme, der er så langt fra metervarer, du kan komme."

Annebergparken, 4500 Nykøbing Sjælland
Annebergparken syd for Nykøbing Sjælland er et billedskønt byggeri fra begyndelsen af 1900-tallet. Bygningerne blev oprindeligt opført som hospital i et smukt kuperet landskab, hvor patienterne kunne nyde de smukke grønne arealer, fjorden og skoven. Annebergparken er opført som en haveby i stilen Bedre Byggeskik, hvor flere af bygningerne er fredet eller bevaringsværdige.

GRUNDAREAL: 176.421 M², ETAGEMETER: 16.141 M²
PRIS: 19.5 MIO DKK

Dr. Sells Vej 35A, 4293 Dianalund
Unik ejendom i udkanten af Dianalund til salg. Ejendommen ligger på en 90.000 m² stor parklignende grund og har egen fredskov. Den første sten til ejendommen blev lagt i 1928. Siden da er ejendommen løbende blevet udvidet frem til 2006, og består nu af 4 bygninger i et samlet kompleks. Ejendommen har tidligere været anvendt som psykiatrisk hospital.

GRUNDAREAL: 90.677 M², ETAGEMETER: 5.773 M²
PRIS: 8 MIO DKK

—— Læs mere på freja.biz

BYGGEPROJEKTER I DANMARK

HER FINDER DU TAL OG FAKTA OM AKTUELLE BYGGERIER

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART DECEMBER

NORDJYLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
HyBalance - Air Liquide - Opførelse af brintfabrik	Hobro	125	201708
Danalien og Sohngårdsholmsvej - Opførelse af boliger og erhverv	Aalborg	60	201805
Højgården, Vestbjerg - Fase 3 - Opførelse af boliger	Aalborg	20	201707
Jetsmark Centralskole - Annulleret - Renovering af skole	Pandrup	20	201705
Rema 1000 - Støvring - Opførelse af forretning	Støvring	12	201705

SJÆLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Permatopia - Opførelse af bæredygtige boliger	Karise	110	201712
Afdeling 11 - Renovering af boliger	Høng	62	201811
Kalundborg Forsyning - Opførelse af varmepumpeanlæg	Kalundborg	62	201707
Boliger ved Vesterborg - Opførelse af boliger	Nykøbing F	56	-
Søtorvet, 1. etape, Blok 6 og 3 - Opførelse af almennyttige boliger	Hvalsø	55	201804

MIDTJYLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Egebjerg Bakke - Opførelse af boliger	Horsens	115	201812
Sydbyen - Opførelse af boliger	Silkeborg	85	201804
Sydbyen Afd. 48 - Opførelse af almene boliger	Silkeborg	73	201804
Falbe Parken - Opførelse af boliger	Randers NØ	65	201810
AUH Skejby, Udbudsområde A3 - Ombygning og renovering på hospital	Aarhus N	63	202007

HOVEDSTADEN

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Himmelbyen, Ørestad Syd - Opførelse af boliger og erhverv	København S	325	201901
Frederiks Brygge, Kanaphuset - Opførelse af boliger	København SV	180	201806
Grøndalsvængets Skole - Renovering og udvidelse	København NV	140	201806
Statens Museum for Kunst - Installationer - Renovering af museum	København K	88	201712
P-hus Ejler Bille - Opførelse af parkeringshus	København S	80	201712

SYDJYLLAND

Projekt	By	Mio. kr.	Slut
Alssundkollegiet - Byens Havn - Opførelse af kollegieboliger	Sønderborg	140	201808
Lundtoft Plejecenter - Ombygning og udvidelse af plejehjem	Brørup	94	201901
Grindsted - Opførelse af boliger	Grindsted	90	201712
OUH - Delprojekt 02 - Byggemodning - Byggemodning	Odense C	45	201804
Vognsbøl Børnehus - Opførelse af daginstitution	Esbjerg	30	201712

Region Syddanmark har netop igangsat en del af OUH. En anden del af sundhedsbyggerierne i regionen er netop blevet indviet færdiggjort som OPP-projekt (billedet). De 17.000 kvm. byggeri rummer Psykiatrisk Afdeling Vejle, psykiatrisk akutmodtagelse, mobil skadestue samt Børne- og Ungdomspsykiatrisk Ambulatorium Vejle. Byggeriet har en samlet anlægssum på 430 mio. kr. og er tegnet af Arkitema.

CRM BYGGEFAKTA

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

Tallene på dette opslag opdateres af CRM-Byggefakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.

TOP 10

DE STØRSTE BYGHERRER I PERIODEN

Hele Danmark fra 1.1.2016- 31.12.2016

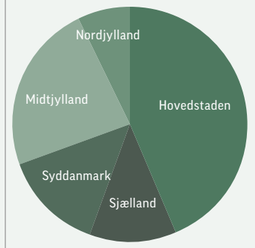
HOFOR A/S
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma
Banedanmark
Aarhus Kommune
Københavns Kommune
Region Sjælland
Danica Ejendomsselskab ApS
Carlsberg Byen P/S
Nordea Ejendomme A/S
Pareto Securities, Danmark, Filialaf Pareto Securities As, Norge

DE 10 STØRSTE HOVED- OG TOTALENTREPRISER MED BYGGESTART DECEMBER 2016

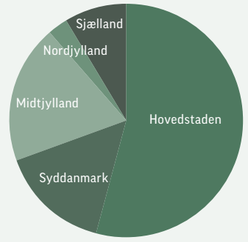
Projekt	By	Mill Kr.	Slut
Himmelbyen, Ørestad Syd - Opførelse af boliger og erhverv	København S	325	201901
Frederiks Brygge, Kanaphuset - Opførelse af boliger	København SV	180	201806
Alssundkollegiet - Byens Havn - Opførelse af kollegieboliger	Sønderborg	140	201808
Grøndalsvængets Skole - Renovering og udvidelse	København NV	140	201806
HyBalance - Air Liquide - Opførelse af brintfabrik	Hobro	125	201708
Egebjerg Bakke - Opførelse af boliger	Horsens	115	201812
Permatopia - Opførelse af bæredygtige boliger	Karise	110	201712
Lundtoft Plejecenter - Ombygning og udvidelse af plejehjem	Brørup	94	201901
Grindsted - Opførelse af boliger	Grindsted	90	201712
Statens Museum for Kunst - Installationer - Renovering af museum	København K	88	201712

IGANGSATTE BYGGERIER 1.1.2016- 31.12.2016

Fordelt på regioner



Millioner kr.
Total: 74.477



Kvm.
Total: 4.802.619

Hele Danmark – fra 1.1.2016- 31.12.2016

	Fordelt på hovedgrupper	Mio. kr.	Kvm.
	Boliger - huse og lejligheder	25.955	2.296.268
	Sport, fritid, kultur & hotel	4.709	323.528
	Butik, kontor, lager, industri & transport	10.927	957.868
	Skoler, uddannelse & forskning	7.070	507.697
	Sundheds- & socialvæsnet	5.724	280.038
	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	1.881	251.366
	Energi og renovation	8.181	146.021
	Anlægsarbejder	10.030	39.833
	Total	**74.477**	**4.802.619**

Hele Danmark	Mio. kr.	Kvm
2016 Januar	8.980	470.278
2016 Februar	4.080	275.589
2016 Marts	4.564	462.996
2016 April	7.718	505.872
2016 Maj	5.922	384.323
2016 Juni	5.863	359.058
2016 Juli	2.602	170.365
2016 August	8.075	558.842
2016 September	11.072	453.621
2016 Oktober	6.827	529.454
2016 November	5.536	404.879
2016 December	3.238	227.342
Total	**74.477**	**4.802.619**

FOTO: MARRIOTT

Marriot solgt til pensionskasser

ATP Ejendomme og PensionDanmark har købt en af Københavns mest markante hotelejendomme, der huser Copenhagen Marriott Hotel. De to selskabers ejerandel er på hver 50 procent og købesummen udgør cirka 1 milliard kr. Ejendommen er udlejet til BC Hospitality Group A/S, som Solstra Capital står bag og som også ejer og driver Bella Sky Hotel, Crowne Plaza og Bella Center i Ørestad.

TRANSAKTIONER I DANMARK

(udvalg af største transaktioner i det danske marked i de seneste måneder)

Type	Adresse	Areal, kvm	Pris i mio. kr	Køber	Sælger	Pris pr. m²
	Strøg Portefølje	11.728	885	Hines	Avignon Capital	75.034
	Nørre Søgade 29	5.521	163	Institutional Investment Partner	Privat investor	29.343
	Tryg Portefølje	90.053	Est. 1,800	Ejendomsselskab & ejendomsfond	Tryg Forsikring	19.988
	Kalvebod Brygge 5 - Hotel Marriot	23.700	Est. 1,000	ATP & PensionDanmark	Solstra	42.194
	Portefølje	32.790	Est. 900	JØP & JIP	Thylander	27.447
	Nordens Plads 4	36.853	640	Akelius Residential Property AB	PKA & Pensam	17.366
	Strandlodsvej 15	19.523	632	Casa	Capman	32.372
	Bolig-Portefølje	20.078	455	Heimstaden	LB Forsikring	22.662
	Portefølje	23.787	440	Ejendomsfond	Ejendomsselskab	18.497
	Frederiksberggade 34-38	N/A	260	Standard Life	Københavns Investeringsejendomme A/S	N/A
	Fiolstræde 3-5	3.542	174	Strawberry Properties	NIAM	49.125
	Finsensvej 86	5.638	121	KFI Erhvervdrivende fond	CapMan	21.462
	Skovlundecentret	12.580	108	Privat investor	PDV Ejendomme	8.585
	Stationsvej 10	6.135	92	Institutionel investor	SF Management	14.996
	Facebook Datacenter	184.000	68	Facebook	Odense Kommune	370
	Østergade 15, st.	350	60	Privat investor	Privat investor	171.429
	Vesterbrogade 2D, st.	876	43	Ejendomsselskabet Norden	McDonalds	49.087
	Carlsberg Byen, Byggefelt 8	7.500	383	Aberdeen Property Investors	Carlsberg Byen Ejendomme	51.067
	Borgervænget 3-7	16.090	209	NIAM	Property Partners	12.989
	Humlebækcentret	9.057	121	TT Partners	PDV Ejendomme	13.360
	Hummeltoftevej 14	16.900	89	PensionDanmark	Statens Ejendomssalg A/S	5.266
	H.C. Andersens Boulevard 9-11	3.346	85	M. Goldschmidt Holding	Jyske bank	25.403
	Diget 18-76	6.507	73	TT Partners	PDV Ejendomme	11.219
	Rahbeks Allé 21	3.383	72	M. Goldschmidt Holding	Marylebone Asset Management	21.283

Tallene leveres af mæglerfirmaet RED Property Advisers.
Info om handler kan mailes til sevel@estatemedia.dk

Attraktiv, veldrevet ejendomsportefølje på Sjælland, Fyn og i Jylland sælges

I alt 14 prospekter fordelt på bolig- og erhvervsejendomme på attraktive adresser i Vejle, Kolding, Billund, Vojens, Skjern, Fåborg, Årslev, Langeskov og Kalundborg med et solidt årligt afkast.

Interesseret? Se mere om Duras og læs hvert enkelt prospekt på duras.as

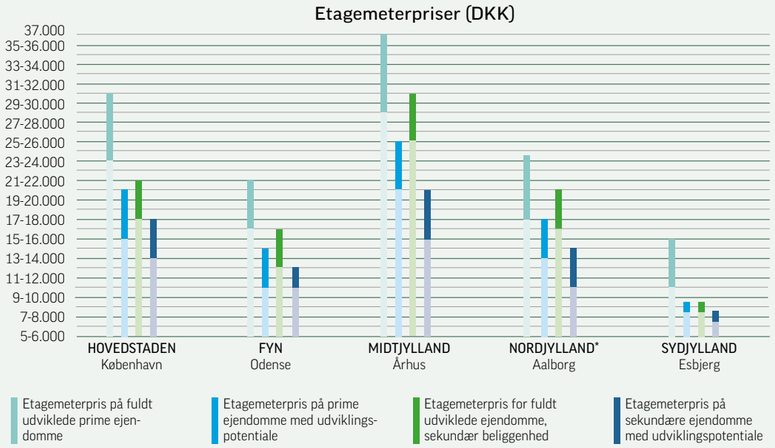
duras as

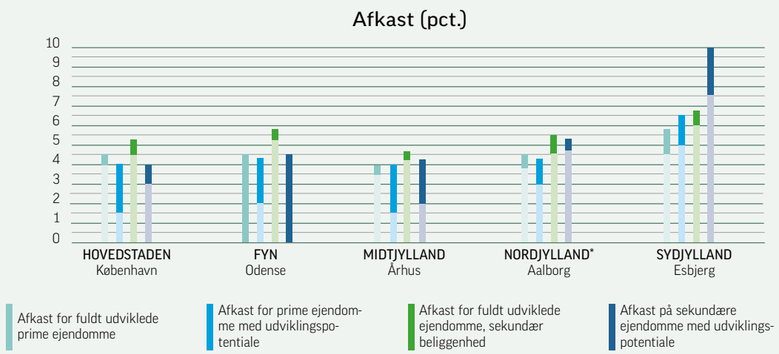
Duras A/S | Boeskærvej 11A, 2. sal | DK-7100 Vejle | Telefon +45 75 82 00 62 | Telefax +45 75 82 00 65 | duras@duras.as | www.duras.as

Duras A/S køber, udvikler og driver bolig- og erhvervslejemål til detail, service, kontor, produktion og lager i provinsen.

Informationer til graferne herunder er leveret af Nybolig Erhverv.

BOLIGUDLEJNING - DANMARK
Centralt beliggende byejendomme





Investeringslysten til klassiske udlejningsejendomme eller blandet bolig og erhverv bare vokser og vokser. I 2016 førte den store investeringsinteresse til en solid stigning i transaktionsaktiviteten og investorerne går nu også efter ejendomme på beliggenheder, hvor der tidligere var mindre interesse. I København er priserne steget. Kvm. priserne ligger nu typisk i niveauet 23.000 – 30.000 kr. per kvm. for centralt beliggende ejendomme samt på Frederiksberg og i brokvarterne. Nye ejendomme hiver endnu højere priser hjem.

Priserne stiger også andre steder i Danmark som for eksempel i Aalborg, hvor de nu ligger på 17.000 – 23.500 kr. per kvm., mens Aarhus topper med priser på 23.000 – 32.000 kr. per kvm. Fuldt udviklede prime ejendomme i de største byer handles til startafkast i spændet omkring 3,50 – 5,75 procent. De udenlandske investorer har hidtil haft fokus primært på København og til dels på Århus, men er der tale om ejendomsporteføljer er investorerne helt tydeligt nu klar på at acceptere geografisk spredning.

RAIN FLYTTER TIL SKEJBY

Modemærket Rains flytter 1. april sit nuværende hovedkontor fra Egå til Jens Olsens Vej i Skejby. Udvidelsen sker I forlængelse af, at selskabet har vækstet og ekspanderet de seneste år. Bygningen består af 1.300 kvm. kontorer og 3.500 kvm. lagerhal og transitterminal. Ejendommen skal forinden indflytning igennem en omfattende renovering og modernisering, så den afspejler, at det er en modevirksomhed, der er i ejendommen. Colliers International har stået for udlejningen.

SIDSTE UDKALD

CONFERENCE IN THE SKY

UDSOLGT
VENTELISTE
Kontakt Mira Trolle Scheel på trolle@estatemedia.dk for at blive skrevet op.

AFGANG TIL CANNES

MANDAG DEN 13. MARTS KL. 14.00

INKLUDERET I BILLETTEN ER:

Konference
Bagage
Frokost
Transfer
Fri bar

Book din billet på estatekonference.dk allerede i dag

TAK TIL:

ONEPARK Indigo Parking Group
Landinspektørkontoret Baatrup & Thomsen A/S
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER
DATEA
Lokalebasen.dk
WINSLØW
danbolig PROJEKT & ERHVERV
Københavns Lufthavne CPH

PARTNERSKAB ER MANGE TING

Der er stor forskel på, hvordan ejendomsbranchens partnerejede firmaer som arkitekter, advokater og mæglere definerer titlen ”partner”. Nogle steder er man medejer af virksomheden, mens andre er partnere uden at få hverken indflydelse, medejerskab eller del i overskuddet. Estate Media går tæt på branchens ejerforhold i de partnerejede virksomheder

Seniorpartnere, associerede partnere og partnere. Kært barn har mange titler. I de flestes forståelse er en partner en medejer, men sådan er det ikke nødvendigvis i bygge- og ejendomsbranchen.

Mens nogle definerer partnere som en person, der har en ejerandel og derfor får del i overskuddet eller underskuddet, opererer andre med partnertitler, hvor man får mere medbestemmelse på forretningen, men fortsat er ansat som en medarbejder med en fast løn.

Det giver sig blandt andet til udtryk hos erhvervsmægleren Newsec Egeskov & Lindqvist, der som aktieselskab både opererer med seniorpartnere, partnere og associerede partnere. Newsec Egeskov & Lindqvist udnævnte for nylig Brian Tretow-Loof som ny seniorpartner og begrundede det blandt andet med, at man gerne ville knytte ham endnu tættere til virksomheden.

Den nye titel betyder, at han får en større ejerandel i selskabet.

- Hvis man ejer over 10 pct. så er man seniorpartner, mens man som partner har en ejerandel, der er under 10 pct. De associerede partnere er derimod fortsat medarbejdere, som dog har nogle store ansvarsområder og i fremtiden måske kan forventes at blive optaget som partnere i selskabet, siger Henrik Lyngskjold, adm. direktør og seniorpartner hos Newsec Egeskov & Lindqvist.

Hos RED skelner man også mellem ordet partner og associeret partner.

- Hvis man har titlen ”partner” hos RED, så betyder det, at man er equity partner, hvilket vil sige, at man ejer en del af selskabet og samtidig også modtager en overskudsandel. Man kan også blive ”associeret partner”, hvilket ikke indebærer et ejerskab eller overskudsandel, men typisk er betegnelsen for de medarbejdere som er i ”pipe-line” til et fremtidigt partnerskab, siger managing partner Nicholas Thurø.

Anderledes ser det ud hos Colliers International Danmark, EDC Erhverv og Sadolin & Albæk, hvor man har valgt en mere klar skillelinje mellem definitionerne. Her operer man kun med titlen partner, som er medejer af virksomheden og derfor har en andel i virksomhedens resultat og goodwill.

- Vi opererer udelukkende med definitionen partnere. Alle direktørerne for afdelingerne er partnere. Det fungerer sådan, at man køber en ejerandel, og så er man jo medejer på samme vilkår som alle de andre aktionærer. Man har adgang til overskuddet og er selvfølgelig med både i de gode og dårlige tider, siger Peter Lassen, der er partner i Colliers International Danmark.

I forbindelse med at det amerikanske Colliers International i januar købte majoriteten af aktierne i selskabet valgte grundlæggeren og partneren Hans Vestergaard at sælge sin andel og træde ud som partner.

Partner uden ejerandel

Selvom mange af landets store arkitektfirmaer opererer med flere forskellige partnertitler er der også

>

her stor forskel på, hvad de egentlig indebærer. Det gælder blandt andet hos C. F. Møller, hvor partnertitlen ikke nødvendigvis betyder, at man er medejer eller på vej til at blive det.

- At være partner i C.F. Møller betyder at være delejer på lige vilkår med de øvrige delejere. Udover titlen partner har vi titlen associeret partner, som ikke er en formel rolle i ledelseshierarkiet, men er en tilkendegivelse af, at der er tale om medarbejdere, som har særlig faglig og fordelagtig betydning for virksomheden. Udover titlen som associeret partner kan de også have andre formelle roller som for eksempel afdelingsledere eller lignende, siger Peter Sikker Rasmussen, kommunikationschef i C.F. Møller.

Hos Henning Larsen Architects er det heller ikke givet, at man som nyudnævnt partner er medejer af virksomheden.

- Partnerne hos Henning Larsen Architects er er alle stærke, faglige profiler, der har kundeansvaret pa projekterne og sikrer, at kvaliteten er i orden. De spiller en vigtig rolle i udviklingen af forretningen. Som ny partner er der mulighed for at købe sig ind i virksomheden efter en periode. Vi har en dynamisk partnermodel, hvor seniorpartnerne løbende sælger andele til nyere partnere, siger adm. direktør Mette Kynne Frandsen, Henning Larsen Architects.

Arkitektvirksomheden har netop udnævnt fem nye partnere - blandt andet den første ikke-arkitekt i partnerkredsen. De nye partnere har alle et ansvar for at udvikle dele

FOTO: LIZETTE KABRÉ

- Vi mener som udgangspunkt, at det er vigtigt for, at virksomheden udvikler sig organisk, at overskuddet fordeles lige. Men vi har også indset, at ligedeling kun virker i en organisation, hvis partnerne er nogenlunde ens i forhold til akkvisition og omsætning – at man altså er nogenlunde ens til at hive klienter ind og at man arbejder nogenlunde lige meget. Ellers vil de, som arbejder meget ikke have lyst til at dele med dem, som ikke arbejder særlig meget. Men der kan jo være mange grunde til, at man ikke arbejder særlig meget og altså ikke kun manglende evne eller vilje. Og da vi samtidig synes, det er vigtigt, at man er forskellige som mennesker og at netop forskellighed er berigende for en virksomhed, har vi også valgt, at en mindre del af overskuddet bliver fordelt forskelligt for at have plads til os alle, siger Iben Winsløw, der er partner i Winsløw Advokatfirma.

MANGE FORSKELLIGE EJERFORMER

Langt de fleste af de partnerejede virksomheder i ejendomsbranchen er såkaldte interessentselskaber, mens andre er kommanditselskaber og aktieselskaber.

Estate Media har i CVR-registret gennemgået, hvordan ejerstrukturen i de forskellige virksomheder hænger sammen. Det er lovpligtigt at opdatere registret, men det er virksomhederne selv, der kan foretage indberetningen.

ADVOKATFIRMAER

Kromann Reumert er et interessentselskab med 55 interessenter/partnere.
Christian Gangsted-Rasmussen er et interessentselskab med 5 interessenter/partnere.
Winsløw Advokatfirma er et interessentselskab med 5 interessenter/partnere.
Gorrissen Federspiel er et interessentselskab med 49 interessenter/partnere.
Accura er et kommanditselskab med en direktør og fem i bestyrelsen.
Plesner er et interessentselskab med 42 interessenter/partnere.

ERHVERVSMÆGLERFIRMAER

RED Property Advisers er et interessentselskab med 5 interessenter/partnere.
Sadolin & Albæk er et aktieselskab med 5 ejere/partnere.
Colliers International Danmark er et interessentselskab med 7 interessenter/partnere.
EDC Poul Erik Bech er et aktieselskab (nu fondsejet).
Nybolig Erhverv er i lighed med andre bankejede kædesamarbejder en franchisekæde og har 25 erhvervsforretninger fordelt i hele landet (hver med en eller flere franchisetagere).

ARKITEKTFIRMAER

Arkitema er et kommanditselskab med 17 ejere.
Henning Larsen Architects er et aktieselskab med 11 ejere og 4 lokale medejere i datterselskaberne.
C.F. Møller er et interessentselskab med 9 interessenter/partnere.
Schmidt Hammer Lassen Architects er et kommanditselskab med 4 ejere.

SÅDAN GJORDE VI: Estate Media udvalgte og adspurgte en række partnerejede mægler-, advokat- og arkitektfirmaer. Undersøgelsen giver altså eksempler på, hvordan virksomhederne definerer titlen "partner". Følgende har ikke ønsket at bidrage til undersøgelsen: Accura, Plesner, Schmidt Hammer Lassen, BIG og Arkitema.

Alle oplysninger trukket fra CVR-registret medio januar 2017

FOTO: AGNETE SCHLICHTKRULL

Nye partnere hos Henning Larsen Architects har mulighed for at købe sig ind i virksomheden efter en periode. I efteråret udvidede arkitektfirmaet med 5 nye partnere. Virksomheden ejers af 11 partnere og 4 partnere i datterselskaber. 5 seniorpartnere med Mette Kynne Frandsen, Peer Teglgaard Jeppesen og Louis Becker i spidsen har aktiemajoriteten.

af forretningen. På trods af partnertitlen er de nye partnere ikke alle medejere af virksomheden.

- Vi har valgt en partnermodel, der gør os i stand til at udvikle organisationen og forretningen. Vi har partnere i vores datterselskaber i Hongkong, Mellemøsten og på Færøerne. Det er vigtigt, at partnerkredsen ikke er statisk, men at den matcher virksomhedens vækstpotentiale, siger Mette Kynne Frandsen.

I advokatbranchen kan det også være svært at skelne mellem, hvad en partner egentlig betyder. Hos Kromann Reumert, der med 475 ansatte er et af Danmarks største advokatfirmaer, har man eksempelvis to forskellige definitioner af partnere, men forskellen er i realiteten stor.

- Kromann Reumert er et interessentskab ejet af interessenterne, som vi kalder partnere. De har også stemmeret i selskabet. Derudover har vi yderligere partnere, som ikke er medejere, men som er medarbejdere ansat på særlige vilkår, siger advokat Arne Møllin Ottosen, der er partner i firmaet.

Hos et andet advokatfirma, Gangsted-Rasmussen, får man kun titel af partner, hvis man er medejer af virksomheden. Her har man i alt fem partnere, hvor de sidste tre er blevet hentet inden for det seneste halvandet år.

- Det er et relativt nyt fænomen, at vi har optaget nye partnere i selskabet. Det hænger meget sammen med en individuel vurdering af, om vi tror den pågældende person kan gavne virksomheden. Men vi har også en størrelse, der sætter grænser for, hvor mange partnere, vi kan være i virksomheden på nuværende tidspunkt, siger partner og advokat, Christian Gangsted-Rasmussen.
Hos Gangsted-Rasmussen foreligger der en mere individuel fordeling af overskud-

>

En partner er en partner, der ejer en del af selskabet, hos advokatfirmaet Gangsted Rasmussen, selvom der pt. er en mere individuel fordeling af overskuddet. Her Søren Sloth (tv.) og Lasse S. Detlevsen, der trådte ind i sommeren 2016.

FOTO: LIZETTE KABRE

- Med en ligefordeling af overskuddet mellem partnerne sender vi et stærkt og attraktivt signal til de unge, der har ambitioner om at blive partnere om, at man kan blive en del af et reelt fællesskab, siger Merete Larsen, der er advokat og partner i Gorrissen Federspiel.

det i virksomheden blandt partnerne, men man går efter en ligelig fordeling på længere sigt.

- Jeg synes ikke nødvendigvis, man kommer til at yde den bedste service for sine kunder, hvis en partner får større udbytte jo flere penge, han bidrager med på bundlinjen. Det er også vigtigt, at man har et fælleskab partnerne imellem, så alt ikke bliver en individuel konkurrence. Man må gå ud fra, at når man tager nogle ind som partnere, så er det fordi, at de har lyst til at bidrage til selskabet, siger advokat Christian Gangsted-Rasmussen, der er partner i firmaet.

Det gælder for mange i advokatbranchen, at man deler overskuddet lige imellem partnerne. Blandt de adspurgte skiller Kromann Reumert sig dog ud, da man har valgt at sige, at de nyeste partnere i starten får mindre end de andre.

- Kromann Reumert har "fuld ligedeling", så ingen partnere får mere end andre. Undtagelsen er nye partnere, som gennem en årrække optrapper til en fuld overskudsandel. I udlandet kaldes vores model også "full lockstep", fordi den eneste undtagelse fra ligedelingen er de yngre partneres optrapning, siger Arne Møllin Ottosen.

Hos Gorrissen Federspiel er alle de 49 personer, der benævnes partnere medejere, og der hersker ligedelingsprincip, hvad angår overskudsdelingen. Det skal være med til at sikre en stærk sammenhængskraft i partnerkredsen og sørge for, at der ikke opstår konflikter og modsatrettede interesser.

- Vi anser det for meget væsentligt, at partnere driver firmaet sammen som ligeværdige partnere med lige indflydelse og lige ret til overskudsdeling. Det er væsentligt, at firmaet drives i fællesskab og man sammen fokuserer på firmaet som et hele, – og at man sikrer, at sager og klienter altid lægges der, hvor de fagligt hører hjemme uden hensyntagen til de enkelte partneres egen bundlinje, siger Merete Larsen, der er partner i Gorrissen Federspiel. ■

Kirstine Sand er netop optaget som partner i Sadolin & Albæk. Her siger adm. direktør Peter Winther om partnertitlen:
- Der går en gang imellem lidt inflation i titlerne i branchen. Men hos os opererer vi kun med begrebet partnere, som er medindehavere af virksomheden, der køber sig ind via et gældsbrev. Vi har den holdning, at de skal have hånden på kogepladen, men de får også en stor gevinst, når det går godt, siger Peter Winther, partner i Sadolin & Albæk.

Af Kristian Foss Brandt

Januar 2017 tiltrådte arkitekterne Thomas Birkkjær og Anders Halgren ind i partnerkredsen i Arkitema Architects. Begge har de seneste år været associerede partnere og sidder i ledende stillinger i arkitektvirksomheden. Thomas Birkkjær er leder af konkurrence- og udviklingsafdelingen, mens Anders Halgren er forretningsområdechef i Arkitemas boligsegment. Ud over de to nye partnere er der også blevet udpeget fem nye associerede partnere: Emil Carstens, Birgitte Gade Ernst, Søren Haugsted, Heidi Hjort Thuesen og Carsten Jensen. Arkitema er et kommanditselskab med 17 ejere, hvoraf 3 er komplementarer.

Drøm bare om 800 m² kontor med plads til
BÅDE REGELRYTTERE OG REBELLER
Vi handler på ideer
Colliers INTERNATIONAL
colliers.dk
Colliers International er et førende og specialiseret erhvervsejendomsmægler- og rådgivningsfirma. Vi tilbyder salg af investerings- og brugerejendomme samt udlejning og vurderinger inden for alle segmenter. Derudover tilbyder vi strategisk rådgivning, analyser og corporate finance. Vi indgår i Colliers International Group Inc. NASDAQ og TSX:CIGI, der er blandt verdens førende erhvervsejendomsmægler- og rådgivningsfirmaer med over 16.000 medarbejdere globalt. I Danmark er vi cirka 100 medarbejdere i København, Aarhus, Odense, Vejle og Aalborg.

BRANCHETEMA

BYGHERRE-
RÅDGIVNING

KOMPLEKSE BYGGEOPGAVER GIVER FLERE FEJLSKUD

Øget kompleksitet i byggeopgaverne gør det sværere at budgettere rigtigt. Det kan ses på bygherrernes tilfredshed med bygherrerådgivere, som er faldet kontinuerligt siden 2011

FOTO: VISMO

FOTO: BYGHERREFORENINGEN

Bygherrernes tilfredshed med bygherrerådgivere falder og falder viser nye tal fra analysefirmaet Byggerating samtidig med, at bygherrerådgiverne i stigende grad river sig i håret og synes, de bliver stillet overfor håbløse opgaver med at få budgetter, der aldrig har været realistiske til at nå sammen.

Og der er flere gange, hvor enderne har svært ved at mødes. Det skete for eksempel i juni sidste år, hvor totalrådgiveren for Medic OUH fremsendte et projektforslag, der var 1,3 milliarder kr. dyrere end der var budget til. I august kom så nye beregninger fra Medic OUH, Region Syddanmark og bygherrerådgiveren, der viste, at projektforslaget til Nyt OUH lå 425 millioner kr. over det budgetterede.

– Bygherrerne og entreprenørerne mener, at kvaliteten på budgetlægningsområdet er for dårlig og opfordrer rådgiverne til at styrke området fagligt. Rådgiverne mener på den anden side, at området ikke prioriteres nok af bygherrerne. Som sædvanligt peger vi alle på hinanden. Vi er dog enige så langt, at branchen kæmper med at uddanne og fastholde gode projekteringsledere, som jo typisk er meget tværfaglige og erfarne medarbejdere hos rådgiverne. Hele den problematik vil vi gerne hjælpe med at løsne op for, siger Henrik L. Bang.

Parterne blev enige om beregningsgrundlaget, der bygger på en kvadratmeterpris på samme niveau, som kvadratmeterprisen for byggeriet af det nye Universitetshospital i Århus.

- Vi har været igennem et turbulent forløb, der bestemt ikke har været tilfredsstillende. Vi kan nu se, at vi i første omgang som følge af det komprimerede tidsforløb har overvurderet budgetproblemet. Jeg kan godt forstå, at det giver skrammer på tilliden, og det beklager jeg. Derfor reorganiserer vi nu Medic OUH og strammer op, så vi kan få projektet tilbage på sporet sammen med bygherren, sagde bestyrelsesformand Brian Thyregaard Andreasen, der også er adm. direktør i det rådgivende ingeniørfirma Oluf Jørgensen, i forbindelse med offentliggørelsen af det nye budget i august.

Region Syddanmark var så utilfredse med rådgiveren, at der måtte en reorganisering til for at kunne fortsætte samarbejdet med Medic OUH frem mod den forventede totalentreprise.

Boligselskabet VIBO blev i juni 2016 udpeget som vinder at et bygherreudbud med BDO som økonomiske rådgivere og SPJ som bygherrerådgiver sammen med RUBOW arkitekter som totalrådgiver og underrådgivere Balslev Rådgivende Ingeniører. Projektet er et nyt pleje- og rehabiliteringscenter i Humlebæk Syd, som er et nyt udviklingsområde i Fredensborg Kommune. Kommunen har efterfølgende meldt ud, at den ikke går videre med vinderprojektet.

- Reorganiseringen har været nødvendig for at genskabe tillid. Derfor er vi glade for, at det er sket. Samtidig sikrer vi vigtig viden og tid. Og endelig sikrer vi også kvaliteten i det udbudsmateriale, der skal udarbejdes, sagde Karsten Uno Petersen fra Region Syddanmark om ændringen.

>

- Vi skal kunne acceptere gennemprøvede løsninger i større grad i dansk byggeri i stedet for hele tiden at ville opfinde den dybe tallerken. Når vi nu har bygget nogle nye boliger, der virker, hvorfor kopierer vi dem så ikke? Det kunne gøre, at vi får luget ud i nogle af de her fejl og mangler, der blandt andet gør, at budgetterne ikke altid holder, siger byggechef Charlotte Nørbak, Domea.dk

Selvom det hører til de mere bemærkelsesværdige eksempler på budgetteringsoverskridelser, så er uforudsete udgifter en del af hverdagen i bygge- og ejendomsbranchen.

I hvert fald, hvis man skal tro analysen fra Byggerating.dk, der viser, at bygherrernes tilfredshed med rådgiverne er faldende, når det drejer sig om evnen til at opstille realistiske budgetter – og især når det gælder store byggesager med rådgiverhonorarer over 10 millioner kr.

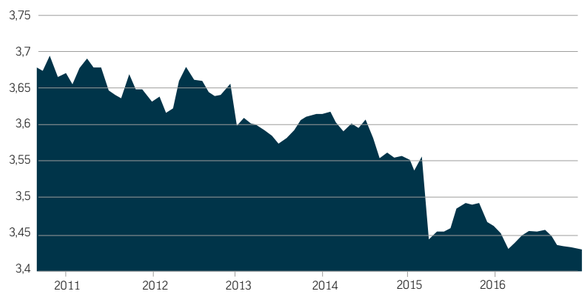
- Jeg hører ofte fra vores medlemmer, at der er store problemer med det samlede projektforslag, når det gælder budgetterne. Det kan være, at rådgiveren glemmer at tage noget med, som har været i udbudsmaterialet, og det udfordrer projektet i sidste ende. Posten til uforudsete udgifter er fordoblet de sidste 25 år, siger Henrik L. Bang, adm. direktør i Bygherreforeningen.

Mens Region Syddanmark altså valgte at fortsætte samarbejdet med Medic OUH, så skred Region Sjælland til mere drastiske konsekvenser, da de i januar afbrød samarbejdet med nogle af Danmarks mest erfarne rådgivere, nemlig arkitektfirmaet C.F. Møller og de to ingeniørfirmaer Rambøll og Alectia. De blev taget af som rådgivere på Sjællands Universitetshospital i Køge, fordi der var sket en budgetoverskridelse på mellem 300 og 350 millioner kr.

Region Sjælland og totalrådgiverkonsortiet drøftede så mulighederne for at gennemføre projektet inden for de givne rammeforudsætninger uden at finde en løsning og besluttede derefter at afvikle den eksisterende kontrakt, så projektet kan gennemføres. Det betyder, at en samlet plan for den videre proces for gennemførelse af byggeriet bliver behandlet i Regionsrådet i marts 2017, oplyste regionen.

Den slags mislykkede forventningsafstemninger er med til at gøre bygherrerne utilfredse med rådgiverne, som på deres side bliver frustrerede over spildt

Rådgivernes evne til at opstille realistiske budgetter
(målt på skala fra 1-5, hvor 5 er meget tilfreds)



KILDE:BYGGERATING.DK

Bygherrernes tilfredshed med rådgiverne er faldende, når det drejer sig om evnen til at opstille realistiske budgetter. Det gælder især opgaver med rådgiverhonorarer på over 10 millioner kr. Byggeriets Evaluerings Center har specialiseret sig i evalueringer og tilfredshedsmålinger i byggebranchen og har i dag 228 medlemmer, som får deres projekter evalueret gennem centret. Medlemmerne abonnerer på målinger og sammenligninger med andre spillere i branchen. Siden 2004 er der evalueret 7.632 sager. Statistikken viser faldende tilfredshed med rådgiverne blandt bygherrerne. Byggerating.dk er et produkt hos BEC, Byggeriets Evaluerings Center, og bruges egentlig som et værktøj til at vælge den leverandør, der leverer bedst og mest pålideligt.

VI SER VÆRDIEN I
at passe på **DIN EJENDOM...**

...OG VI SER VÆRDIEN I
at udvikle **DIN EJENDOM**

Hos DATEA har vi alle kompetencer samlet under ét tag. Vi står selv for al drift, vedligehold og administration af din ejendom gennem hele dens levetid. Samtidig har vi vores egne rådgivere med ekspertise inden for alle de områder, der skal til for at skabe mere værdi – bl.a. investeringsstrategi, bygherrerådgivning og udlejning. Vores mange kompetencer giver os unikke data, som vi hver dag samler, behandler og analyserer for at finde ud af, hvordan vi bedst muligt kan optimere værdien af din ejendom. Hos DATEA arbejder vi ud fra ét samlet mindset og forholder os proaktivt til mulighederne i alle ejendomme – ledet af en Asset Manager, der står i spidsen for at aktivere de rigtige kompetencer på tværs af fagligheder og skabe mere værdi.

VI SER VÆRDIEN I DIN EJENDOM

DATEA
EJENDOMSADMINISTRATION

arbejde og i værste fald taber tusindvis af kr. på de timer, der er lagt i et projekt uden gang på jord eller med masser af konfliktløsningstimer oveni det oprindelige tilbud.

- Situationen er den, at for de fleste bygherrer er det med projektsikkerhed bare utrolig vigtigt. Hvis der er problemer med at ramme budgettet, så vil man gerne vide det i forvejen. Det er rigtig dårlig karma at gå tilbage til sin organisation og sige, at det bliver dyrere. Det er der ikke stor forståelse for i baglandet, siger Henrik Bang.

Mere komplicerede projekter

De mange projektoverskridelser kan skyldes, at tingene i dag er blevet mere komplicerede. Førhen var rådgiverne eksperter på det hele, men i dag er der mange detaljer, som kun leverandøren kender til og ved, hvad koster. Og de kan ofte først tjekkes i detailprojekteringen, når projektet er i gang og overslaget givet.

Henrik L. Bang foreslår, at man kigger på, om det skal koste noget for rådgiveren, hvis projektets budget bliver overskredet.

- Mekanikken i dag er, at rådgiverne ikke skal kompensere bygherren, når der er projektmangler. Man siger rent juridisk, at der ikke er lidt et tab, da man jo under alle omstændigheder skal opføre den bygningsdel, som rådgiveren har glemt at medtage i projektet. Bygherrens problem er bare, at man sætter i gang på et falsk budgetgrundlag, og at der helt naturligt er forskel på, hvad tingene koster, hvis de kommer i udbud, og den pris man må betale entreprenøren, når han ikke er i konkurrence, siger han.

Budgetoverskridelse et brancheproblem

I Domea.dk, der i øjeblikket har 90 igangværende byggeprojekter, er manglende priser også et problem.

- Vi ser i mange af vores projekter, at der er projektmangler i udbuddet, som ender med at blive tilføjet senere, hvilket gør, at ydelserne bliver købt for dyrt ind. Og værre er det, at vi overskrider rammebudgettet. Det er et brancheproblem, som vi oplever er stigende. Vi kan jo ikke overskride vores rammebeløb for det vil føre til huslejestigninger og gå ud over vores beboere, siger byggechef Charlotte Nørbak, Domea.dk.

Hun mener, at det kan skyldes, at byggerierne er blevet mere komplekse, fordi der er langt mere projektering, der foregår hos leverandørerne, og som skal tænkes ind i et projekt.

- Vi har ikke fundet den rigtige model til at få inddraget leverandørprojektering tidligt i rådgiverens projektering af det samlede projekt. Når rådgiverne i stigende grad laver funktionsudbud, mistes overblikket over det samlede projekt og dermed også over økonomien. Og det sker ofte langt inde i projektforløbet, hvilket gør os nervøse som bygherrer. Vores handlemuligheder er dermed ofte begrænsede i forhold til at få udført projektet til rammebeløbet.

Derudover har digitalisering, som kan hjælpe med nogle af problemstillingerne i projekteringsfasen, ikke slået igennem hos alle virksomheder endnu.

- Vi er jo på forskellige stadier med digitalisering. Nogle har kun lige snuset til det, mens andre er rigtig godt i gang.. Jeg tror på, at 3D-modeller og tilhørende kalkulationer kan hjælpe med at få mere styr på økonomien i projektfasen. Som bygherrer skal vi konstant lægge pres på rådgiverne og understrege, at økonomien er meget vigtig for os. Et af de midler, vi har måttet tage i brug, er tredjeparts vurdering af projektøkonomi og bygbarhed, så projektet ikke falder fra hinanden senere i processen, siger Charlotte Nørbak.

Hos FRI, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, ved man godt, at bygherrernes forventninger ikke altid stemmer overens med de leverancer, som rådgiverne tilbyder. Umiddelbart har Henrik Garver dog ikke nogen løsning på problemet –

- Der er en klar faldende tilfredshed med rådgiverne blandt bygherrerne. Det står i modsætning til eksempelvis entreprenørerne, der oplever en positiv trend. Det er særligt rådgivernes evne til at opstille realistiske budgetter og tidsplaner, som trækker ned, siger adm. direktør, Peter Hesdorf, Byggeriet Evaluerings Center, BEC.

nyboligerhverv.dk

Spændende investeringsejendomme sælges

BRØNDBY - SAGSNR MA5089S

- Lang lejekontrakt
- Byggemulighed
- Solid lejer
- Etageareal 16.866 m²
- Kontantpris kr. 93.000.000

VANLØSE - SAGSNR LE6339S

- Flot boligudlejningsejendom
- Tilhørende attraktiv have
- Central beliggenhed i Vanløse
- Etageareal 362 m²
- Kontantpris kr. 8.200.000

Nybolig Erhverv
København A/S

København: Vester Farimagsgade 7, 3. - 1606 København V
1606@nybolig.dk - Tlf. 3364 6500
nyboligerhverv.dk/koebenhavn

Andre afdelinger:
Hillerød: Søndre Jernbanevej 4E, 2. - 3400 Hillerød
3401@nybolig.dk - Tlf. 3364 6500

RICS
savills
Nybolig Erhverv

bortset fra, at man netop får en second opinion.

- Det er skidt, at bygherrernes tilfredshed med rådgiverne falder. Jeg kan godt følge, at man som bygherre gerne vil være helt sikker på, at budgettet hænger sammen. Derfor anbefaler jeg, at bygherren får lavet en projektering, hvor man får lavet et mere realistisk estimat af budgettet, der tager højde for de ting, som der er usikkerhed omkring. Derudover er det altid godt at få en second opinion af budgettet, da det giver en større sikkerhed, siger adm. direktør Henrik Garver, FRI.

Omvendt ser han også, at nogle bygherrer vil så hurtigt i gang, at forberedelsen af projektet ikke bliver grundig nok.

- Hvis man vil rigtig hurtigt i gang, så har man ikke styr på, hvornår det bliver komplekst. For eksempel kan den rigtige måde at energioptimere på være svær at fastsætte på et tidligt stadie, siger Henrik Garver.

Selvom tilfredsheden med rådgiverne ser ud til at dale på området omkring budgetteringen, så mener han, at de som udgangspunkt er blevet bedre til at levere inklusiv en række nye kompetencer.

- Det handler ofte om forventningsafstemning. I dag kan rådgiversiden levere en større palette af ydelser på et rigtig højt niveau, men det modsvares af, at byggeprocessen er blevet mere kompleks, siger Henrik Garver.

En af de ting, der kan gå galt, når projekterne skal køres igennem hurtigt er, at man ikke får afklaret forudsætningerne. For nylig udarbejdede Rubow arkitekter i forbindelse med et bygherreudbud på et plejehjem i Fredensborg et vederlagsfrit konkurrence- og skitseprojekt og i den forbindelse oplyste arkitektfirmaet en erfaringspris for tilsvarende byggeri i henhold til V&S's prisbøger til det tilbudsgivende boligselskab og boligselskabets økonomiske bygherrerådgiver.

Efterfølgende gik Rubow arkitekter i samarbejde med sin ingeniør samarbejdspartner i gang med at kalkulere projektet på

- Hvis rådgiveren ikke får læst en kontrakt ordentlig igennem og ikke får regnet alle ydelserne med og får dem prissat, så kommer man til at byde ind med en for lav pris. Det giver selvsagt ikke en god proces for resten af byggeriet. Men udbudsprocessen og de nye udbudsmodeller, hvor der er nogle langt mere dialogbaserede værktøjer, vil i højere grad kunne forhindre det, forventer direktør Henrik Garver, Foreningen af Rådgivende Ingeniører.

projektforslagsniveau, og i den forbindelse blev det konkrete projekt estimeret til at være dyrere end det oprindelige budget for opgaven.

- Vi mener, at en af vores kernekompetencer er at levere holdbare økonomiske kalkulationer på projektforslagsniveau og vores track record viser da også, at vi ligger indenfor +/- 5 procent, siger adm. direktør og partner Lars Hetland, Rubow Arkitekter.

Han mener faktisk, at arkitektfirmaerne aldrig har været bedre til at udregne budgetterne for de enkelte projekter, også selvom det aldrig har været mere komplekst. Men det hjælper altså ikke på den generelle tilfredshed.

- I dag bliver alt konkurrenceudsat, og det er blevet meget dyrere at lave et projektforslag, fordi bygherren efterspørger en lang række detaljer, som ikke var der før. Derudover konkurrerer vi på tiden, hvilket gør, at budgetterne ikke altid bliver lige præcise, da det er prisoverslag, som tager udgangspunkt i tidligere erfaringer, siger Lars Hetland. I Fredensborg kommune har man efterfølgende valgt at gå videre med konkurrencens nr. 2 og dermed et Årstiderne-ledet team.

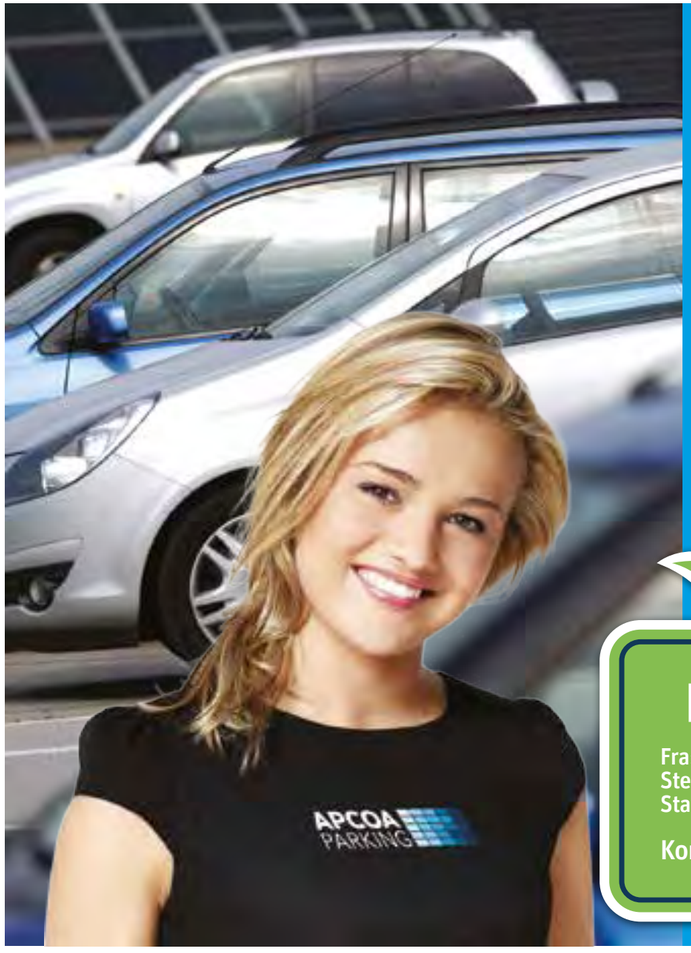
Løsningen kan være, at alle parter lægger flere kræfter i fra starten, og at så mange af de involverede parter tages i ed tidligt i processen.

Henrik L. Bang råder derfor bygherrerne til at gå mere i dialog med rådgiverne. Det ville for ek-sempel kunne forbedre projekterne betydeligt, hvis bygherrerne lagde flere kræfter i den indledende projektfase og sørger for inddragelse af entreprenørens kompetencer.

- Bygherren kan investere ressourcer i den tidlige del af processen gennem et mere grundigt forarbejde, der skaber sikkerhed om målsætning og rammer for projektet. Derudover må rådgiverne blive bedre til granskning af projektmaterialet på tværs af rådgiverteamet. Og så er det afgørende, at entreprenørernes kompetencer kommer i spil i en fælles og forpligtende projektgennemgang, så alle parter sikrer sig, at det nødvendige grundlag for at gå i gang med byggeriet er tilstede. Det giver uden tvivl en længere indledende fase, men til gengæld slipper man for at lave ændringer og tilpasse projektet, når først udførelsen er gået i gang, for det er meget dyrt for alle, siger Henrik L. Bang. ■

Af Kristian Foss Brandt

APCOA PARKING



Hvad kan vi tilbyde:

- Rådgivning omkring parkeringsløsninger
- Kundetilpassede løsninger
- Traditionelle løsninger
  - Tidsbegrænset parkering
  - Betalingsparkering
  - Parkeringskontrol (EuroPark)
- Innovative løsninger
  - ANPR (Nummerpladegenkendelse)
  - Elektroniske P-tilladelser
  - MobilParkering (App til parkering)
  - Online Booking

Læs mere om APCOA PARKING på www.apcoa.dk

MØD OS PÅ MIPIM

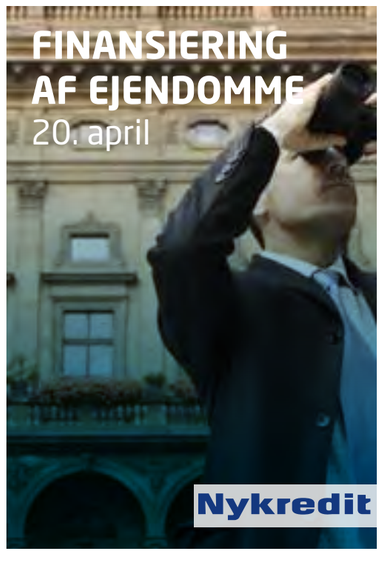
Fra: 14. til 17. marts 2017
Sted: Palais des Festivals, Cannes, Frankring
Stand: P-1.F64

Kontakt os for en aftale: **mipim@apcoa.dk**

VI RÅDGIVER OM DE BEDSTE PARKERINGSLØSNINGER

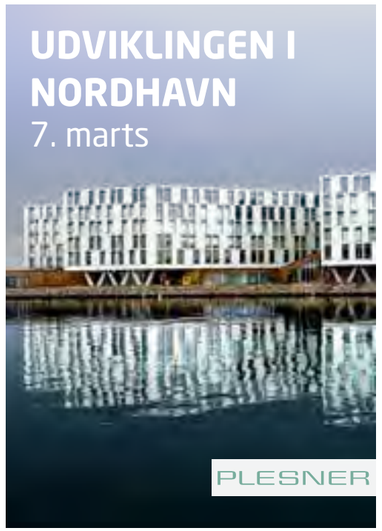
APCOA PARKING Danmark
Lanciavej 1A
DK-7100 Vejle
Telefon: +45 70 231 331

www.apcoa.dk



LEKTIONER TIL EFTERUDDANNELSE

Alle vores konferencer og seminarer giver point til efteruddannelse for revisorer, advokater og ejendomsmæglere m.v.



ESTATE MORE CLUB

Vil du følge udviklingen i bygge- og ejendomsbranchen og få ny viden om byudvikling, arkitektur og investering, så tilmeld dig Estate More Club og deltag frit i mere end 30 arrangementer årligt.

Med et MORE CLUB CARD kan du deltage i alle vores dagskonferencer og seminarer

Pris for 12 mdr. kun 10.990,- ekskl. moms. Se mere på www.estatekonference.dk/more

Af Martin Kibsgaard Jensen
Direktør, Blue Capital A/S
mkj@bluecapital.dk

Implementering af nyt lovforslag vil øge efterspørgslen på erhvervsejendomme

- alligevel bør lovforslaget laves om

14. december 2016 fremsatte skatteministeriet lovforslaget L103, hvis overordnede fokus er at sætte en stopper for "den udprægede skattetænkning, der er i investering i særligt udenlandske solcelleparker og vindmøller."

Mere konkret er lovforslaget tiltænkt at stoppe spekulation i skattefradrag for underskud ved investering i udenlandske aktiver gennem blandt andet kommanditselskaber og andre skattetransparente selskabskonstruktioner med begrænset hæftelse. Lovforslaget er således tydeligt båret af et ønske om at imødegå problemstillingen med den periodeforskydning og evt. manglende skatteprovenu, som fremkommer i kraft af væsentlige skattemæssige afskrivninger i de første år – typisk på solcelleanlæg og vindmøller – og de skattemæssige overskud, som typisk kommer til beskatning over en længere periode lidt senere i ejertiden. Denne periodeforskydning udhules og ændres dermed i et vist omfang til at blive en permanent skatteforskydning mellem Danmark og det land, hvori virksomheden er etableret som følge af, at beskatningsretten til senere års overskud i væsentligt omfang også tilkommer udlandet for projekter etableret udenfor Danmarks grænser.

For at undgå hamstringsrisiko blev forslaget stillet uden forudgående varsel og med virkning fra d. 14 december 2016, hvor lovforslaget blev offentliggjort. Naturligvis forudsat, at lovforslaget rent faktisk vedtages, hvilket vi ikke må håbe.

De første afledte effekter af det fremstillede lovforslag i december var mærkbare. Stort set alle K/S udbud af udenlandske solcelleanlæg og vindmøller blev enten annulleret eller skrinlagt før udbuddet, hvorefter de få ejendoms K/S projekter, der stadig var på hylderne var væk på få dage.

Hos Blue Capital oplevede vi lang venteliste på vores sidste ejendoms K/S projekt i 2016, og med risiko for "at lyde stor i slaget", vil jeg mene, at der i ugen mellem jul og nytår kunne være solgt det samme, som der blev solgt de foregående 8 uger – og disse var ikke ringe, vil jeg bemærke.

Tendensen er i øvrigt fortsat ind i 2017, hvor der allerede i starten af januar blev lavet forhåndsreserveringer på det første ejendomsprojekt Blue Capital udbyder i marts.

Det er usædvanligt og varsler en periode med stigende efterspørgsel på drifts- og konjunktursikre investeringsaktiver, der er uafhængig af skatteincitamenter og statslige subsidieordninger. Ejendomme - herunder særligt erhvervsejendomme udlejet på lange uopsigelige lejekontrakter – vil i den sammenhæng være mange investorers første valg i en alternativ investering til aktier og obligationer.

En øget efterspørgsel på ejendomme vil af de fleste interessenter i markedet hilses velkommen. Det går godt – men det kan altid gå bedre.

Alligevel bør lovforslaget vække panderynken blandt de lovkyndige og begejstringen i ejendomsbranchen vil forventeligt klinge af i konstateringen af, at lovforslaget ikke kommer til at opnå den ønskede effekt.

Panderynkningen er berettiget, idet lovforslaget er udtryk for en udvidelse af, at "10-mandsreglen" er en specifik undtagelse fra de almindeligt gældende regler.

Udgangspunktet er, at underskud fra erhvervsmæssig virksomhed kan udlignes i al anden skattepligtig indkomst. På grund af den ganske opsigtsvækkende udvikling i masseanpartsprojekter i 1980-erne besluttede et folketingsflertal i 1989 at indføre de særlige regler om begrænsninger for projekter med flere end 10 deltagere.

Det er denne – over 25 år gamle – undtagelse, som skatteministeren nu ønsker at udvide.

Jeg mener, at blandt de helt fundamentale spilleregler for lovgiverne i Danmark bør særligt iagttages, at man skal være meget målrettet og forsigtig med at udvide undtagelser fra de almindelige regler.
Det kræver en god og håndfast begrundelse at fravige de generelle og almindeligt gældende bestemmelser. Derfor er det min opfattelse, at det er faktuelt forkert og udtryk for dårlig lovgivning, når skatteministeren i sit lovforslag anfører, at "det er opfattelsen, at det ikke er hensigtsmæssigt, at investeringer i 10-mandsprojekter er undergivet lempeligere regler, end hvis der er flere end 10 deltagere".

Skatteministeren affærdiger med lovforslaget mere end 25 års lovgivning som uhensigtsmæssig uden nogen egentlig begrundelse. I bund og grund – og heldigvis for det - en tilgang, der er ganske fremmed i Danmark.

Værre er det imidlertid, at lovforslaget ikke løser det angivne problem, idet indgrebet efter al sandsynlighed hurtigt vil vise sig illusorisk. Lovforslaget omfatter nemlig kun de såkaldt skattemæssigt transparente selskaber, dvs. kommanditselskaber (K/S) og partnerselskaber (P/S). Drives projektet i interessentskabsform (I/S), vil det ikke blive omfattet af de foreslåede begrænsninger.

Allerede d. 3. januar 2017 – mindre end tre uger efter lovforslaget blev offentliggjort – kunne man i Børsen læse udtalelser fra såvel en projektudbyder af solcelleanlæg som en partner i TVC Advokatfirmaet. Begge parter forventer, at hvad der tidligere blev udbudt gennem kommanditselskaber (K/S) vil nu blive udbudt gennem interessentskaber (I/S). Gennem interessentskabet kommer deltagerne til at hæfte solidarisk i forhold til de øvrige deltagere, hvilket - jeg formoder er Skatteministerens antagelser -vil mindske interessen for at deltage. I mange sammenhænge er dette korrekt, men netop ved investeringer i solcelleanlæg og vindmøller optages lånene på non-recourse vilkår. Det betyder i sin enkelthed, at investor ikke hæfter for lånet. Den forøgede risiko ved at investere gennem et I/S i stedet for et K/S er derfor i det store hele ren hypotetisk.

I den indledende begejstring over, at en implementering af lovforslaget har skabt en øget efterspørgsel på erhvervsejendomme, må vi derfor forvente, at effekten klinger af. Forslaget er i sin enkelthed ikke gennemtænkt og muligheden for alternative konstellationer er mange, hvorfor det angivne problem ikke løses med lovforslaget.

Den mest nærliggende løsning på problemstillingen er at skabe en bedre balance i den skattemæssige behandling af solcelleanlæg og vindmøller. Dette gennem en reducering af afskrivningsprocenten på aktuelt helt op til 25% årligt til 4-5%, således at der kommer en højere grad af overensstemmelse mellem på den ene side den fysiske og teknologiske forældelse og på den anden side den skattemæssige afskrivningstakt.
Det giver jo ikke intuitiv mening, at man må afskrive et aktiv over 4 år, der har en producentgaranti på 25 år eller mere. ■

Af Thomas Stampe, managing partner
ths@lundgrens.dk

Vibeke Westergaard, partner
vbw@lundgrens.dk

Ny planlov giver større investeringssikkerhed

Som det er velkendt for de fleste, har regeringen igennem længere tid arbejdet på et forslag til en ny planlov, hvilket har givet anledning til meget debat fra blandt andet detailhandlen, miljøorganisationer m.fl.. Nu er lovforslaget imidlertid kommet på bordet, idet regeringen den 25. januar 2017 overfor Folketinget har fremsat forslag om modernisering af planloven.

Det nye lovforslag skal tilgodese mange forskellige hensyn. Et af de hensyn, som imidlertid går igen i mange af ændringsforslagene er, at regeringen har ønsket at gøre det mere attraktivt at investere i erhvervsejendomme.

Dette hensyn har blandt andet manifesteret sig i tre nye tiltag:

Bedre sikring mod miljøkonflikter som følge af ændret anvendelse
Planlægning for kontorer og boliger i nærheden af eksisterende virksomheder kan få store omkostninger for virksomhederne i form af krav om afværgelse af miljøpåvirkninger. Dette har en negativ betydning for erhvervslivet, og skader konkurrenceevnen. Med det nye lovforslag ønsker regeringen at sikre, at potentielle miljøkonflikter mellem erhvervsområder og miljøfølsom anvendelse fremover undgås, både for støj og luftforurening. Dette vil blandt ande bidrage til at højne investeringssikkerheden, og det vil samtidigt sikre virksomhedernes udviklings- og driftsmuligheder bedst muligt.

De nye regler skal konkret tjene til at sikre, at eksisterende produktionsvirksomheder ikke påføres omkostninger til afværgeforanstaltninger, som ligger ud over miljøgodkendelsen, blot fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer. Endvidere skal der ikke planlægges for boliger, kontorer m.v. i områder, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ikke er overholdt, eller ikke kan overholdes ved den fremtidige anvendelse, medmindre det gennem afværgeforanstaltninger kan sikres, at grænseværdierne kan overholdes. Kan afværgeforanstaltninger ikke sikre overholdelse af grænseværdierne kan der ikke planlægges for miljøfølsom arealanvendelse.

Fremover skal kommuneplanen derfor sikre, at arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening ikke udlægges til forureningsfølsom anvendelse, medmindre anvendelsen kan sikres mod belastningen. Kommunerne må endvidere kun udlægge forureningsbelastede arealer til forureningsfølsom anvendelse - som for eksempel bolig eller kontor - i en lokalplan, hvis et samtidigt krav om afværgeforanstaltninger kan sikre mod belastningen.

Arealer forbeholdt produktionsvirksomheder
Mange produktionsvirksomheder har gennem tiden oplevet, at det område de er placeret i, i stigende grad er blevet udsat for "kontorisering" med den konsekvens, at produktionsvirksomheden er blevet påført øgede omkostninger til afværgeforanstaltninger, eller ligefrem er blevet presset ud af det område, som oprindeligt var industriområde.

Udfra et investeringssynspunkt er det uheldigt, at en produktionsejendom kan blive udsat for "kontorisering" med deraf følgende omkostninger og ulemper. Blandt andet for at øge investeringssikkerheden i produktionsejendomme tilsigter det nye planlovsforslag at gøre op med denne problemstilling.

Efter lovforslaget skal kommuneplanen fremover indeholde retningslinjer om afgrænsning af de erhvervsområder, der helt eller delvist skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, og som skal friholdes for kontorbyggeri og anden forureningsfølsom anvendelse.

Dette har til formål at sikre, at eksisterende virksomheder i erhvervsområder ikke begrænses i drifts- og udviklingsmuligheder, fordi mere miljøfølsomme virksomheder flytter ind i området. Herunder kan udpeges "bufferzoner" omkring miljøtunge virksomheder, som skal friholdes for kontorbyggeri og anden miljøfølsom anvendelse. På denne måde kan det sikres, at der er en passende fysisk afstand mellem miljøtunge og miljøfølsomme virksomheder.

Udpegningen af sådanne erhvervsområder skal gøre det klart, hvor kommunen vil tillade "kontorisering", og hvor kommunen ikke vil tillade en gradvis omdannelse til andre formål end de oprindelige. Undtaget vil naturligvis være produktionsvirksomhedernes egne kontorer, og andre faciliteter som for eksempel forskning og laboratorier, hvis placering i området er funktionelt begrundet, og som ikke eller kun dårligt kan adskilles fra hovedvirksomheden.

Disse nye regler skal således styrke investeringssikkerheden for eksisterende og kommende virksomheder. Frygten for med tiden at blive presset ud af området, eller blive pålagt omkostningskrævende afværgeforanstaltninger, som alene skyldes ændret arealanvendelse rundt om virksomheden, kan effektivt afpareres med de nye bestemmelser.

Arealer forbeholdt transport- og logistikvirksomheder m.v.
Ejendomme, der anvendes til transport- og logistikvirksomhed er en af de ejendomstyper, som ejendomsinvestorer i stigende grad har appetit på at investere i.
Den nye planlov vil formentlig gøre denne aktivklasse endnu mere interessant at investere i i fremtiden.

Fremover skal kommuneplanen indeholde rammebestemmelser, som foreskriver, at erhvervsarealer langs motorvejen forbeholdes transport- og logistikvirksomheder, og andre transporttunge virksomheder. Det er for eksempel virksomheder med behov for bygninger til lager, oplagsplads, rangerområder m.v., som gør dem pladskrævende. Kontorarbejdspladser kræver langt mindre plads per ansat end logistik- og transportvirksomheder, og kan derfor bidrage til at presse grundpriserne op, hvis de placeres i samme områder som de arealkrævende transportvirksomheder. Endvidere genererer kontorarbejdspladser persontrafik, som kan hæmme fremkommeligheden for tungere trafik i disse områder. Erhvervsområder langs motorvejen skal derfor gerne friholdes for kontorbyggeri og andre areal- og personintensive virksomheder, der især generer persontransport. Undtaget er dog naturligvis kontorbyggeri, der er tilknyttet transport- og logistikvirksomheder i området, og hvis placering er funktionelt begrundet – på samme måde som det gælder for produktionsvirksomhederne.

Med dette forslag vil prissætningen af de områder, som udlægges til transport- og logistikvirksomheder formentlig blive lavere, fordi de netop er forbeholdt denne ejendomstype og ikke skal konkurrere med dyrere kontorbyggerier.

Hvornår vil den nye planlov træde i kraft?
De kommende politiske forhandlinger vil vise, om lovforslaget udmønter sig i en vedtaget ny planlov – hvor Erhvervsministeren i givet fald fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden. Vedtages loven, vil det på mange punkter være godt nyt for ejendomsbranchen. ■

FINANSIERING:

ØGET LIKVIDITET GIVER FLERE "SKØNHEDS KONKURRENCER"

Transaktionshastigheden er gået op og ejertiden på ejendommene bliver kortere. Det får flere af de etablerede udbydere til at finpudse forretningen, så de virker så lækre som muligt i forhold til både eksisterende danske men især også nye udenlandske kunder

FOTO: TUE ANDERSEN

Nykredit har selv finansieret domicilejendommene på Kalvebod Brygge, som blev solgt til Dades i november 2016. Ejendommene blev solgt på en lejekontrakt, der minimum løber i 5,5 år.

Internationale investorer er brændt varme på Danmark. Men det er de danske investorer også, og aktiviteten i transaktionsmarkedet er høj. Det betyder, at der skal bruges finansiering og den vil de danske banker og realkreditinstitutter med deres favorable udbud af lånemuligheder rigtig gerne stille til rådighed.

Udenlandske investorer har dog ofte ikke samme tilknytning til persongalleriet og en fast relation hos en finansiel udbyder som danske investorer, og derfor skal profilen være skarp og kunne møde de specialiserede krav om blandt andet dokumentation og rådgivning, som de internationale fonde stiller. Det har været kernen til organisationsændringer hos flere af de førende udbydere. Senest har Nykredit reorganiseret hele afdelingen for udlån og rådgivning til større ejendomskunder.

Reorganiseringen kommer efter, at Nykredit i sommer offentliggjorde, at der skulle hentes nye profiler ind til at udvikle virksomheden. Det blev blandt andet Søren Kviesgaard, der med en baggrund i både Danske Bank, FIH og Deloitte, indtil i sommer sad som partner i PwC. Han er nu head of Corporate and Institutional Banking i Nykredit og dermed blandt andet ansvarlig for ejendomsområdet, som ledes af Jakob Wind Hansen med ansvar for alle de større ejendomsudlån i Danmark og Tom Ahrenst med ansvar for ejendomsudlån i udlandet, hvor der især er fokus på Norden og Tyskland.

Nykredit introducerer nu en "one-stop" strategi.

- Vi har været igennem en transformation de seneste år og nu stod vi et sted, hvor vi skulle finde ud af, hvor vi skulle hen. Vi har et team, der er fokuseret både nationalt og internationalt og går efter alle investeringer på ikke under 100-150 millioner kr. Og det er nødvendigt. Der er sket en markant ændring i ejendomsmarkedet de seneste år, fordi vi pludselig ser en langt højere grad af likviditet. Ejertiden på det enkelte projekt bliver kortere, og det betyder, at det gør vores finansielle løsninger også. Der kommer hele tiden transaktioner i spil, og vi kan da godt mærke, at vi bliver sammenlignet med andre i markedet, når vi afgiver tilbud, siger Jakob Wind Hansen.

Efterspørgslen i ejendomsmarkedet betyder også, at transaktionerne skal gå hurtigere.

- Vi har set en markant forøgelse af udenlandske investorer, som kommer med nogle andre krav end vi er stødt på tidligere. I mange transaktioner er tid også en faktor, og derfor er vi som finansielle udbydere nødt til at kunne svare langt hurtigere på den samlede løsning end det har været nødvendigt tidligere.

Det genkender man hos Realkredit Danmark/Danske Bank.

- Vi omorganiserede forretningen i 2013 i forbindelse med, at vi besluttede, at kunderne skulle kun møde os et sted, selvom de havde brug for både realkredit og banklån. Vi kan se, at udviklingen er sådan, at der nu bliver hentet flere tilbud ind og vi er ude i en "beauty contest", hvor vi bliver testet mod hinanden på, hvem der kan levere den billigste og bedste løsning, siger vicedirektør Bjarne Jørgensen, Danske Bank/Realkredit Danmark og fortsætter:

- Men vi er også fuldt opmærksomme på, at vi skal gøre det endnu bedre, hvis vi skal realisere vores ambitioner om at give kunderne de bedste oplevelser. Vi skal arbejde med vores processer, så vi kan være på forkant med de udfordringer, der kan komme i forbindelse med en transaktion. Ikke mindst de udenlandske investorer, der måske gør deres første akkvisition i Danmark, sikrer sig med mange rådgivere og processer, som er tidskrævende. Derfor vil vi gerne være bedre til at lukke aftalerne endnu mere smidigt, siger Bjarne Jørgensen.

Det er også Nykredits ambition.

- Vi har en ambition om at være bedst. Vores medarbejdere skal være attraktive for vores kunder. De skal vide, hvad der sker i markedet, og fokus er på leveringssikkerhed og transaktionssikkerhed, siger Jakob Wind Hansen.

Nykredit kommer til at gå målrettet efter at udvide porteføljen på det professionelle ejendomsområde.

>

- Det er ikke længere sådan, at man kan forvente, at en långivning løber i 30 år, når den en gang er bevilget. En øget transaktionsfrekvens betyder, at vi hele tiden vurderer det bedste set-up for at tilbyde at møde kunderne bedst muligt, siger områdedirektør Jakob Wind Hansen, der nu er blevet ansvarlig for alle ejendomsudlån i Danmark til ikke under 100-150 millioner kr. Afdelingen har til huse i Krystallen på Kalvebod Brygge og ledes overordnet af Head of Corporate and Institutional Banking Søren Kviesgaard (th).

- Vi vil gerne have fat i endnu flere af fondene, de store danske investorer og de internationale investorer i Danmark, og vi vil have vækstet vores andel af de gode lånesager. I dag er vi inde hos de 22 ud af de 25 største, så vi står allerede stærkt i markedet, siger Søren Kviesgaard.

Men når det er sagt, så er der også grænser. Med egenkapital i størrelsesordenen 45-65 milliarder kr. og et lovreguleret max på 25 procent af egenkapitalen i udlån til en enkelt kunde har både Nykredit og Realkredit Danmark udfordringer, hvis de skal huse de allerstørste danske ejendomsselskaber, når de skal overholde tilsynsreglerne. Derfor vil de ofte gerne deles om for eksempel en kunde i størrelsesordenen Dades eller Jeudan, der har ejendomme for et 2-cifret milliardbeløb ligesom kunderne oftest også ønsker flere leverandører. Samtidig har flere af udbyderne også interne strategier ovenpå finanskrisen om ikke at lægge alle æg i en kurv.

- Der er kommet et helt andet flow i markedet i dag end vi så bare for få år siden. De første udenlandske investorer er jo ved at exite på deres første investeringer og ofte købe nyt. Det betyder, at der er mange nye sager i markedet, som vi selvfølgelig skal være klar til at samle op, siger Jakob Wind Hansen.

En del af de nye projekter, der er under opførelse i øjeblikket, bliver finansieret af kapital fra pensionskasser.

- Det er et område, hvor vi i princippet ikke konkurrerer. Alternative aktiver er i fremdrift, og der er det et af dem. Der vil være projekter, hvor snitfladen vil være tæt, men det er ikke et marked, vi som udgangspunkt ønsker at gå efter, siger Jakob Wind Hansen.

Det er da også meget store beløb, der i den seneste tid er blevet finansieret via direkte lån fra pensionskasserne. PKA har for eksempel stillet 4,2 milliarder kr. til rådighed for Carlsberg Byen, mens AP Pension har stillet 1,4 milliarder kr. og PKA 1,2 milliarder kr. til rådighed for et finansielt samarbejde med NPV om at udvikle Kærholm kvarteret i Sydhavnen. Det er så store beløb, at Finanstilsynet har rejst kritik af modellen, men det forstår ejendomschef Nikolaj Stampe ikke.

- For os handler det ikke om en ejendomsinvestering men en finansieringsmodel, der er af en anden størrelse end det bankerne typisk kan levere og dermed også til et andet afkast. Der er altid en risiko når man bygger noget, men når det gælder vores långivning, så yder vi lån til et projekt som vi gerne selv ville have ejet, men som vi af forskellige grunde ikke er slutinvestor på. Der skal gå flere ting galt, før vi taber, siger Nikolaj Stampe.

Et eksempel er Sillebroen i Frederikssund.

- Der har vi pant i ejendommen – dernæst indestår TK Development for lånet. Så for at det skal gå galt, skal ejendommen dels være realiseret med tab og, og derefter skal TK Development gå konkurs. Det vurderer jeg ikke er nogen stor risiko, siger Nikolaj Stampe, der understreger, at projekterne i øvrigt bliver aktivt lukket af under opførelsen, så der ikke kan trækkes penge ud undervejs.

- En stor del af de penge, der blev tabt i 2000erne var jo fordi bankerne belånte opskruede værdier af ejendomme, der blev handlet flere gange uden at være tilført værdi. Når vi udlåner til udviklere, får man ikke udbetalt noget, før der ligger byggetilladelser og først i takt med, at byggeriet skrider frem, siger Nikolaj Stampe.

Og det er så faktisk ikke noget, der presser de traditionelle låneudbydere.

- Vi laver naturligvis byggefinansiering, og det er typisk stadigvæk billigere at få det her, men vi vurderer sagerne anderledes, fordi vi som udgangspunkt ikke vil ende med ejendommene, siger Jakob Wind Hansen. ■

Af Kamilla Sevel

BRANCHEGUIDE

Brancheguiden i Estate Magasin bringer en oversigt
over virksomheder i den danske bygge- og ejendomsbranche
på tværs af de sædvanlige brancheskel.

Brancheguiden udkommer som en del af
Estate Magasin 6 gange om året,
og er den direkte vej til branchens aktører.

Brancheguiden er også tilgængelig 24/7
på www.estatemedia.dk

Kontakt
Michael Mortensen på mortensen@estatemedia.dk/tlf. 28 34 03 19
og få mere at vide om optagelse.

ADMINISTRATORER

ADMINISTREA APS

Hørkær 26, 2730 Herlev
Tlf.: 44 25 00 15
Kontakt: Gitte Krigbaum, adm. direktør
Christian Dam-Bertelsen, direktør
Email: gk@administrea.dk, cdb@administrea.dk
Web: www.administrea.dk
Administrea er specialister i ejendomsadministration, boligformidling og ejendomsdrift baseret på høj kvalitet med tæt kundekontakt.

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S

Meldahlsgade 5, 1613 København V
Tlf.: 33 33 82 82
Kontakt: Anne Marie Oksen, administrerende direktør
Email: amo@cej.dk
Web: www.cej.dk
Individuel administration af alle typer ejendomme inkl. teknisk og juridisk rådgivning samt økonomisk rapportering. Vi er landsdækkende, og har kontorer i København og Aarhus.

DATEA

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 02
Kontakt: Flemming B. Engelhardt, adm. direktør
Email: fbe@datea.dk
Web: www.datea.dk
Skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme, andels- og ejerforeninger. Vi sikrer løsninger, der understøtter vores kunders forretning.

DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 39 46 60 35
Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, adm. direktør
Email: hdj@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi tilbyder ejendomsadministration, bygherrerådgivning, udlejning samt Facility Services af alle typer ejendomme. Vi er landsdækkende med kontor i København, Aalborg og Aarhus.

DIFKO A/S

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
Tel.: 96 10 53 74
Kontakt: Peter Nielsen
Email: pen@difko.dk
Web: www.difko.dk
Kvalitet, troværdighed, nytænkning og handlekraft er fundamentet bag vores administration af dit aktiv. Vi tilbyder individuelle løsninger inden for administration af alle typer ejendomme samt vurdering, salg og udlejning af erhvervsejendomme.

EJENDOMSVISIONER.DK

Hejrevej 33, 2400 København NV
Tlf.: 71 99 40 30
Kontakt: Ian Winther Høiland, direktør
Email: Ih@ejendomsvisioner.dk
Web: Ejendomsvisioner.dk

JORDAN | LØGSTRUP

Vesterbrogade 33, 1620 København V
Tlf.: 33 25 54 00
Kontakt: Henriette Jordan, advokat & partner
Email: hj@stenohus.dk
Web: www.stenohus.dk
Tilbyder professionel ejendomsadministration af alle typer ejendomme. Vi ser udviklingspotentialer og udøver en professionel og helhedsorienteret rådgivning i alt, hvad vi gør.

KRISTENSEN PROPERTIES

Vesterbro 18, 9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Kent Hoeg Sørensen, CEO
Email: khs@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com
Seriøs og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.

LEA EJENDOMSPARTNER AS

KOBBERVEJ 8, 2730 HERLEV
Tel.: 44 57 03 40
Kontact: Bent Kandborg Kristensen, Director
Email: bkk@lea.dk
Web: www.lea.dk
LEA Ejendomspartner tilbyder ejendomsadministration samt drift af alle typer af ejendomme. Vi er repræsenteret i Herlev, Næstved og Kolding.

NORDIC PROPERTY MANAGEMENT A/S

Sankt Annæ Passage,
Store Kongensgade 40F, 3., 1264 København K
Tel.: 33 75 10 10
Kontact: Henrik Duhn
Email: hd@nordicpm.dk
Web: www.nordicpm.dk
Professionel service for vores klienter og lejere. Personligt fokus på administrerede ejendomme.

PATRIZIA DENMARK A/S

Adelgade 15, 2, 1304 København K.
Tlf.: 33 18 68 68
Kontakt: Rikke Lykke, Managing Director
Email: rikke.lykke@patrizia.ag
Web: www.patrizia.ag
PATRIZIA Danmark skaber de bedste rammer for lejere, investorer og medarbejdere. Vi investerer i boliger, kontor- og butiksejendomme i Storkøbenhavn, og vi driver og udvikler ejendomme af den højeste kvalitet – fordi vi forstår vigtigheden af gode, fysiske rammer.

DELACOUR

Åboulevarden 13, 8000 Aarhus C
Tlf.: 70 11 11 22
Kontakt: Jakob Nielsen, advokat (H), partner
Email: jni@delacour.dk
Web: www.delacour.dk
Vi vil være erhvervslivets foretrukne advokat - også inden for fast ejendom, entreprise og udbud.

TAURUS EJENDOMSADMINISTRATION

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C
Tlf.: 86 12 20 20
Kontakt: Thomas Windtberg, adm. direktør
Email: tw@taurus.dk
Web: www.taurus.dk
Taurus Ejendomsadministration er en landsdækkende virksomhed, der tilbyder ejendomsadministration, ejendomsservice og boligudlejning med fokus på samarbejde, fleksibilitet og høj kvalitet.

DANDERS & MORE

Frederiksgade 17, 1265 København K
Tlf.: 33 12 95 12
Kontakt: Tobias Vieth, advokat
Email: tobias.vieth@dandersmore.com
Web: www.dandersmore.com
Danders & More yder rådgivning om fast ejendom, entreprise samt finansiering heraf.

ADVOKATER

ACCURA

Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup
Tlf.: 39 45 28 00
Kontakt: Henrik Groos, partner / Jon Dyhre Hansen, partner
Email: hgr@accura.dk / jdh@accura.dk
Web: www.accura.dk
ACCURA er et af Danmarks førende advokatfirmaer inden for fast ejendom.

FOCUS ADVOKATER P/S

Englandsgade 25, 5100 Odense
Tlf.: 63 14 20 20
Kontakt: Merete Vangsøe Simonsen, advokat (L), partner
Email: mes@focus-advokater.dk
Web: www.focus-advokater.dk
Vi yder fokuseret rådgivning inden for erhvervsjuraen og har bl.a. stor erfaring med køb og salg af erhvervsejendomme, bolig-/erhvervslejeret og entrepriseret.

BECH-BRUUN

Langelinie Alle 35, 2100 København Ø
Tlf.: 72 27 34 35
Kontakt: Steen Puch Holm-Larsen, partner
Email: shl@bechbruun.com
Web: www.bechbruun.com
Bech-Bruun rådgiver inden for alle områder, der vedrører fast ejendom og entreprise.

GANGSTED-RASMUSSEN

Gammeltorv 6, 1457 København K
Tlf.: 33 14 70 70
Kontakt: Christian Gangsted-Rasmussen, advokat (L), partner
Email: cgr@gangsted.dk
Web: www.gangsted.dk
Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

BRUUN & HJEJLE

Nørregade 21, 1165 København K
Tlf.: 33 34 50 00
Kontakt: Søren Damgaard, partner
Email: sd@bruunhjejle.dk
Web: www.bruunhjejle.dk
Bruun & Hjejle yder kvalificeret rådgiving inden for alle områder af fast ejendom.

GORRISSEN FEDERSPIEL

H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V
Tlf.: 33 41 41 41
Kontakt: Merete Larsen, advokat, partner
Email: mel@gorrissenfederspiel.com
Web: www.gorrissenfederspiel.com
Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter m.v.

BRANCHEGUIDE

ADVOKATER

HORTEN ADVOKATPARTNERSELSKAB
Philip Heymans Allé 7, 2900 Hellerup
Tlf.: 33 34 40 00
Kontakt: Michael Neumann, advokat, partner
Email: mn@horten.dk
Web: www.horten.dk
Horten tilbyder målrettet rådgivning inden for fast ejendom, erhvervslejeret og entrepriseret.

LUND ELMER SANDAGER
Kalvebod Brygge 39-41
1560 København V
Tlf.: 33 30 02 00
Kontakt: Steen Raagaard Andersen, advokat (H)
Email: sra@lundelmersandager.dk
Web: www.lundelmersandager.dk
Vi yder specialistrådgivning inden for fast ejendom, development og entreprise.

HOMANN ADVOKATER
Amagertorv 11, 1160 København K
Tlf.: 33 12 60 41
Kontakt: Gregers R. Lauridsen, advokat
Email: gl@homannlaw.dk
Web: www.homannlaw.dk
Homann yder kvalificeret rådgivning inden for alle områder af fast ejendom.

MAZANTI-ANDERSEN KORSØ JENSEN ADVOKATPARTNERSELSKAB
Amaliegade 10, 1256 København K
Tlf.: 33 14 35 36
Kontakt: Claus Høxbro, partner / Bjarke Sanbeck, partner
Email: clh@mazanti.dk / bsa@mazanti.dk
Web: www.mazanti.dk
Vi rådgiver alle dele af ejendomsbranchen, herunder investorer, developere, entreprenører, rådgivere og finansieringskilder.

HUSEN ADVOKATER
Havnegade 29, 1058 København K
Tlf.: 33 32 26 26
Kontakt: Finn Hasselriis, advokat (H), partner
Email: fh@husenadvokater.dk
Web: www.husenadvokater.dk
Specialister i lejeret, entrepriseret, køb/salg, rådgiveransvar og projektudvikling.

NIELSEN OG THOMSEN ADVOKATER
Østbanegade 55, 2100 København Ø
Tlf.: 35 44 70 00
Kontakt: Knud-Erik Kofoed, advokat (H), partner
Email: kek@ntadvokater.dk
Web: www.ntadvokater.dk
Specialistrådgivning inden for fast ejendom, projektudvikling, transaktion, finansiering, udbud og opførelse samt drift.

JORDAN | LØGSTRUP
Vesterbrogade 33, 1620 København V
Tlf.: 33 25 54 00
Kontakt: Henriette Jordan, advokat & partner
Email: hj@stenohus.dk
Web: www.stenohus.dk
Jordan | Løgstrup tilbyder professionel og helhedsorienteret rådgivning inden for både bolig- og erhvervslejeret, entrepriseret og køb af erhvervsejendomme.

LUNDGRENS ADVOKATPARTNERSELSKAB
Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup
Tlf.: 35 25 25 35
Kontakt: Niels Gram-Hanssen, partner, advokat
Email: ngh@lundgrens.dk
Web: www.lundgrens.dk
Vi har en dyb kommerciel forståelse for ejendomsmarkedet og et meget bredt netværk i branchen. Ud over juridisk bistand på højeste niveau får du også adgang til et stærkt netværk i branchen og en kommerciel tilgang til den konkrete sag.

KIRK LARSEN & ASCANIUS
Torvet 21, 6700 Esbjerg
Tlf.: 70 22 66 60
Kontakt: Jacob Ladefoged, partner, advokat
Email: jl@kirklarsen.dk
Web: www.kirklarsen.dk
Vurdering og beskatning af fast ejendom. Køb, salg og projektudvikling af ejendomme i ind- og udland.

SIRIUS ADVOKATER
Frederiksberggade 11, 1459 København K
Tlf.: 88 88 85 85
Kontakt: Liv Helth Lauersen, partner, advokat (L)
Email: lhl@siriusadvokater.dk
Web: www.siriusadvokater.com
SIRIUS advokater har en løsningsorienteret og 360-graders tilgang til alle juridiske aspekter i relation til bygge- og anlægsopgaver, udbud, erhvervslejeret og køb og salg.

BRANCHEGUIDE

ADVOKATER - ANALYSE - ARKITEKTER - ASSET MANAGEMENT

PLESNER ADVOKATFIRMA
Amerika Plads 37, 2100 København Ø
Tlf.: 33 12 11 33
Kontakt: Peer Meisner, advokat, partner
Email: pme@plesner.com
Web: www.plesner.com
Plesner: Danmarks førende fast ejendomsteam.

KUNSTNER LINA MUREL JARDORF
Atelier Æbleblomst Gård, Kollerød Bygade 36, 3450 Allerød
Tlf.: 23 99 18 99
Kontakt: Lina Murel Jardorf
Email: lina@linasmil.dk
Web: www.linasmil.dk
Unikke bronzeskulpturer og malerier til store og små virksomheder og domiciler kendt fra udsmykninger hos Sjælsø Gruppen, Danske Leasing, Deloitte og mange andre.

VINCIT ADVOKATER
Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø
Tlf.: 70 26 02 64
Kontakt: Tina Grønning, advokat (H)
Email: tg@vincitlaw.com
Web: www.vincitlaw.com
Speciale i fast ejendom i Norden og Tyskland, byggejura, forsikringsret og voldgift.

SIGNAL ARKITEKTER APS
Århusgade 88, 2. sal, 2100 København Ø
Tlf.: 35 29 30 70
Kontakt: Gitte Andersen, adm. direktør
Email: ga@signal-arki.dk
Web: www.signal-arki.dk
Vi rådgiver om proces- & rumdesign, og udformer rum, der befordrer trivsel.

WINSLØW ADVOKATFIRMA
Gammel Strand 34, 1202 København K
Tlf.: 33 32 10 33
Kontakt: Iben Mai Winsløw, advokat (L), partner
Email: imw@winlaw.dk
Web: www.winlaw.dk
Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.

AARHUS ARKITEKTERNE A/S
Europaplads 16, 8100 Aarhus C
Tlf.: 87 31 68 05
Kontakt: Tommy Falch, adm. direktør, partner
Email: tf@aa-a.dk
Web: www.aa-a.dk
Vi udvikler vores projekter i tæt dialog med kunden og sikrer, at resultatet skaber værdi.

ANALYSE

EXOMETRIC
Ellebjergvej 52, 2450 København SV
Tlf.: 29 38 74 80
Kontakt: Nikolaj Pfeiffer, direktør
Email: npf@exometric.com
Web: www.exometric.com
Vores analyser forudser udvikling og adfærd gennem arbejde med big data og avanceret datafusion.

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER A/S
Ravnsborg Tværgade 5c, 3. sal, 2200 København N
Tlf.: 70 24 21 00
Kontakt: Mikkel Westfall, partner
Email: mw@aarstiderne.dk
Web: www.aarstiderne.dk
Vi skaber innovative og bæredygtige løsninger inden for LIVING, WORKING og SHOPPING

ARKITEKTER

DANIELSEN ARCHITECTURE
Vestergade 2B, 4. sal., 1456 København K
Tlf.: 33 32 32 37
Kontakt: Malin Meyer & Kasper Danielsen
Email: mm@danielsenarch.com
Email: kd@danielsenarch.com
Web: www.danielsenarch.com
Tværfagligt firma – arkitektur og space planning. Værdiskabende arkitektur med mennesket i centrum.

ASSET MANAGEMENT

ABERDEEN ASSET MANAGEMENT
Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Caroline Espinal-Vincent, Deputy Head of Marketing – Europe ex-UK
Email: caroline.espinal@aberdeen-asset.com
Web: www.aberdeen-asset.dk
Aberdeen er den største kapitalforvalter i Europa og har global forvaltning af ejendomsinvesteringer

BRANCHEGUIDE

ASSET MANAGEMENT - BYGHERRERÅDGIVERE

DEAS PROPERTY ASSET MANAGEMENT A/S

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Christian Melgaard, direktør
Email: cme@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi er FAIF-godkendt af Finanstilsynet og øger ejendommens værdi for vores kunder ved proaktivt at udvikle og optimere drift og afkast.

PATRIZIA DENMARK A/S

Adelgade 15, 2, 1304 København K
Tlf.: 33 18 68 68
Kontakt: Rikke Lykke, Managing Director
Email: rikke.lykke@patrizia.ag
Web: www.patrizia.ag
PATRIZIA Danmark skaber de bedste rammer for lejere, investorer og medarbejdere. Vi investerer i boliger, kontor- og butiksejendomme i Storkøbenhavn, og vi driver og udvikler ejendomme af den højeste kvalitet – fordi vi forstår vigtigheden af gode, fysiske rammer.

FOKUS ASSET MANAGEMENT A/S

BOMHUSVEJ 13, 1. 2100 KØBENHAVN Ø
Tlf.: 70 10 00 75
Kontakt: Tonny Nielsen, CEO/Partner
Email: tonny.nielsen@fokusasset.dk
Web: www.fokusasset.dk
Aktiv og værdiskabende ejendomsforvaltning med vægt på investeringsstrategi herunder udvikling og optimering af ejendomme, transaktioner og ejendomsadministration.

BYGHERRERÅDGIVERE

BYR GRUPPEN A/S

Lygten 11, 2400 København NV
Tlf.: 70 26 22 42
Kontakt: Rasmus Storgaard, direktør & bygherrerådgiver
Email: rs@byr.dk
Web: www.BYR.dk
Personlig bygherrerådgivning med følgende specialer: Strategisk og værdiskabende bygherrerådgivning, byggeledelse, teknisk due diligence, projektudvikling og risikostyring.

KRISTENSEN PROPERTIES A/S

Vesterbro 18, 9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Michael Schmidt, Director Asset Management
Email: msc@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com
Seriøs og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.

DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Kristian Kongstad, afdelingsdirektør
Email: ksk@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi tilbyder bygherrerådgivning, byggeteknisk rådgivning og projektstyring af alle typer ejendomme, så kunden opnår den optimale løsning på kort og langt sigt.

NORTHERN HORIZON CAPITAL A/S

Christian IX's Gade 2, 2, 1111 København K
Tlf.: 33 69 07 33
Kontakt: Klaus Ahm, Director,
Business Development Healthcare
Email: klaus.Ahm@nh-cap.com
Web: www.nh-cap.com
Førende nordisk forvalter af ejendomsinvesteringer med lokale teams i Norden, Baltikum, Rusland, Polen og Tyskland.

DREES & SOMMER NORDIC A/S

Wildersgade 10 B, 2. sal, 1408 København K
Tlf.: 45 26 90 00
Kontakt: Carsten Hyldebrandt, Head of Department
Email: carsten.hyldebrandt@dreso.com
Web: www.dreso.com
Specialister i bygherrerådgivning, projekt- og byggeledelse og teknisk due diligence.

NORDEA EJENDOMME

Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 33 80 00
Email: info@nordeaejendomme.dk
Web: www.nordeaejendomme.dk
En af Danmarks største udbydere af erhvervs- og boliglejemål.

PROMANA BYGNINGSRÅDGIVNING

Kobbervej 8, 2730 Herlev
Tlf.: 70 20 05 80
Kontakt: Morten Quirinus, direktør
Email: promana@promana.dk
Web: www.promana.dk
Promana tilbyder professionel bygherrerådgivning om renovering og vedligeholdelse af alle typer af bolig- og erhvervsejendomme.

BRANCHEGUIDE

EJENDOMSSELSKABER

EJENDOMSSELSKABER

CALUM A/S

Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg
Tlf.: 29 31 00 00
Kontakt: Jakob Axel Nielsen
Email: jax@calum.dk
Web: www.calum.dk
CALUM udvikler fast ejendom med fokus på god arkitektur, kvalitet og beliggenhed.

FREJA EJENDOMME A/S

Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 33 73 08 00
Email: freja@freja.biz
Web: www.freja.biz
Vi skaber nyt liv - udvikler og sælger tidligere statslige ejendomme.

CASTELLUM

Kay Fiskers Plads 9,5, 2300 København S
Tlf.: 42 14 48 66
Kontakt: Thomas Wenzell Olesen, markedsdirektør
Email: thomas.olesen@castellum.dk
Web: www.castellum.dk
Castellum ejer, forvalter, udlejer og udvikler industri-, kontor- og butikslokaler i ekspansive områder i øresundsregionen. Velkommen til at kontakte os.

JEUDAN A/S

Bredgade 30, 1260 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Morten Aagaard, underdirektør
Email: maa@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Jeudan A/S er et børsnoteret ejendomsselskab, som investerer i og driver kontor-, bolig- og detailejendomme i København og omegn.

C.W. OBEL EJENDOMME A/S

Vestergade 2C, 1456 København K
Tlf.: 33 33 94 94
Kontakt: Torben Black, direktør
Email: tbl@cwobel.dk
Web: www.cwobel-ejendomme.dk
Bedre rammer. Bedre resultater.

KRISTENSEN PROPERTIES A/S

Vesterbro 18, 9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Kent Hoeg Sørensen, CEO
Email: khs@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com
Seriøs og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.

DADES

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 00
Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, adm. direktør
Email: bnk@dades.dk
Web: www.dades.dk
DADES' forretningsgrundlag er at købe og udvikle butikscentre og erhvervsejendomme.

NORDICOM A/S

Svanevej 12, 2400 København NV
Tlf.: 33 33 93 03
Kontakt: Ole Steensbro, adm. direktør
Email: nordicom@nordicom.dk
Web: www.nordicom.dk
Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER A/S

Vestagervej 5, 2100 København Ø
Tlf.: 39 29 56 56
Kontakt: Henrik Jensen, adm. direktør
Email: hj@dfe.dk
Web: www.dfe.dk
Vi udvikler og udlejer ejendomme til bolig og erhverv.

PATRIZIA DENMARK A/S

Adelgade 15, 2, 1304 København K
Tlf.: 33 18 68 68
Kontakt: Rikke Lykke, Managing Director
Email: rikke.lykke@patrizia.ag
Web: www.patrizia.ag
PATRIZIA Danmark skaber de bedste rammer for lejere, investorer og medarbejdere. Vi investerer i boliger, kontor- og butiksejendomme i Storkøbenhavn, og vi driver og udvikler ejendomme af den højeste kvalitet – fordi vi forstår vigtigheden af gode, fysiske rammer.

BRANCHEGUIDE

EJENDOMSSELSKABER - ENERGIOPTIMERING - ENTREPRENØRER – ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

WIHLBORGS A/S

Kontorfællesskabet Herlev Maskinfabrik
Hørkær 26, plan 3, 2730 Herlev
Tlf.: 50 93 09 64
Kontakt: Katrine Ildal Nielsen, markedsansvarlig
Email: Katrine.nielsen@wihlborgs.dk
Wihlborgs A/S er et ejendomsforvaltningsselskab, der ejer, forvalter og udlejer kontor i Herlev, Ballerup, Taastrup og Glostrup.

H. NIELSEN & SØN AS

Lillemarken 4, 4700 Næstved
Tlf.: 55 72 50 27
Kontakt: Bent Hartmann, direktør
Email: bh@hns-as.dk
Web: www.hns-as.dk
Renovering, vedligehold og servicearbejde. Murer, kloak og tømrer/snedker arbejder.

ENERGIOPTIMERING

DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Hans Andersen, afdelingschef
Email: haan@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi rådgiver bygningsejeren om mulighederne for energibesparende initiativer samt leder og udvikler energirenoveringer af ejendomme og centre.

HOFFMANN A/S

Fabriksparken 66, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 29 90 00
Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, adm. direktør
Email: tbn@hoffmann.dk
Web: www.hoffmann.dk
Den løsningsorienterede partner.

ENTREPRENØRER

CAVERION DANMARK A/S

Vejlevej 123, 7000 Fredericia
Tlf.: 76 23 23 23
Kontakt:
Email: caverion@caverion.dk
Web: www.caverion.dk
Caverion Danmark A/S har ca. 1.000 ansatte fordelt på kontorer og servicecentre i de større danske byer. Vi designer, udvikler og vedligeholder brugervenlige og energieffektive bygningssystemer og tilbyder industrielle serviceløsninger.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CBRE A/S

Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Niels Cederholm, adm. direktør, advokat, LL.M., MRICS, ejendomsmægler, valuar
Email: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk
Investering, Udlejning, Vurdering, Corporate Services, Building Consultancy, Asset Management.

ENEMÆRKE & PETERSEN A/S

Ole Hansens Vej 1, 4100 Ringsted
Tlf.: 57 61 72 72
Kontakt: Rasmus Karkov, relations- og markedschef
Email: rka@eogp.dk
Web: www.eogp.dk
Mennesker, der bygger for mennesker.

CITY & CENTER PROPERTY A/S

Østergade 4, 1100 København K
Tlf.: 70 70 72 42
Kontakt: Peter Mahony, CEO, partner, Certified Real Estate Agent, valuar, cand. geom.
Email: pm@cc-p.dk
Web: www.cc-p.dk
City & Center Property er et uafhængigt erhvervsejendomsmæglerfirma, som leverer ydelser inden for: salg, udlejning, udvikling, og vurdering af erhvervsejendomme i city- & centerområder.

HHM A/S

Bragesvej 4, 3400 Hillerød
Tlf.: 22 70 70 11
Kontakt: Svend Pedersen
Email: sp@hhm.dk
Web: www.hhm.dk
Nybyg og renovering i en effektiv proces der realiserer kundens behov.

COLLIERS INTERNATIONAL DANMARK A/S

Gammel Kongevej 11, 1610 København V
Tlf.: 70 23 00 20
Kontakt: Peter Lassen, COO & partner, erhvervsejendomsmægler, MDE, valuar
Email: pl@colliers.dk
Web: www.colliers.dk
Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. 5 afdelinger i Danmark.

BRANCHEGUIDE

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

DAL ERHVERVSMÆGLER

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø
Tlf.: 70 300 555
Kontakt: Hans Dal Pedersen, indehaver, cand.jur. ejendomsmægler & valuar MDE
Email: hans.dal.pedersen@dal.dk
Web: www.dal.dk
DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.

DN ERHVERV A/S

Strandvejen 60, 5.sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Thomas Ruhoff, cand. silv. og ejendomsmægler MDE
Email: tr@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk
Erhvervsmægler med speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.

DANBOLIG ERHVERV

Johnny Hallas P/S
Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Johnny Hallas, partner, ejendomsmægler & valuar, MDE
Email: johnny.hallas@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk/butik/erhvervhillerod
Salg, vurdering og udlejning med den enkelte kunde i centrum.

EDC ERHVERV POUL ERIK BECH

Bremerholm 29, 1069 København K
Tlf.: 33 30 10 00
Kontakt: Robert Neble Larsen, adm. direktør
Email: rnl@edc.dk
Web: www.poulerikbech.dk/erhverv
EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. Vi er landsdækkende repræsenteret med 16 erhvervscentre.

DANBOLIG ERHVERV KØBENHAVN

Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Mads Roepstorff, direktør
Email: mads.roepstorff@danbolig.dk
Web: danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/Kobenhavn/
Salg, vurdering, udlejning, rådgivning, ejendomsoptimering, og investeringsejendomme

EDC PROJEKT POUL ERIK BECH

Bremerholm 29, 1069 København K
Tlf.: 33 30 10 00
Kontakt: Kenneth Nielsen, projektdirektør
Email: kni@edc.dk
Web: www.poulerikbech.dk
EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. Vi er landsdækkende repræsenteret med 16 erhvervscentre.

DANBOLIG PROJEKTSALG KØBENHAVN

Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø
Tlf.: 32 83 06 10
Kontakt: Alice Lotinga, partner, projektdirektør
Email: alice.lotinga@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/projektsalg-kobenhavn/
Vi har mange års erfaring i projektsalg, aptering, materialer/valg, indretning mm.

GAARDEERHVERV A/S

Dybensgade 6, 1071 København K
Tlf.: 70 20 47 11
Kontakt: Thor Heltborg, direktør
Email: ge@gaarde.dk
Web: www.gaarde.dk
GaardeErhverv tilbyder udlejning, salg og vurdering af fast ejendom for virksomheder samt rådgivning om investering i både bolig- og erhvervsejendomme.

DEAS ERHVERV

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Bettina Lange, erhvervschef
Email: bel@deas.dk
Web: www.deaserhverv.dk
Vi sikrer vores kunder den bedste rådgivning i forbindelse med udlejning, vurdering samt køb og salg af erhvervs- og investeringsejendomme.

LA COUR & LYKKE

Vingårdstræde 13, 1070 København K
Tlf.: 33 30 10 50
Kontakt: Kristian Hartmann, salgs- og udlejningschef
Email: krh@ll.dk
Web: www.ll.dk
La Cour & Lykke sørger for en hurtig og tryg formidling af erhvervslokaler i København. Hvert år sikrer La Cour & Lykkes medarbejdere, at flere end 150 erhvervsvirksomheder får nyt domicil.

BRANCHEGUIDE

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE - FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

LINTRUP & NORGART A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø
Tlf.: 70 23 63 30
Kontakt: Stig Lintrup, partner & ejendomsmægler, MDE
Email: sl@linor.dk
Web: www.linor.dk
Udlejning og salg af kontor-, lager-, liebhaver-, udviklings- og investeringsejendomme.

NYBOLIG ERHVERV

Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
Tlf.: 44 55 56 20
Kontakt: Kristian Ryom, erhvervsdirektør
Email: ryom@nykredit.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk
Kompetent rådgivning skaber et godt beslutningsgrundlag. Vi giver dig viden og indsigt, når du vil investere, sælge, leje, udleje eller ønsker en vurdering. 25 forretninger i Danmark og stærkt internationalt samarbejde.

LINDHARDT ERHVERV APS

Store Kongensgade 34, 1264 København K
Tlf.: 26 39 21 33
Kontakt: Helle Lindhardt, partner, MRICS
Email: helle@lindhardterhverv.dk
Web: www.lindhardterhverv.dk
Salg, udlejning og veldokumenterede vurderinger af erhvervsejendomme samt rådgivning i forbindelse hermed.

RED PROPERTY ADVISERS

Amaliegade 3, 5. sal, 1256 København K
Tlf.: 33 13 13 99
Kontakt: Bjarne Jensen, ejd. mægler, MRICS
Email: bj@red.dk
Web: www.red.dk
RED Property Advisers er mæglere og rådgivere inden for erhvervsejendomme, hvor de primære kompetenceområder er danske investeringsejendomme, retail services, udlejning, vurderinger og analysearbejde.

NAI DANMARK

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø
Tlf.: 72 31 20 00
Kontakt: Hans Dal Pedersen, indehaver, cand.jur., ejendomsmægler & valuar MDE
Email: hans.dal.pedersen@nai.dk
Web: www.nai.dk
NAI Danmark sælger og udlejer større erhvervsejendomme. Dansk repræsentant for NAI Global, Verdens største netværk af uafhængige erhvervsmæglere, med 375 kontorer i 60 lande.

THORKILD KRISTENSEN

Hasserisvej 143, 9000 Aalborg
Tlf.: 96 31 60 00
Kontakt: Peter Fredberg, partner
Email: pf@thorkild-kristensen.dk
Web: www.thorkild-kristensen.dk
Uafhængig mægler MDE. specialister i salg af investeringsejendomme.

NEWSEC EGESKOV & LINDQUIST A/S

Silkegade 8, 1113 København K
Tlf.: 33 14 50 70
Kontakt: Henrik Lyngskjold, adm. direktør, senior partner, ejendomsmægler, MDE, cand. merc., MRICS
Email: henrik.lyngskjold@newsec.dk
Web: www.newsec.dk
Investering, salg, udlejning, Corporate Solutions, vurdering, Asset Management og investeringsejendomme.

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

DEAS FACILITY SERVICES

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Peter Blomgreen, afdelingschef
Email: pbl@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi garanterer en sikker drift af alle typer ejendomme gennem ydelser som renhold, pasning af grønne områder og tekniske anlæg, snerydning samt receptions- og kantinedrift.

NYBOLIG ERHVERV KØBENHAVN A/S

Vester Farimagsgade 7, 3., 1606 København V
Tlf.: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard, adm. direktør og partner
Email: 1606@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk/koebenhavn
Nybolig Erhverv København A/S er blandt de førende mæglere inden for køb, salg, udlejning og vurdering af erhvervs- og investeringsejendomme i København og omegn.

EJENDOMSVIRKE A/S

Hirsemarken 3, 3520 Farum
Tlf.: 44 34 21 20
Kontakt: Bent Amsinck, adm. direktør
Email: ba@ejendomsvirke.dk
Web: www.ejendomsvirke.dk
Facility Management. Vi driver, styrer og forbedrer ejendomme. Individuelle drifts- og serviceløsninger tilpasset den enkelte kunde.

BRANCHEGUIDE

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE - FORSIKRINGSMÆGLERE - FINANSIEL RÅDGIVNING - FINANSIERINGSSELSKABER - INGENIØRER - LANDINSPEKTØRER

JEUDAN SERVICEPARTNER A/S

Bredgade 30, 1260 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Kenneth Ohlendorff
Email: keo@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Med alle faggrupper samlet under et tag, kan Jeudan Servicepartner holde hus med alt. Fra kælder til kvist. Både hvis du er Jeudan-kunde, og hvis du ikke er.

SITUS

Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V
Tlf.: 33 44 94 44
Kontakt: Peter Lilja, Managing Director
Email: peter.lilja@situs.com
Web: www.situs.com
Advisory and outsourcing solutions for commercial real estate lenders and investors.

GREEN CIRCLE A/S

Kirkebjerg Alle 90, 2605 Brøndby
Tlf.: 46 34 20 99
Kontakt: Erik Jensen, adm. direktør
Email: ej@greencircle.dk
Web: www.greencircle.dk
Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

FINANSIERINGSSELSKABER

NORDEA BANK DENMARK A/S - CORPORATE BANKING

Vesterbrogade 8, 0900 København C
Tlf.: 33 33 15 23
Kontakt: Christian Jensen, erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering
Email: c.jensen@nordea.dk
Web: www.nordea.dk/erhverv
Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

TECHEM DANMARK A/S

Trindsøvej 7A-B, 8000 Aarhus
Tlf.: 87 44 77 00
Kontakt: Per Sahl-Madsen, salgs- og servicechef
Email: per.sahl-madsen@techem.dk
Web: www.techem.dk
Techem er et af de førende firmaer inden for radiobaseret forbrugsmåling.

INGENIØRER

ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Mikael Voldborg, projektdirektør
Email: miv@alectia.com
Web: www.alectia.com
ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger til udvalgte brancher.

FORSIKRINGSMÆGLERE

AON DENMARK A/S

Strandgade 4C, 1401 København K
Tlf.: 32 69 71 91
Kontakt: Christian Elmelund, forsikringsmægler
Email: christian.elmelund@aon.dk
Web: www.aon.com/denmark/
Uvildig forsikringsmægler med speciale i rådgivning om forsikring af ejendomme, entreprise, projektansvar og byggeskade.

LANDINSPEKTØRER

MØLBAK LANDINSPEKTØRER A/S

Ledreborg Allé 130A, 4000 Roskilde
Tlf.: 70 20 08 83
Kontakt: Lars Gjøg Petersen, landinspektør, partner
Email: lgp@molbak.dk
Web: www.molbak.dk
Vi udfører og rådgiver om matrikulære forhold, lokalplaner, opmåling og afsætning.

FINANSIEL RÅDGIVNING

MAGNIPARTNERS

Dr. Tværgade 4A, 1302 København K
Tlf.: 24 82 98 74
Kontakt: Jens Erik Gravengaard, direktør og partner
Email: jeg@magnipartners.dk
Web: www.magnipartners.dk
Finansielt rådgivningshus som er eksperter inden for ejendomme og finansiering generelt.

LANDINSPEKTØRFIRMAET LE34 A/S

Energivej 34, 2750 Ballerup
Tlf.: 77 33 22 86
Kontakt: Lars Vognsen Christensen, landinspektør, partner
Email: lvc@le34.dk
Web: www.le34.dk
Ejendomsdannelsen, 3D skanning, opmåling og ekspropriation.

BRANCHEGUIDE

LANDINSPEKTØRER - MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION - PARKERINGSLØSNINGER-

LANDINSPEKTØRKONTORET A/S
Helsingør – Gilleleje – København
Tlf.: 49 22 09 86
Kontakt: Kristian Baatrup, landinspektør, adm. direktør
Email: kb@lspkon.dk
Web: www.lspkon.dk
Vi rådgiver om opgaver inden for ejendomsdannelsen og skaber merværdi for din ejendom.

LIZETTE KABRÉ
Baggesensgade 16, 3.sal, 2200 København N
Tlf.: 33 25 10 02
Kontakt: Lizette Kabré, fotograf
Email: mail@lizettekabre.dk
Web: www.lizettekabre.dk
Fotojournalist og ekspert i portrætter, reportagefotografi, branding og pressebilleder.

SKEL.DK LANDINSPEKTØRER
Naverland 2, 2600 Glostrup
Tlf.: 33 32 19 00
Kontakt: Ejnar Flensborg
Email: ef@skel.dk
Web: www.skel.dk
Vi rådgiver om opgaver, der vedrører ejendomsdannelse og udfører alt inden for bl.a. opmåling, beregning, optimering og 3D scanning. Certificeret efter ISO 9001.

MAXGRUPPEN
Nøjsomhedsvej 31, baghuset,
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 70 27 77 28
Kontakt: Bastiaan Prakke, direktør
Email: bas@maxgruppen.dk
Web: www.maxgruppen.dk
Specialist i print og montering af reklameprojekter til ejendomsbranchen.

MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

BYGGERIETS BILLEDBANK
Portnerpavillionen, Vældegårdsvej 56, 2820 Gentofte
Tlf.: 53 80 10 30
Kontakt: Finn Olsen, partner og salgschef
Email: finn@byggerietsbilledbank.dk
Web: www.byggerietsbilledbank.dk
Fotografisk virksomhed. Vi sikrer løbende kommunikation og dokumentation af og for byggeriets parter.

PARKERINGSLØSNINGER

APCOA PARKING DANMARK
Lanciavej 1A, DK-7100 Vejle
Tlf.: 70 23 13 31
Kontakt: Michael Christensen, adm. direktør
Email: info@apcoa.dk
Web: www.apcoa.dk
Parkering med kunden i fokus - Innovative og brugervenlige parkeringsløsninger.

GRØNBECH APS
Platanvej 13, 2791 Dragør
Tlf.: 40 33 05 55
Kontakt: Susanne Lindø, kommunikationsrådgiver
Email: sl@groenbech.com
Web: wwAw.groenbech.com/content/dk
Vi leverer PR & kommunikation, som skaber mening og værdi for ambitiøse virksomheder.

ONEPARK A/S
Havnegade 18, 7100 Vejle
Tlf.: 75 80 30 10
Kontakt: Martin Olsen, salgschef
Email: mol@onepark.dk
Web: www.onepark.dk
Taler åbent om parkering. Vi skaber de bedste løsninger gennem dialog og kendskab til brugerne.

KONTUR DESIGN
Bispevej 4a, 2400 København NV
Tlf.: 23 69 04 21
Kontakt: Karin Friis Hansen, grafisk designer
Email: karin@friishansen.dk
Web: www.kontur.design
Grafisk designbureau som producerer holdbart design. Magasiner, annoncer, profil- og imagebrochurer, kataloger og prospekter. Sikrer dig et trygt og smidigt forløb igennem hele processen fra idé til færdig produkt.

Q-PARK OPERATIONS DENMARK A/S
Gladsaxevej 378, 2860 Søborg
Tlf.: 7025 7212
Kontakt: Nils Christian Hansen, salgschef
Email: NilsChristian.Hansen@q-park.dk
Web: www.q-park.adk
Parkeringsløsninger med kvalitet og kundefokus. Opsyn samt drift, leje og køb af parkeringsanlæg.

BRANCHEGUIDE

PORTALER FOR SALG OG UDLEJNING - PROJEKTUDVIKLERE - REKRUTTERING

PORTALER FOR SALG OG UDLEJNING

EJENDOMSTORVET
Kronprinsensgade 6, 2., 1114 København K
Tlf.: 93 98 98 98
Kontakt: Simon Birch Skou, adm. direktør
Email: sbs@ejendomstorvet.dk
Web: www.ejendomstorvet.dk
Find rum til udvikling - Danmarks førende portal for erhvervsejendomme og -lokaler med emner fra mere end 170 erhvervsmæglere og annoncører.

DEAS OPP
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Lars Olaf Larsen, afdelingsdirektør
Email: lol@deas.dk
Web: www.deas.dk
Vi tilbyder kvalificerede, langsigtede og totaløkonomiske helhedsløsninger i drift og anlæggelse af OPP-projekter samt administration, drift og vedligeholdelse af OPP-selskabet.

LOKALEBASEN.DK A/S
Æbeløgade 4, 1., 2100 København Ø
Tlf.: 70 20 08 14
Kontakt: Jakob Dalhoff, adm. direktør
Email: jd@lokalebasen.dk
Web: www.lokalebasen.dk
Udlejning af erhvervslokaler i hele Danmark. Stor synlighed i markedet.

FB GRUPPEN
Grønttorvet 6, 2500 Valby
Tlf.: 33 86 20 20
Kontakt: Hans-Bo Hyldig, direktør
Email: hbh@fbgruppen.dk
Web: www.fbgruppen.dk
FB Gruppen udvikler, bygger og sælger boliger. Vi håndterer projektudvikling, projekt- og byggestyring, samt salg og udlejning.

RESPACE
Studiestræde 19, 1455 København K
Tlf.: 70 60 50 12
Kontakt: Jan Kristensen, partner
Email: jk@respace.dk
Web: www.respace.dk
Respace.dk - Portal for erhvervslokaler, kontorpladser og investeringsejendomme.

INNOVATER A/S
Marselisborg Havnevej 56, 2.
8000 Aarhus C
Tlf.: 70 26 70 10
Email: info@innovater.dk
Web: www.innovater.dk
Projektudvikling af ejendomme, udlejning og salg af erhvervs- og retailprojekter til lejere og investorer. Fokus er på dagligvarebutikker samt lokal- og bydelscentre med både dagligvarer, øvrige butikker, erhverv samt boliger.

PROJEKTUDVIKLERE

COPENHAGEN PROPERTY INVESTMENT
Sølvgade 38E, 1. sal, 1307 København K
Tlf.: 33 36 22 21
Kontakt: Maria Brunander, adm. direktør
Email: mb@copi.dk
Web: www.copi.dk/copidesign.com
Copenhagen Property Investment har igennem en årrække specialiseret sig i investering og ejendomsudvikling af ældre ejendomme i det centrale København. Vi lægger stor vægt på valg af materialer, hvor vi fører egen designlinje – COPI Design – igennem vores projekter.

KUBEN MANAGEMENT A/S
Ellebjergvej 52, 2450 København SV
Tel.: 7011 4501
Contact: Henrik Offendal, markedschef
Email: hof@kubenman.dk
Web: www.kubenman.dk
Landsdækkende rådgivning til udvikling og gennemførelse af byggeri. Specialister i boligbyggeri og kombinationsbyggerier fra tidlig idéudvikling til 5-års gennemgang – herunder økonomisk, juridisk og teknisk rådgivning.

REKRUTTERING

MAYCON APS - EJENDOMSUDVIKLING
Slagelsevej 113, 4700 Næstved
Tlf.: 55 77 01 00
Kontakt: Bjarne Mayland, direktør/projektudvikler
Email: bmo@maycon.dk
Web: www.maycon.dk
Stor erfaring og kompetence inden for både projektudvikling, køb og salg af ejendomme

AMALIE SEARCH & SELECTION APS
Chr. IX's Gade 6, 3. sal, 1111 København K
Tlf.: 33 34 30 30
Kontakt: Torben Rønsov, Managing Partner
Email: tr@amaliesearch.dk
Web: www.amaliesearch.dk
Rekruttering og udvælgelse af ledere og specialister til bygge- og ejendomsbranchen.

REVISORER

DELOITTE
Weidekampsgade 6, 2300 København S
Tlf.: 36 10 20 30
Kontakt: Thomas Frommelt, partner
Email: tfrommelt@deloitte.dk
Web: www.deloitte.com
Deloittes eksperter yder uafhængig, forretningsorienteret rådgivning om fast ejendom.

EY
Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 73 23 30 00
Kontakt: Henrik Reedtz, partner, stat. aut. revisor
Email: henrik.reedtz@dk.ey.com
Web: www.ey.com/DK/da/Home

KPMG
Dampfærgevej 28, 2100 København Ø
Tlf.: 52 15 00 25
Kontakt: Michael Tuborg, Director
Email: m.tuborg@kpmg.com
Web: www.kpmg.com/dk/en/pages/default.aspx
KPMG's branchegruppe for ejendomme – vi kan meget mere end revision.

PWC
Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Tlf.: 39 45 39 45
Kontakt: Jesper Wiinholt, partner
Email: jew@pwc.dk
Web: www.pwc.dk
Revision. Skat. Rådgivning. 18 kontorer i Danmark, industrividen inden for bl.a. ejendomsbranchen.

REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 39 16 36 36
Kontakt: Connie Søborg Hansen, statsaut. revisor, partner
Email: csh@redmark.dk
Web: www.redmark.dk
Vi sætter kunden i centrum og arbejder altid for at skabe merværdi i de opgaver, vi løser i samarbejde med vores kunder. Vi tilbyder revision, regnskabsassistance og rådgivning til ejendomsbranchen.

SKAL DIN VIRKSOMHED STÅ HER?

Brancheguiden udkommer som en del af Estate Magasin 6 gange om året, og er den direkte vej til branchens aktører.

Kontakt os på
+45 28 34 03 19

Jens Balle.

EDC Erhverv Poul Erik Bech ansætter regionsdirektør i Syddanmark

Jens Balle er blevet ansat som regionsdirektør i Syddanmark og erhvervsmægler i Kolding hos EDC Erhverv Poul Erik Bech. Jens Balle kommer fra en karriere i finansverdenen, hvor han blandt andet var administrerende direktør i Handelsbankens investeringsforening, Handelsinvest.

Udlejningschef fra Goldschmidt bliver partner hos københavnsk erhvervsmægler

Klaus Hougaard Christensen, der de seneste seks år har været salgs- og udlejningschef hos M. Goldschmidt Ejendomme, har valgt at forlade stillingen for at blive partner hos mægleren RingCityErhverv.

- Jeg har fået mulighed for at blive partner i RingErhverv som Henrik Fich Mortensen og Søren Egedal Carlsen, og jeg har startet som en afdeling af RingCityErhverv.

Klaus Hougaard Christensen er statsaut. ejendomsmægler og valuar og har tidligere været partner i Kraer Erhvervsmægler. Han har også tidligere været ansat i Atlas Ejendomme og Skanske Øresund.

Klaus Hougaard Christensen.

Sweco udpeger ny landechef i Danmark

Dariush Rezai er udpeget som ny landechef hos Sweco Danmark. Dariush Rezai kommer fra Eltel og har mange års erfaring fra det danske marked især inden for service- og byggesektoren, hvor han har haft en lang række lederstillinger hos NCC, Accenture og Deloitte.

– Jeg ser frem til at fortsætte arbejdet med at gøre Sweco til Danmarks mest respekterede vidensvirksomhed inden for ingeniørrådgivning, miljøteknologi og arkitektur. Med vores lokale tilstedeværelse, stærke kundefokus samt anerkendte ekspertise fra 14.500 ingeniører og arkitekter i Europa, befinder Sweco sig i en unik position, hvor vi er i stand til at planlægge og designe fremtidens byer og samfund, siger Dariush Rezai.

Dan Landt.

Ny COO i Deas

Ejendomsforvaltningsselskabet Deas har ansat Dan Landt som COO, Chief Operating Officer.

Dan Landt skal bidrage til Deas' strategiske ambition om at være en kundeorienteret servicevirksomhed, blandt andet ved at styrke Deas' fokus på kundeservice og rapportering, lejertilfredshed og digitale services til kunderne.

Han kommer fra en stilling som Nordic COO i Europæiske ERV og har mange års erfaring fra forsikrings- og pensionsbranchen med bl.a. processtyring. Han er 46 år og har en HD (F) samt en Executive MBA fra Copenhagen Business School

Asgaard Group får erfaren oprydder som ny bestyrelsesformand

Jens Erik Gravengaard er valgt som ny formand for bestyrelsen i Asgaard Development. Jens Erik Gravengaard er i dag partner i sin egen rådgivningsvirksomhed, MagniPartners, som han startede sammen med Henrik Blædel i 2010. MagniPartners har blandt andet været med til at rydde op i ejendomsselskaber over hele landet i kølvandet på krisen i samarbejde med de mange banker, der pludselig fik ejendomme ind på bøgerne.

Jens Erik Gravengaard har siden 1981 arbejdet i danske og udenlandske banker som Nordea (dengang Unibank), Nykredit Bank, Aareal Bank og HSH Nordbank, hvor han var et kendt ansigt i ejendomsbranchen som medlem af den nordiske direktion med ansvar for Real Estate i Norden og Baltikum.

Derudover har Jens Erik Gravengaard også andre bestyrelsesposter blandt andet som bestyrelsesformand hos Provinsfastigheter – et svensk ejendomsselskab med en portefølje på mere end 2,2 mia. kr.

Jens Erik Gravengaard.

Ny adm. direktør for Boligportal

Anders Hyldborg tiltræder som adm. direktør i BoligPortal og erstatter Henrik Løvig.
Anders Hyldborg er blevet udnævnt som adm. direktør i BoligPortal. Han erstatter Henrik Løvig, der har været adm. direktør for BoligPortal siden 2010 og som nu skal koncentrere sig om at videreudvikle koncernens aktiviteter.

Anders Hyldborg har været CCO i virksomheden siden 2015 og har mere end 10 års erfaring med onlinemarkedspladser, onlineforretningsudvikling og ledelse.

Anders Hyldborg.

Claus Skytte.

Claus Skytte går til MT Højgaard

MT Højgaard har ansat Claus Skytte som projektudviklingsdirektør i forretningsområdet Projektudvikling & OPP. Han kommer fra en stilling som udviklingsdirektør i Bonava Danmark og har tidligere både været i MT Højgaard, NCC Property Development, Arkitektgruppen og Keops Development.

– Vi ser frem til at få Claus Skytte med om bord. Claus har et stort netværk i ejendomsbranchen, er vellidt blandt vores kunder og kan tilføre yderligere kompetencer indenfor både boliger og erhverv til vores projektudviklingsteam. Og så er der travlhed i branchen og derfor masser af spændende opgaver, der ligger klar, siger divisionsdirektør Christina Jørgensen.

Claus Skytte får det overordnede ansvar for projektudviklingsaktiviteterne i den østlige del af Danmark som blandt andet tæller boliger på Frederikskaj, nyt hovedsæde til Orbicon samt boliger til PensionDanmark på den tidligere Sorgenfri Politistation.

MIPIM 2017 KALDER!

Lad QAUTIO finde den perfekte MIPIM lejebolig i Cannes – du kan nå det endnu!

QAUTIO er den danske ejendomsbranches lokalt baserede udlejningspartner og eventarrangør i Cannes.

QAUTIO er specialiseret i velbeliggende kvalitets-lejligheder i forbindelse med alle de store messer og festivaler i Cannes, herunder MIPIM.

QAUTIO tilbyder eksklusivt for sine lejere at arrangere events i Cannes - fra det uformelle og afslappede til det prestigiøse.

Se listen over ledige leje boliger til MIPIM her:
www.cannes-condos.com eller kontakt Claus Fermann direkte på telefon +33 686 06 05 73 eller mail cf@qautio.com

QAUTIO
LUXURY REAL ESTATE ON COTE D'AZUR

cannes-condos.com

Qautio Real Estate – Résidences Grand Hôtel, 45, Boulevard de la Croisette, 06400 Cannes

OM QAUTIO
QAUTIO er et dansk-fransk udlejningsselskab, der med base i Cannes drives af statsautoriseret ejendomsmægler Claus Fermann, som har licens til at sælge, udleje og administrere ejendomme i Frankrig.
QAUTIO står for den absolut største tryghed og sikkerhed – økonomisk garanti på op til 530.000 euro pr. lejetransaktion.
QAUTIO leverer dansksproget service på højeste niveau før, under og efter opholdet.

Tove Skrumsager Frederiksen

Steen Winther-Petersen ny bestyrelsesformand i Køge Kyst

Ejendomsrådgiver, valuar og tidligere partner i RED Property Advisers Steen Winther-Petersen er ny bestyrelsesformand for byudviklingsselskabet Køge Kyst P/S. Her afløser han Jørgen Nue Møller, der har været formand siden selskabets stiftelse i 2009.

– Jeg glæder mig meget til at arbejde med et utrolig spændende og komplekst byudviklingsprojekt – og også til at gå offensivt ind i markedsføringen af projektet. Vi vil fastholde den store fremdrift i salget af byggegrunde og gøre mange flere bevidst om de unikke kvaliteter, som man kan få ved at flytte til Køge, hvad enten det drejer sig om at bo eller om at arbejde, siger Steen Winther-Petersen.

Bestyrelsen for Køge Kyst består i øvrigt af repræsentanter for Køge Kysts to ejere, Køge Kommune og Realdania By & Byg og tæller borgmester Flemming Christensen og byrådsmedlemmerne Marie Stærke og Mette Jorsø samt for Realdania By & Byg adm. direktør Peter Cederfeld, projektdirektør Dorthe Frilund Jensen og chefkonsulent Claus Ravn.

Tove Skrumsager Frederiksen, der siden efteråret 2015 har været projektchef i Køge Kyst med særligt ansvar for byggeri og anlæg bliver ny projektdirektør. På posten afløser hun Jes Møller, der efter eget ønske stopper som projektdirektør.

Steen Winther-Petersen.

Jan Dahl udlejningsdirektør i Nybolig

Nybolig Erhverv København forventer man, at markedet for udlejning af erhvervsejendomme fortsat vil udvikle sig gunstigt over de kommende år. Derfor har Nybolig ansat den 35-årige erhvervsmægler Jan Dahl som ny leder af udlejningsgruppen, hvor han vil blive ansvarlig for udlejning af erhvervsejendomme, herunder kontor, lager/produktion og butik.

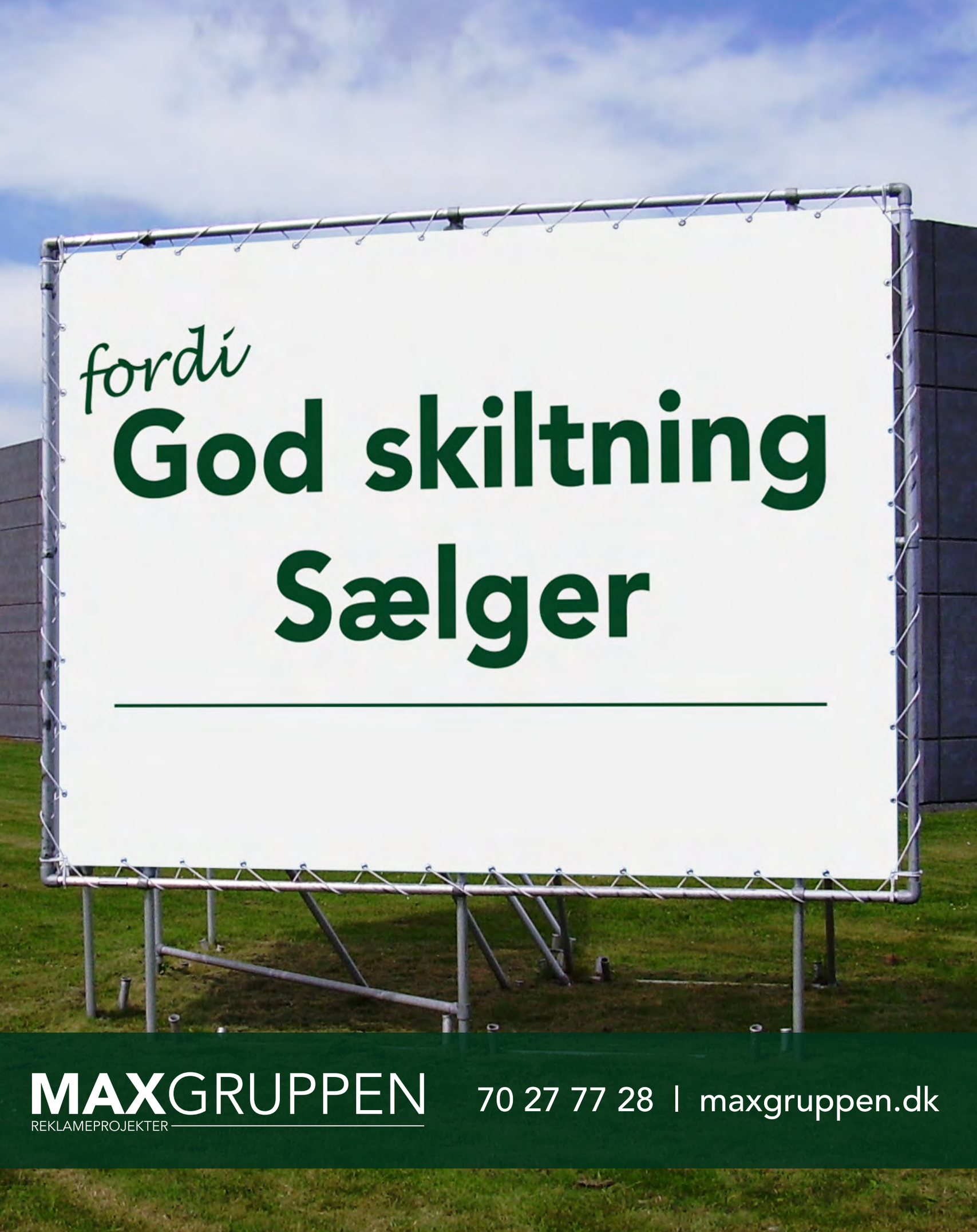
– Vi har store forventninger til udviklingen på markedet for erhvervsudlejningsejendomme, og den udvikling ønsker vi at spille en aktiv rolle i. Derfor er det helt centralt for os, at kunne tilbyde vores kunder og samarbejdspartnere en specialiseret og dedikeret udlejningsafdeling, som via en unik kombination af viden, erfaring og eksekvering vil stille os særdeles stærkt på markedet, siger Mikkel Andersen, partner, MDE, Nybolig Erhverv København.

Jan Dahl kommer fra Sadolin & Albæk, hvor Kirstine Sand er blevet optaget som partner med ansvar for udlejningsområdet. Det bliver altså nu uden Jan Dahl.

Jan Dahl.

Gefion Group ansætter ny projektudviklingschef

Camilla Drachmann Gram, 38 år er ansat som senior projektudviklingschef i Gefion Group med ansvar for at bære ejendomsprojekterne igennem fra start til færdigudviklet projekt. Camilla Drachmann Gram kommer fra en stilling som senior projektudviklingschef i Bonava, det tidligere NCC Bolig, hvor hun har arbejdet i tre år. Før det arbejdede hun med projektudvikling og byggeri i Skanska Bolig og i Lidl.



MAXGRUPPEN
REKLAMEPROJEKTER
70 27 77 28 | maxgruppen.dk

PATRIZIA

REAL EXPERIENCE

DE GODE MULIGHEDER DUKKER IKKE BARE OP AF SIG SELV. DE GODE MULIGHEDER VISER SIG FOR DEM, DER HOLDER ØJNE OG ØRER ÅBNE. DEM, DER ER I STAND TIL AT SKELNE MELLEM NYHEDER OG STØJ OG NÅ FREM TIL DET ESSENTIELLE. JEG HAR BRUGT HALVDELEN AF MIT LIV PÅ AT LÆRE AT LÆSE MELLEM LINJERNE I DANMARK. *Jeg arbejder for* PATRIZIA. JEG ER EN DEL AF ET EUROPÆISK NETVÆRK AF LOKALE EKSPERTER.

Giv os en udfordring. Kom i kontakt med ægte ekspertise:
www.dk.patrizia.ag