estate

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

Nr. 01 | 2014 | 7. årgang

OPTIMERING AF EJENDOMME:

Facility management i ny fase
Læs side 28

Sådan blev porteføljen salgbar
Læs side 32

Bedre bundlinie i grøn retning
Læs side 24

Ny borgmester mødte ejendomsbranchen

420 til nytårskur hos Byggesocietetet

Alt klart til Mipim
– Copenhagen Capacity samler igen branchen i Cannes

Nu skal der købes ejendomme i udlandet

Læs indblik på side 14

ESTATE MEDIA

indhold

Artikler

4 **Leder** I Velkommen til Estate Magasin i 2014

14 **Indblik** I Går mod strømmen: Vil opkøbe ejendomme i udlandet

20 **Overblik** I Gennembrud på vej for OPP i 2014

24 **Optimering af ejendomme** I EU kræver, at Danmark løser paradoksproblem

28 **Optimering af ejendomme** I Showroom for fremtidens Facility Management

32 **Optimering af ejendomme** I Bag om salget

40 **Optimering af ejendomme** I Kapitalen kommer efter de gode ideer

46 **Nyt fra Byggesocietetet** I Optimismen breder sig

Ordet er dit

48 **Debat** I Der kan (nu) udstedes gravetilladelse m.v. forud for lokalplanvedtagelse
Af Merete Larsen og Jesper Avnborg Lentz, Gorrissen Federspiel

50 **Debat** I Lejelovens regler om tilbudspligt skal ikke undervurderes
Af Thomas Stampe, Rønne & Lundgren

52 **Debat** I Tænk over de vigtigste lejerincitamenter
Af Jakob Eriksen, KPMG

54 **Debat** I Nytænkning om parkering er nøglen til at nå klima-målsætning
Af Peter Lassen, Colliers International Denmark og Scott Hollingsworth, Hollingsworth Pack

Overblik

Nyheder indland I 6,8-10,-11

Tal og tendenser I 56-60

Virksomheder og mennesker I 76-82

Brancheguide I 64-76

Kalenderen I 83

Læs i Estate Magasin nr 2 -2014 I 83

UNIKT PAKHUS
CHRISTIANSHAVN

Skindpakhuset på Grønlandske Handelsplads sælges i budrunde

STRANDGADE 104, 1401 KØBENHAVN K

Freja ejendomme sælger et fredet pakhus fra 1805 tæt på Noma i budrunde.

Ejendommen ligger midt i et af Københavns kreative områder på Christianshavn med hyggelige kanaler og caféer rundt om hjørnet og lige ved den kommende broforbindelse til Nyhavn.

Ejendommen har nyrenoveret murværk udvendigt, flere nye vinduespartier og nyere tag.

Indvendigt fremtræder ejendommen som et råhus uden installationer men med trappeadgang mellem etagerne.

Den perfekte ejendom for en virksomhed, som vil have enestående beliggenhed og unik arkitektur i en skræddersyet ramme.

Da der har været overvældende interesse for ejendommen, sælger Freja det tidligere pakhus i budrunde.

Fristen for afgivelse af bud er den 3. februar 2014, kl. 12:00.

Interesserede kan sende en mail til jr@freja.biz eller følge med på vores hjemmeside www.freja.biz for flere oplysninger.

Freja ejendomme A/S, tlf. 3373 0800, www.freja.biz

Velkommen til Estate Magasin i 2014

Velkommen til endnu et magasin fyldt med målrettede artikler om bygge- og ejendomsbranchen. I år går Estate Magasin ind i sin 7. årgang, og der er ikke blevet mindre brug for magasinets grundlæggende ide om, side efter side, at levere skræddersyede nyheder målrettet syleskarpt til bygge- og ejendomsbranchen.

Vi kan i dag alle sammen skaffe os masser af viden, men det, vi mener, der gør Estate Magasin helt specielt er, at vi har overvåget alt, hvad der sker i branchen og udvalgt det, - der ud fra vores årelange erfaring, - kommer til at få en betydning før eller siden. Vi overvåger, scanner og serverer udpluk, der går længere bag om beslutninger, strategier og aktører end man selv kommer over et glas til en reception eller en kop kaffe til et møde.

Vi får mange, ofte og meget positive tilbagemeldinger fra vidt forskellige aktører i branchen, så indhold og vinkling laver vi ikke om på. Omvendt bevæger samfundet sig også, og den digitale udvikling og lette adgang til nyheder på alle platforme – ikke mindst vores egne nyheder på www.estatemedia.dk – betyder, at printmediet skal kunne noget andet. Derfor har vi her ved indgangen til 2014 gjort små tilpasninger af forsiden og af indholdet af magasinet.

Forsiden får en mindre opfriskning for at tilnærme os de øvrige magasiner i Estate Media – det nordiske mediehus, som Estate Media i Danmark er en del af.

På indholdssiden beholder vi mange af de velkendte elementer, men vi vil fremover skære lidt ned på de lettilgængelige korte nyheder, som mange alligevel har skimmet på nettet og i stedet bringe flere brede, dybdeborende artikler. Vi vil også i højere grad gå bag om nogle af aktørerne og give synspunkter og meninger om branchens udvikling i eksklusive interviews.

Det gør vi for at sikre, at Estate Magasin også i fremtiden bliver branchens førende. Vi ønsker dig god læsning med dette nummer, hvor vi blandt andet går tæt på en af Danmarks absolut største og højaktuelle investorer, ATP Ejendomme, ligesom vi kommer rundt om mange forskellige aspekter af optimering. Og som altid er du velkommen til at henvende dig til redaktionen med ros og ris, forslag til historier og emner og betragtninger om branchens udvikling.

God læsning!

Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@estatemedia.dk

ESTATE MAGASIN **udgives af Estate Media – din videns og mediepartner i ejendomsbranchen**

Jeg håber, du er tilfreds med Estate Magasin. Du kan læse om vores øvrige forretningsområder på estatemedia.dk

Nikolaj Pfeiffer, Markedsdirektør, Partner
pfeiffer@estatemedia.dk

Annoncesalg
T: 49 25 39 69

Abonnement og kundeservice
estatemedia.dk/abonnement
M: service@estatemedia.dk
T: 49 25 39 69

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

Layout
Estate Reklame
M: friis@estatemedia.dk

Forsiden
Michael Nielsen
Foto: Lizette Kabré

Oplaget er kontrolleret af Specialmediernes Oplagskontrol.
ISSN nr. 1903-2110

Medlem af

Tryk
United Press

Når vi siger havudsigt så mener vi havudsigt

Hos ATP Ejendomme synes vi, at man skal have lov at være kræsen, når det gælder valg af kontorlejemål - og med opførelsen af Pakhuset på spidsen af Langelinie, kan vi opfylde din virksomheds krav til både produktivitet, driftsøkonomi og velvære.

Kig indenfor på atp-ejendomme.dk eller ring på 33 36 61 61 og hør mere.

atp ejendomme=

et sikkert sted

Køb Det Kgl. Teaters Billetsalg eller bliv nabo til Noma

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Freja har via et indskud fået 12 nye statslige ejendomme til salg. Blandt ejendommene gemmer sig meget forskelligt lige fra en fyrmesterbolig på Færøerne, en fredet ejendom ved Kongens Nytorv til en tidligere lagerbygning i Lyngby.

- Der er ingen tvivl om, at vores ejendomme i København K kommer til at vække opsigt. De har alle nogen af byens bedste beliggenheder. Tag for eksempel pakhuset i Strandgade tæt på Noma. Det ligger i en del af byen, som har set en sand invasion af kreative virksomheder over de seneste år, siger adm. direktør Karen Mosbech, Freja Ejendomme.

Kun få dage efter offentliggørelsen af det nye indskud, kunne Freja meddele, at interessen for ejendommen i Strandgade er så stor, at den blev sat i budrunde med et minimum bud på 12 millioner kr. Fristen er sat til 3. februar.

En af de markante bygninger, som Staten ikke længere ønsker at eje, er August Bournonvilles Passage 1 ved Kongens Nytorv, som for mange er synonym med Det Kongelige Teaters Billetsalg. Billetsalget er nu rykket ud, og derfor er ejendommen blevet indskudt i Freja Ejendomme.

KØBENHAVNS KOMMUNEUDBYDER TRE AREALER I INDRE BY, TIL SALG

Københavns Kommune udbyder tre arealer i indre by på hhv. Jarmers Plads, Dantes plads og Højbro Plads til salg med vilkår om, at der etableres et eller flere underjordiske parkeringsanlæg på kommercielle vilkår.

Grundarealerne udgør hhv. ca. 3.312 m^2, 1.423 m^2 og 1.084 m^2.

Arealerne er p.t. umatrikulerede vejarealer. Arealerne vil i forbindelse med salget bl.a. blive pålagt deklaration om offentlig vej på overfladearealerne med henblik på offentlig anvendelse.

Udbudsmateriale kan hentes på www.kk.dk/ejendomssalg, og Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling v/ Diddi Thiemann Norup, tlf. 5137 3645, eller mail: z67h@okf.kk.dk, kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb ekskl. moms.

KØBENHAVNS KOMMUNE Økonomiforvaltningen

3 danske arkitekter med i Mipim-kapløb

3 af Danmarks førende arkitektfirmaer er med i finalen om årets Mipim Awards, der uddeles på ejendomsmessen Mipim i Cannes i marts måned.

Det drejer sig om BIG, Henning Larsen Architects og 3XN. FN-Byen er det eneste, der er med i de egentlige awards. Projektet, der er udviklet af By & Havn, ejet af PensionDanmark og ATP Ejendomme og altså tegnet af 3XN er udtaget til finalen i kategorien Best Office & Business Development.

I kategorien 'Best Futura Projects' er BIG - Bjarke Ingels Group repræsenteret med Hualien Residences i Hualien, Taiwan. Udvikler af projektet er Taiwan Development Corporation.

I samme kategori er det svenske projekt Max IV repræsenteret.

Arkitekterne er Fojab arkitekter og Shøhetta. Udvikler af projektet er Lund Kommune. Henning Larsen Architects er finalist i kategorien Best Innovative Green Building for det norske projekt Østensjøveien 27. Udvikler her er NCC Property Development.

SØGER DU LEJERE?

Lokalebasen.dk finder lejere til dine erhvervslokaler

- **STOR SYNLIGHED I MARKEDET**
  - over 60.000 brugere hver måned
- **STOR LEJERDATABASE**
  - med mere end 7.000 aktive søgeagenter
- **UDLEJET ELLER GRATIS**
- **HURTIG OG NEM OPRETTELSE**
- **INGEN BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER**
- **OVER 700 UDLEJNINGER I 2012**

Scan for gratis download i App Store!

LOKALEBASEN.DK ER HELE DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk er en yderst effektiv annonceplatform, når du skal finde nye lejere til dine erhvervslokaler. Vi repræsenterer i dag flere end 800 større og mindre udlejere, ejendomsselskaber og erhvervsmæglere, men vi har plads til mange flere.

Derfor vil vi gerne samarbejde med dig. Vores model er meget enkel. Med en annonce på Lokalebasen.dk markedsfører vi dine lejemål og sætter dig i direkte kontakt med de kundeemner, der har vist interesse for dine lokaler. Herefter tager du over og står for den videre fremvisning og forhandling.

Du kan vælge mellem vores annoncemodel, hvor du betaler pr. måned eller eller no cure - no pay modellen, hvor du kun betaler, hvis vi finder den rigtige lejer til dine lejemål.

Find ud af mere på **www.lokalebasen.dk** eller ring **70 200 814.**

EJENDOMSFORENINGEN DANMARK

Lokalebasen.dk
DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk A/S · Strandvejen 171 · 2900 Hellerup · www.lokalebasen.dk · info@lokalebasen.dk · Tlf. 70 200 814

Blandt de centre, som Nrep har købt, er Taastrup Torv. I dette nybyggede center ved stationen i Taastrup har blandt andet Kvickly, H&M og Matas netop slået dørene op for kunderne.

Reteam hyret af NREP til 2 store konceptopgaver

DANMARK: Investeringsselskabet Nreps nordiske detailhandelsfond overtog før årsskiftet mere end 41.000 kvm butiksejendomme i København og Aarhus. Købene er sket i seks forskellige transaktioner og NREP forventer yderligere opkøb i 2014.

- Investeringerne passer perfekt med vores strategi om at købe velbeliggende detailhandelsejendomme, der henvender sig til kundernes daglige indkøb, siger COO Rasmus Nørgaard.

Den største del af handlerne omfatter butikscentrene Holte Midtpunkt og Frihedens Butikscenter, som Nrep overtager fra Dades. Her bliver Nrep udlejer i forhold til mere end 50 erhvervslejere primært indenfor butikssegmentet, hvoraf de største er Coop og Dagrofa.

Nrep køber også Veri Centret i det nord-østlige Aarhus fra boligorganisationen AAB. Centeret er et lokalcenter i Risskov med 25 butikker forankret omkring dagligvarebutikkerne Kvickly og Netto. Veri Centeret indeholder en række udvidelsesmuligheder som NREP planlægger at udnytte i de kommende år.

Efter en succesfuld udlejning og åbning af Taastrup Torv, overtager Nrep nu også den ejendom fra Casa og Sophienberg Ejendomsudvikling.

Endelig overtager Nrep tre enkeltstående Fakta-butikker fra henholdsvis Junge Byg og Innovater / Casa. Butikkerne ligger i København, Odense og Kolding.

Finansieringen af alle ejendommene sker i samarbejde med Nykredit, og Nrep har allerede overladt fastlæggelse af det kommercielle koncept for Frihedens Butikscenter i Hvidovre og Holte Midtpunkt til Reteam.

- Arbejdet er i fuld gang, vi har gennemført retail mapping i Hvidovre og før nytår gennemførte vi samme dataindsamling for Holte Midtpunkt, siger Katrine Heiberg, adm. direktør og partner i Reteam.

30 nye badehoteller kan bygges på Vestkysten

Et badehotel eller feriecenter kunne skyde op langs vestkysten hver 15. kilometer i den såkaldte kystnærhedszone, hvis ellers der var private investorer, der ville bygge, viser et kort fra Naturstyrelsen.

Det svarer til, at der i kystnærhedszonen ved Vestkysten er plads til yderligere 30 feriehoteller, 13 campingpladser, 7 oplevelsescentre, 8 lystbådehavne og derudover yderligere 5 anlæg af forskellig karakter.

- Det, som undersøgelsen blandt andet viser, er, at man kunne bygge et nyt feriehotel for hver 15. kilometer langs den danske vestkyst, uden at planloven ville være en hindring. Men der har ikke været efterspørgsel på sådanne byggerier fra private investorer. Det er derfor ikke rimeligt at sige, at det er planlovens skyld, når det ene og alene skyldes, at der ikke har været interesse for at bygge et hotel fra investorernes side, siger kontorchef Holger Bisgaard, Naturstyrelsen.

ARKITEKTUR ER OGSÅ KUNSTEN AT SE NYE MULIGHEDER

SHOPPING/LIVING | Fiolstræde, København | Butikker, Restauranter og Boliger

LIVING | Fiolstræde, CHP Nordic

LIVING | Fiolstræde, CHP Urban

LIVING | Fiolstræde, CHP Classic

Vi skaber arkitektur bygget på erfaring, indsigt, kreativitet og kommerciel forståelse for indretning og nye muligheder

Hos Årstiderne Arkitekter lytter og tænker vi, før vi tegner. Vi målretter vores arkitektur til modtagerens ønsker og behov – og tager højde for skiftende trends og livsrytmer.

Uanset projektets omfang og type er vores mål at skabe innovative og inspirerende løsninger, der definerer og understøtter bygningernes type – og at få det optimale ud af pladsen, pengene, materialerne og mulighederne.

>> OPLEV ARKITEKTUR MED INDBYGGET FORSTÅELSE PÅ **AARSTIDERNE.DK**

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

Erfaring. Indsigt. Kreativitet.

FOTO: BARFOED GROUP

Højbro Plads 4 bliver til eksklusive boliger

KØBENHAVN: Det fynske ejendomsselskab Barfoed Group går i gang med koncernens hidtil største udviklingsprojekt i det mest eksklusive område i Københavns city. Det drejer sig om ejendommen Højbro Plads 4 med udsigt over storkespringvandet.

Her vil Barfoed konvertere erhvervsejendommen til boliger. I stueplan kommer der detail- og restaurantlejemål og på de øvrige etager 20 eksklusive lejelejligheder i størrelser fra cirka 100-250 kvm.

Højbro Plads 4 forventes at være helt færdigt i første kvartal 2015.

Flere af lejemålene får tagterrasser. Lejlighederne vil blive indrettet med et højt udstyrsniveau.

I 1993 gennemgik ejendommen en større ombygning til Miljøministeriet, som boede i ejendommen frem til 2011. Ombygningen til Miljøministeriet til kontorformål gjorde facaderne mere lukkede og langt mere anonyme og gemte udsigten væk til en af Københavns flotte pladser – det skal der nu laves om på.

- Det er vores forventning at ejendommen efter endt udvikling vil have en værdi på mellem 300 og 325 millioner kr. Vi er selv totalentreprenør på ombygningen i samarbejde med fagentreprenører, siger koncerndirektør Frederik Barfoed, Barfoed Group.

Barfoed Group købte ejendommen i 2007 af MP Pension. Dengang lå Miljøministeriet stadig i bygningen.

Ni ud af ti
udlejere vil anbefale BoligPortal.dk

Partnernetværk med 2 mio. besøgende
200.000 besøgende
Samarbejde med 1.600 udlejningsfirmaer
123.000 lejeboligannoncer i 2012
Etableret 1999
+10 mio. sidevisninger hver måned
Support alle ugens dage til boligsøgende og udlejere
80.000 udlejede boliger på et år
Fast rådgiver

BoligPortal.dk®
Danmarks største markedsplads for lejeboliger
storudlejer@boligportal.dk - 70 20 80 82

Med aftalen er det blandt andet også besluttet at anlægge en helt ny bane til Billund og at investere i ekstra spor og øget kapacitet i Nordjylland ligesom Ny Ellebjerg bliver et nyt knudepunkt.

Ny togfond skaber op til 32.000 nye jobs

DANMARK: 28,5 milliarder kr. til et historisk løft af det danske jernbanenet vil ifølge Dansk Byggeri give beskæftigelse til 32.000 i anlægsperioden. Det indebærer det nye jernbaneforlig, hvor størstedelen af jernbanen i Danmark elektrificeres. Det betyder, at man fremover kan køre i moderne, klimavenlige el-tog på en time mellem Esbjerg-Odense, Aalborg-Aarhus, Aarhus-Odense og Odense-København.

Med aftalen gennemføres der samtidig hastighedsopgraderinger af en lang række regionale baner, som særligt vil komme danskere i yderområder til gode og forstærke de markante rejsetidsgevinster, som Timemodellen medfører. På klimasiden betyder aftalen en reduktion af CO2 udledningen med 220.000 tons om året.

- Med aftalen i dag får vi endelig en moderne, hurtig og grøn jernbane i Danmark. En jernbane, som vil give et reelt, konkurrencedygtigt alternativ til bilen og skabe helt nye muligheder for at bruge den kollektive transport og samtidig få mere tid til at få hverdagen til at hænge sammen, siger transportminister Pia Olsen Dyhr.

Hør alt om de kommende infrastrukturinvesteringer på konferencen

"NY INFRASTRUKTUR FOR MILLIARDER"
27. MARTS

Se hele programmet på www.estatemedia.dk/konference

VI HAR NØGLEN TIL **DEN RIGTIGE LØSNING**

...OGSÅ NÅR DET GÆLDER
GRØNNE EJENDOMME

I DATEA leverer vi skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme samt andels- og ejerforeninger. Vi er kendt for at være professionelle, empatiske og værdiskabende, hvilket sikrer løsninger, der understøtter vores kunders forretning. **Læs mere på datea.dk**

DATEA
EJENDOMSADMINISTRATION

The Copenhagen Malmö Annual Property Summit

Den 28.-29. april bliver København og Malmø værter for et internationalt Copenhagen Malmø Property Summit for ejendomsbranchen i regionen.

På konferencen vil udenlandske investorer blandt andet få et unikt indblik i regionens ejendomsmarked.

Konferencen af internationalt format vil blive åben for alle og kommer til at løbe over to dage med festmiddag i København den 28. april, mens selve konferencen bliver afholdt den 29. april. Eventen forventes at tiltrække flere hundrede deltagere og krydres med en række VIP-arrangementer, der skal gøre det spændende for udenlandske investorer at høre nærmere om og konkret se, hvor man kan investere og samarbejde med ejendomsaktører i regionen.

Få mere information og tilmeld dig på www.cmps.dk

I samarbejde med:

KØBENHAVNS KOMMUNE

COPENHAGEN CAPACITY

invest in skåne
part of business region skåne

EJENDOMSFORENINGEN DANMARK

Malmö stad

BYGGESOCIETETET

Partnere:

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

LEIMDÖRFER

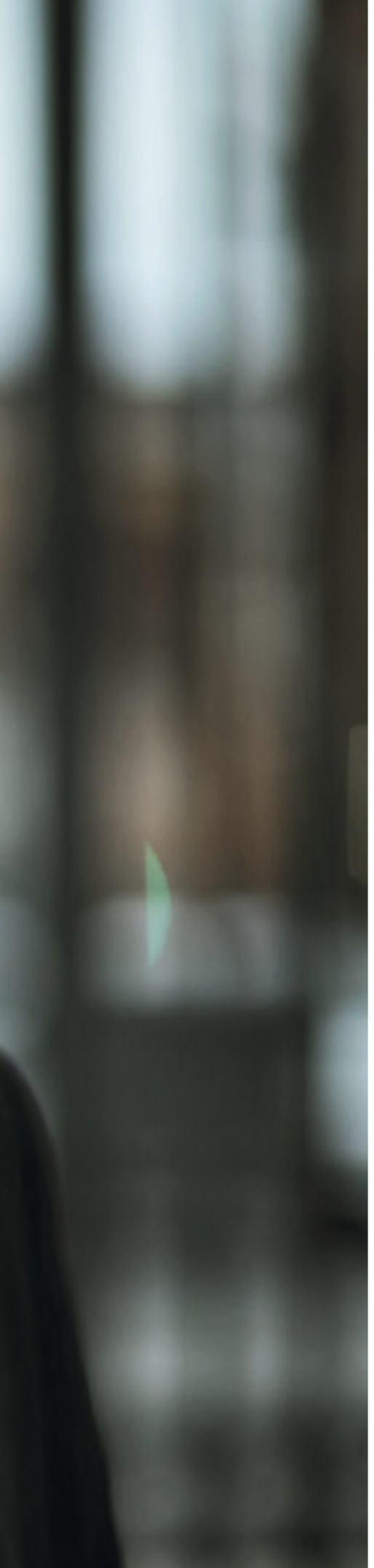
KPMG

Colliers INTERNATIONAL

DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER
AKTIESELSKAB

CapMan

Lokalebasen.dk



Går mod strømmen:

Vil opkøbe ejendomme i udlandet

De institutionelle investorer bliver ofte betragtet ret ens. De går efter 1. klasses ejendomme med lange lejere i de største byer. Men konkurrencen er hård, og derfor begynder flere af de institutionelle nu at spille på lidt flere heste

PensionDanmark har markeret sig med investeringer i vindmøller, Industriens Pension er gået fra ikke at være i ejendom overhovedet og direkte i OPP, Pensam har valgt at forwardfunde boligprojekter, og nu melder ATP Ejendomme også en strategi ud med friske nyheder. ATP Ejendomme vil nemlig også købe ejendomme direkte i udlandet. Dermed bliver det også udenom de fonde, som ATP Ejendomme ellers er en af dem, der har sat flest penge i i løbet af de seneste 10 år.

Samtidig er ATP Ejendomme også ude med spenderbukserne på hjemmemarkedet. Først kom købet af Dongs domicil i december til 1,9 milliarder kr., og derefter fulgte købet af en af Københavns mest prestigefyldte ejendomme, Magasin på Kgs. Nytorv sammen med PensionDanmark. Kampen om core properties er intens.

- Der er høj efterspørgsel på core ejendomme, og de investorer, der betjener sig af finansiering kan have nogle fordele ved at kunne låne billigt også i realkreditten. Dermed kan de byde bedre priser. Men der hvor vi virkelig har et fortrin, er når det gælder core ejendomme i den helt store klasse. En ejendom til 100 millioner kr. er selvfølgelig en stor ejendom, men når man kan gå ind og byde på ejendomme til et par milliarder er der ikke nær så stor konkurrence, siger adm. direktør Michael Nielsen, ATP Ejendomme.

- I fondene har man ikke altid den kontrol, man kunne ønske sig. Man er i visse tilfælde 100 procent underlagt manageren, som i nogle tilfælde kan sidde med aggressive aflønningsmodeller. Ofte er de konstrueret i forhold til at maksimere afkastet, og det giver ikke altid overensstemmelse mellem deres interesser og investorernes. Det kan give problemer i nedadgående konjunkturer, for når markedet falder, så interesserer manageren sig måske mere for en ny fond, fordi incitamentet ikke er højt nok i den eksisterende, siger adm. direktør Michael Nielsen, ATP Ejendomme.

Ejendomme for 34 milliarder kr.

I 2013 købte ATP Ejendomme op for 4,2 milliarder kr. i Danmark og øgede dermed porteføljen til 19 milliarder foruden udenlandske investeringer for 15 milliarder kr. I Danmark er målet kontorer og butikker i Storkøbenhavn og Storaarhus foruden P-huse i tilknytning til ejendommene og udvalgte udviklingsprojekter.

Nogle af investeringerne i Danmark er indirekte. Via fonde under Ejendomsselskabet Norden har ATP Ejendomme for eksempel andel i en række projekter som Scala i centrum af København og den såkaldte TDC-portefølje på 220 ejendomme. En anden del af de indirekte investeringer er placeret i Rosengårdcenteret i Odense via en tysk fond.

Blandt de udenlandske fonde er ATP meget bredtfavnende. Blandt andet har selskabet investeret 1,2 milliarder kr. i industrigiganten ProLogis, andre midler er sat i blandt andet Aberdeen Real Estate Fund Finland, Tishman Speyer European Real Estate Venture VI, CBRE Strategic Partners Europe III, ING Real Estate Iberian Value Added Fund, LaSalle Income & Growth Fund V US, Goldman Sachs Real Estate Mezzanine Partners, Invesco Core Real Estate USA og i ECE European Prime Shopping Center Fund.

- Vi ville aldrig selv købe logistikejendomme, men Prologis er eksperter i management af det segment. På retailsiden er tyske ECE vores foretrukne forvalter af shopping centre. På samme måde vil vi finde en hoteloperatør, hvis det gælder hoteller og hvis det for eksempel er boliger i Tyskland, vil vi nok vælge et selskab som for eksempel Patrizia, som vi har samarbejdet med i en årrække. Man kan drage en parallel til Norden-fondene – vi ser dem som dygtige udviklingsfolk, siger direktør Michael Nielsen, ATP Ejendomme.

ATP Ejendomme har aktiver i udlandet for 15 milliarder kr. heraf er de 3 milliarder kr. investeret i USA, mens resten ligger i Europa.

ATP Ejendomme kræver fortsat 5-6 procent i afkast af sine investeringer.

- Vi skal have et risikotillæg blandt andet for illikviditeten. Når det gælder ejendomme i forhold til obligationer, så kan lejeren flytte eller gå konkurs. Når man køber ejendomme for at beholde, så er man nødt til hele tiden at forholde sig til genudlejningspotentialet.

Mange gode tilbud

Alligevel er ATP Ejendomme stærkt efterspurgte som købere.

- Vi får tilbudt rigtig meget, fordi markedet ved, at vi har penge. I forbindelse med Magasin var vi et naturligt valg for Solstra, fordi vi tidligere har købt 3 andre ejendomme med Magasin som lejer. Dengang ville de ikke sælge den på Kgs. Nytorv. Det ville de nu, og den passede godt ind i porteføljen og i det set-up, vi har lavet sammen med PensionDanmark.

Dong-ejendommen kom til gengæld efter en budrunde.

- Jeg ved jo ikke, hvorfor vi vandt den, - der kan være flere parametre, - men prisen har nok haft stor betydning, og jeg går ud fra, at vi har givet det bedste bud.

ATP Ejendomme har valgt at have medarbejdere internt, der følger porteføljen. Med en tomgang på bare 5 procent i et marked med 10 har det været en succesfuld strategi. Derfor bliver den nu kopieret.

- Vores internationale investeringer har været med gennem både op- og nedture. Vi har siden 2002 investeret mere end 10 milliarder kr. i 35 forskellige fonde og joint ventures med indirekte ejerskab af cirka 2.000 ejendomme. Og så er det, vi har tænkt lidt over. Hvad har vi egentlig lært af det? Er der noget, vi gerne vil lave om på? Og svaret er ja, siger direktør Michael Nielsen, ATP Ejendomme.

Ændringerne kommer til at tage udgangspunkt i den danske strategi.

- I hele ATP Ejendommes levetid har vi haft en stabil performance på de danske ejendomme. Derfor har vi tænkt "hvorfor ikke kopiere det i udlandet men med respekt for, at vi sidder i København".

Derfor bliver det nu direkte investeringer i stedet for via fonde. Til gengæld får man ikke den risikospredning, som fondene giver.

- Men vi har besluttet, at hands-on vejer tungere. Og derfor går vi nu ud selv og køber ejendomme i tæt samarbejde med lokale rådgivere. Vi kommer til at købe relativt store enheder med de sædvanlige krav til afkast, beliggenhed og udlejning, siger Michael Nielsen.

Benelux, Tyskland og Finland

Det bliver i første omgang i de omkringliggende euro-lande.

- Vi ser meget på, hvad der er attraktivt valutamæssigt. Dollars er i vores optik relativt dyre at afdække i øjeblikket, og da vi er en del af ATPs afdækningspolitik, kan vi ikke komme udenom det. Derfor koncentrerer vi os i øjeblikket om Euro-landene. Men Sydeuropa er for eksempel ikke vores første prioritet. Det er Tyskland, Benelux og Finland.

"Der kan være tilfælde, hvor det giver mening at bruge fremmedfinansiering, men generelt undgår vi det helst".

Michael Nielsen udelukker dog ikke andre investeringsmål. London står dog ikke først på listen lige for tiden.

- London er ikke interessant i øjeblikket i min optik. Prisen på core ejendomme er i nogle tilfælde helt nede på 1 procent i afkast, og vi har set opkøb, hvor hovedformålet har været at bevare den investerede kapitals værdi fremfor at få et afkast. Det vil vi ikke konkurrere med.

ATP Ejendomme har ikke noget mål for investeringer i udlandet i 2014, men arbejder case for case.

FOTO: LIZETTE KABRÉ

- Det minder lidt om den model, som ejendomsselskabet Bastionen brugte i starten af 90erne, men ellers tror jeg, vi er den eneste større investor i Danmark, der nu har besluttet os for den strategi, siger Michael Nielsen om, at ATP Ejendomme nu vil købe direkte i udlandet.

Stormagasinet Magasin har drevet detailhandel i ejendommen på Kgs. Nytorv siden 1870, hvor der i starten foruden "manufakturhandel" også blev drevet hotel,'Hotel du Nord'. Den oprindelige bygning på grunden kan dateres tilbage til 1677, men er løbende udviklet og istandsat, senest i 1968, hvor ejendommen blev udvidet med stormagasindelen, som vi kender den i dag ud mod Bremerholm og Magasin Torv.

ATP Ejendomme og PensionDanmark køber Magasin 50/50

ATP Ejendomme og PensionDanmark offentliggjorde 6. januar, at de har overtaget de historiske bygninger på Kongens Nytorv i København, der huser stormagasinet Magasin. De to selskabers ejerandel er på 50 procent hver.

ATP Ejendomme og PensionDanmark ejer i forvejen de tre Magasin-ejendomme i henholdsvis Lyngby, Odense og Aarhus.

Sælger er Solstra Investments. Den nuværende hovedlejer, Magasin, er en del af Debenhams-koncernen, som er børsnoteret i England. Debenhams havde i finansåret 2012/13 en omsætning på cirka 20 milliarder kr. og driver, inklusive Magasin i Danmark, 172 stormagasiner primært i Storbritannien og Irland.

ATP Ejendomme vil stå for administrationen af ejendommen ligesom ved de øvrige tre Magasin-ejendomme.

FOTO: LIZETTE KABRE

- Hvis man er klar til at tage en relativ stor risiko, så er det da muligt, at det er rigtigt at investere i Spanien nu. Men vi vil hellere købe ind, hvor den markedsøkonomiske risiko ikke er så stor. Omvendt følger vi de lande, og hvis der dukker noget unikt op, så køber vi, siger adm. direktør Michael Nielsen, ATP Ejendomme.

Tårne og højhuse på Marmormolen/ Langelinje er ikke på vej foreløbig

ATP Ejendomme ejer sammen med PensionDanmark og By & Havn FN-byen på Marmormolen. En del af det fælles ejerskab omfatter også udviklingsprojektet LM Project. Men igangsættelsen af det projekt står ikke lige for.

- Vi går ikke i gang med at bygge 60.000 kvm. uden en vis forhåndsudlejning, så det er kun lejerinteresse, der kan kickstarte det. Projektet er absolut i live, men vi bruger bare ikke markedsføringsmæssige ressourcer på det og på den anden side, skal vi muligvis også snart efterse projektet og se om det er up-to-date, siger adm. direktør Michael Nielsen.

LM Project blev tegnet i 2008.

- Det er skabt på et tidspunkt, hvor konjunkturerne var anderledes. Det kan godt være København gerne vil have den slags projekter, men hvis markedet ikke er til det, og lejeprisen for prime kontorer ligger fast på max cirka 2000 kr., så nytter det altså ikke at opføre en ejendom, der kun kan hænge bæredygtigt økonomisk sammen med en lejepris på eksempelvis 3.500 kr. Vi har ikke fastlagt lejeprisen på LM Project endnu, men det er givet, at investeringen skal hænge fornuftigt sammen.

- Vi har helt klart en ambition om at komme i mål, og vi har sat mandskabsmæssige ressourcer af til indkøb. Men vi vil måles på, at vi gør gode investeringer og ikke på antallet. Indtil videre har vi allerede analyseret 20-25 ejendomme i udlandet i 2013 uden, at det er blevet til noget. Og det er da helt sikkert, at vi har en højere hitrate i Danmark. Jeg vil ikke blive overrasket, hvis vi får set på 50-60 ejendomme i udlandet, før det lykkes at finde noget.

Også udviklingsprojekter

Den anden store chance for at få et højere afkast er at øge risikoen i Danmark. Og det har ATP Ejendomme faktisk gjort.

- Vi er ikke faldet 100 procent over i "core grøften". Vi har sat 5-10 procent af i budgettet til mere risikobetonede investeringer.

En af dem, der er i den kategori, er Pakhuset på Langelinie i København.

- Vores motivation for at sætte pakhuset i gang var, at Langelinie ligger der for altid. Hvis den risiko, der er i en investering er korrekt prissat, så er vi også klar til at tage den. Til gengæld går vi ikke pludselig over i nye segmenter som for eksempel boliger. Vores strategi er selv at følge alle vores ejendomme tæt, og vi har medarbejdere der har god indsigt i butikker og kontorer. Skulle vi til at købe boliger, hoteller eller industri, ville vi være nødt til at geare hele organisationen til også at kunne håndtere de segmenter.

ATP har 60 medarbejdere, der følger porteføljen af ejendomme og fonde tæt og spiller en aktiv rolle i ejendomsmarkedet. Michael Nielsen har også været en af fortalerne for at indføre mere professionaliserede statistikker og analyser af ejendomsmarkedet. Alligevel oplyser selskabet ikke for eksempel købs- og salgspriser konsekvent.

- Jeg er udmærket klar over, at man i for eksempel UK kan finde både pris og afkast offentligt lige så snart aftalen er underskrevet, og det er en fuldstændig naturlig del af branchen. Og også at jeg i flere forskellige sammenhænge blandt andet i Ejendomsforeningen Danmark har talt for mere gennemsigtighed. Men samtidig har vi været ude for, at vi ved at være foregangsmand er kommet til at skade os selv, fordi det blev brugt imod os. Det kan både være lejere, der når de ser handlen ønsker at forhandle lejeprisen yderligere, eller nogle, der mener, vi har købt for dyrt eller for billigt og kritiserer det.

Michael Nielsen har dog ikke givet op, selvom ATP Ejendomme midlertidigt ikke går forrest.

- Vi mangler fortsat at få løftet niveauet i den danske ejendomsbranche, og jeg håber, at vi for eksempel via Ejendomsforeningen Danmark snart kan finde fælles fodslag omkring det. ■

Af Kamilla Sevel

Gennembrud på vej for OPP i 2014

OPPs store potentiale har længe været anerkendt – nu kommer pensionskasserne på banen med milliarderne, der kan realisere de mange planer

OPP projekter kom til Danmark for 10 år siden, så det har været en lang proces for alvor at få det offentlige og private til at samarbejde omkring større offentlige byggeprojekter i Danmark. Men efter de danske pensionskasser har meldt sig på banen og kan se OPP som langsigtede investeringer med et fornuftigt afkast, ser 2014 ud til at blive året, hvor OPP får sit gennembrud på det danske marked.

- Ting tager tid. Forklaringen på, at det har taget så langt tid herhjemme er, at der har været forhold, der har lagt en dæmper på udbuddet af projekter. Masser af kommuner har været interesseret, men blandt andet deponeringsreglerne har begrænset udbredelsen af OPP. Stagnationen i OPP kom for alvor i 2008, hvor blandt andet bankerne begyndte at sige nej til lange lån, hvilket skabte kraftige begrænsninger

i finansieringen af OPP projekter, siger Anders C. Madsen, partner i revisor- og rådgivningsvirksomheden PWC.

Pensionskasser har milliarder til OPP

Med pensionskassernes indtog er der endelig kommet både nye finansieringsmuligheder og mere gang i OPP-markedet. Blandt andet har DEAS og MT Højgaard indgået en samarbejdsaftale med PensionDanmark og PKA vedrørende OPP-projekter inden for bygge-branchen. Aftalen indebærer, at den formelle ramme er på plads, så der kan investeres for op til 5 milliarder kr. i OPP-projekter inden for de kommende år. Hvis altså projekter inden for rammerne dukker op.

Det var ikke mindst en OPP-rapport fra maj sidste år, der har været med til at bane vejen for OPP i Danmark. Rapporten er udarbejdet af Anders Eldrup og Peter Schütze, henholdsvis tidligere adm. direktør i DONG Energy og Nordea Bank, og bekræfter det store potentiale ved offentlig-private partnerskaber.

I Næstved er man i fuld gang med byggeriet af udbygningen af stråleterapien på Næstved Sygehus til 120 millioner kr., som er Industriens Pensions første OPP-projekt. Industriens pension er også prækvalificeret til opførelsen af et nyt psykiatrisk hospital i Vejle sammen med ISS.

Der er også bygget flere skoler som OPP. Og på kultur- og fritidsområdet bliver der finansieret stadions, haller, svømmehaller og kulturhuse.

OPP gør byggerier kommercielt bæredygtige

Et eksempel er i Randers, hvor man har udbudt et nyt hotel og svømmebad i OPP-regi. Gribskovgruppen vandt udbuddet. Byggeriet gik i gang i maj sidste år. Arbejdernes Landsbank og LR-kredit finansierer byggeriet til 214 millioner kr. Randers Kommune skal så betale 11,5 millioner kr. årligt.

- Hvis man som i Randers vil bygge noget nær et vandland, så er det meget svært for kommunen at drive det på kommercielle vilkår. Kommunens interesse er at give borgerne nogle gode undervisnings- og fritidstilbud, for eksempel svømmeundervisning. Med OPP bliver det muligt at tænke mere kommercielt og for eksempel at tilbyde wellness og spa oplevelser ved siden af og udnytte faciliteterne uden for den normale åbningstid. Begge parter vinder, og anlægget bliver brugt mest muligt, siger Anders C. Madsen.

De danske erfaringer med OPP er da generelt også positive. OPP skaber innovative løsninger og bedre kvalitet, men projekterne er også ressourcekrævende.

- Jeg oplever, at budskabet er trængt ind, og at der blæser nye vinde omkring OPP i Danmark, der vil blive kraftigere i 2014. Der er ved at være en bred forståelse for, at OPP skaber sikkerhed for 25 års stabil drift. Det gør det også meget nemmere for det offentlige at planlægge sin økonomi, siger Anders C. Madsen. ■

Af Lotte Lund

Offentlig-Private Partnerskaber (OPP)

OPP er en form for samarbejde, der blandt andet er kendetegnet ved, at finansiering, design, etablering og drift sammentænkes i udbuddet af projektet. OPP igangsættes på baggrund af en systematisk økonomisk funderet deling af risici mellem den offentlige og private part.

Ofte er en væsentlig del af investeringerne private, og der opereres med en løbende betaling for opgaven – ofte over en længere årrække, for eksempel 30 år. Formålet er at kombinere styrkerne og kompetencen i den offentlige sektor med privatøkonomiske interesser, så alle parter gør det, de er bedst til.

En afgørende udvikling i forhold til traditionelt byggeri er, at alle de parter, der er involveret i et byggeri - fra arkitekter og rådgivere over entreprenører til den efterfølgende driftsorganisation - ofte er bundet til hinanden gennem indskud i egenkapitalen i et fælles projektselskab. Det betyder, at der bliver økonomiske incitamenter til at lave løsninger, der ikke bare er gode og billige i byggefasen, men også i den efterfølgende driftsfase.

KILDE: ERHVERVS- OG VÆKSTMINISTERIET.

Estate Media afholder den
25. februar 2014 konferencen

'OPP – MARKED OG PROJEKTER 2014´

Læs mere om konferencen og tilmelding på

www.estatemedia.dk/konference

FOTO: WATER & WELLNESS RANDERS

Ved at lave det som OPP-projekt får Randers Kommune mulighed for at finansiere et 6.700 kvm. stort center med aktiviteter og muligheder for hele familien med "morskabsområde", vandrutsjebaner og 50 meter bassin. Herudover bliver der en afdeling med fitness, spa og wellness.

Politisk åbenhed vil gøre OPP mere effektivt

De offentlige myndigheder skal turde overlade mere ansvar til de private partnere i OPP

- Der er ingen tvivl om, at OPP kan være en af metoderne til sikre, at det offentlige får mere ud af udgiftskronerne, men det kræver en større politisk åbenhed i både stat, regioner og kommuner i forhold til de potentielle muligheder, OPP-projekter giver, siger Hans Erik Steffensen, partner og advokat i MAQS Law Firm i Aarhus.

Hans vurdering er dels baseret på de forskellige rapporter om OPP-samarbejder, dels på hans omfattende personlige erfaring med modellen.

- Både politikere og administrationen skal være mindre bange for at afgive suverænitet i den mere detailorienterede styring af projektet, både med hensyn til spørgsmål af teknisk og økonomisk art, således at en væsentlig beslutningskompetence flyttes til den private virksomhed. Det er nødvendigt for, at den private part kan vurdere anlæg og drift i et helhedsperspektiv, siger han.

Lad den bløde drift indgå i OPP

Den bløde drift, for eksempel pasning og undervisning, der indgår i en OPP-løsning kan også blive en del af det samlede projekt og totaløkonomien som det for eksempel er tilfældet med Plejecentret Vonsildhave, som skal opføres i Kolding i samarbejde med plejeudbyderen Attendo.

- Hvis offentlige myndigheder åbner mere op, kan der skabes et endnu bedre fundament for den samlede økonomi, siger Hans Erik Steffensen.

Udfordringen er, at offentlige myndigheder fortsat oftest gerne vil bibeholde styringen af projekterne, men det kan reguleres gennem udfærdigelsen af udbudsmaterialet og kontrakten. ■

Af Lotte Lund

Lever din ejendom op til den nye lovgivning?

Der forventes, at der indenfor kort tid, træder nye regler i kraft.
Lejerne har herefter krav på adgang til løbende forbrugsværdier.
Det betyder at manuelle målere (bl.a. fordampnings-målere) skal udskiftes til intelligente fjernaflæsningsmålere.
Det nye EU-direktiv blev vedtaget i efteråret 2012.

- Intelligente fjernaflæsningsmålere
  - vi har med stor succes monteret mere end 22 mill.
- Techem Smart System
  - driftsovervågning med vand- og energimonitorering
- Techem Portalen
  - leverer løbende forbrugsværdier og analyser

Meget mere end fordelingsregnskaber

techem

Focus på ressourcer

www.techem.dk - Tlf.: 87 44 77 05

Målere og løsninger der lever op til de nye krav fra EU - og mere til

OPP - marked og projekter i 2014

- nye trends og tendenser, potentiale og løsninger for offentlige og private

Konferencen "OPP - marked og projekter 2014" gennemgår de største muligheder i OPP-markedet og via indlæg fra en række af de mest erfarne og kompetente OPP-eksperter giver konferencen et overblik over mulighederne for at få del i opgaver og projekter i de kommende år. Herudover vil der på konferencen blive givet en række konkrete eksempler på OPP-projekter og planer, der er i spil netop nu.r

Tirsdag den 25. februar 2014
kl. 9-14 hos PWC i Hellerup

KONFERENCEPARTNER:

pwc

Udvalgte talere:

KENNETH SKOV JENSEN
Kontorchef, Center for Offentlig Konkurrence

JENS-CHRISTIAN STOUGAARD
Direktør, PensionDanmark

PETER FRISCHE
Ejendomsinvesteringschef, Industriens Pension

SIGNE PRIMDAL KÆREGAARD
Enhedschef Byggeri og OPP, Bygningsstyrelsen

TILMELD DIG PÅ
www.estatemedia.dk/konference

FOTO: COLORBOX

BRANCHETEMA
OPTIMERING

EU kræver at Danmark løser paradoksproblem

I flere år har danske udlejere kæmpet for at få skabt økonomisk incitament til at energirenovere – og derved få løst det såkaldte paradoksproblem. Nu kræver EU, at problemet løses inden sommerferien i forbindelse med implementeringen af prestigeprojektet Energieffektiviseringsdirektivet

- Regeringen risikerer at bringe sig på kant med et af EUs største prestigeprojekter, energieffektiviseringsdirektivet (EED), mener Ejendomsforeningen Danmark. Netop det direktiv betyder rigtig meget for ejendomsbranchen, fordi det trækker i retning af at skabe incitamenter for at energirenovere. Det har manglet herhjemme, og det har Ejendomsforeningen Danmark længe gjort opmærksom på.

Det nye direktiv, EED, skal træde i kraft i 2017. Direktivet skal fremme nye tiltag, der er rettet mod landenes samlede økonomi for at nå målet om at mindske EU's energiforbrug med 20 procent i 2020. Selv om EED først træder i kraft i 2017,

I det kommende år gør EU status over medlemslandenes samlede indsats på energieffektiviseringsindsatsen. Hvis ikke, der bliver gjort nok, vil der blive opstillet obligatoriske energieffektivitetsmål for hvert enkelt EU-land. Det kan yderligere øge presset på regeringen for at få løst de danske udlejeres paradoksproblem.

skal de nationale regler være på plads før sommerferien i år.

Når EU rykker samlet, er det noget, der batter. Hvis energieffektiviteten i EU forbedres 20 procent i 2020, vil det betyde en besparelse på 740 millioner ton CO2-udledning hvert år. Da Danmark havde EU's formandskab viste beregninger, at EED vil koste 180 milliarder kr. om året indtil 2020, men til gengæld vil spare virksomheder og forbrugere for 330 milliarder kr. gennem reducerede brændstofudgifter og færre investeringer i energiproduktion og -distribution. EU-Kommissionens tal viser også, at EED vil føre til øget BNP i EU på 255 milliarder kr. i 2020.

Lejerne får hele fordelen

Direktivet slår fast, at de nationale lovforslag skal indgå i en langsigtet strategi, der skal fremme omkostningseffektive, gennemgribende renoveringer af bygninger. Strategien skal dermed også hjælpe på ejendomsbranchens såkaldte "paradoksproblem", der groft sagt betyder, at ejeren af en ejendom betaler for energioptimeringer, mens lejeren får fordelene.

- Der er i lejelovgivningen et paradoksproblem, som betyder, at udlejere ikke har sikkerhed for at få tilbagebetalt en investering i energibesparende foranstaltninger. Lejerne vil derimod få hele fordelen ved investeringerne i form af en reduktion i varmeudgifterne og øget komfort. Det betyder, at udlejerne hverken har mulighed for eller har incitament til at udføre energirenoveringer. Og da lovforslag, som regeringen har lagt frem i denne sammenhæng, ikke imødekommer denne problemstilling, må vi sige, at direktivet ikke kan betragtes som tilstrækkeligt implementeret, siger Torben Christensen, adm. direktør i Ejendomsforeningen Danmark.

Energisparepakken løser ikke paradoksproblem

Ejendomsforeningen Danmark er af den overbevisning, at lovforslaget kaldet

EU-krav: Lejere skal kunne følge deres vand- og varmeforbrug

Brunata forventer, at det nye EU-direktiv i løbet af de kommende fire år vil betyde, at alle EU-markeder åbnes for afregning af vand- og varme efter individuelt forbrug, - og at der dermed vil komme markant øget efterspørgsel på Brunatas løsninger.

Danmark er langt fremme, når det gælder energibesparelser i forbindelse med indførelse af individuelle målere i boligejendomme og erhvervslejemål, som indgår i EU's Energieffektiviseringsdirektiv (EED). Alligevel er der tiltag i EED, som kan få betydning for de danske boligselskaber, ejerforeninger, andelsforeninger og ejendomsselskaber.

En ny ting i EED er nemlig, at forbrugerne skal have adgang til information om forbrug flere gange årligt. I ejendomme, som har fjernaflæste målere og web-løsninger, er dette allerede muligt.

- Radiomålere, som fjernaflæses, er bedst egnede til opsamling af data, der skal præsenteres flere gange årligt, men det kan også lade sig gøre med manuelt aflæste målere. Så skal målerne bare aflæses oftere med besøg af en aflæser. Det bliver interessant at se, hvordan de danske regler kommer til at tage hensyn til, at investeringerne skal stå mål med gevinsten, siger direktør Keld Forchhammer, Brunata i Skandinavien.

Som repræsentant i den europæiske brancheorganisation for forbrugsmåling, EVVE, har Keld Forchhammer været tæt på tilblivelsen af EED.

- For den samlede ejendomssektor i EU bliver der tale om en ny EU-norm, siger han.

Danmark har høstet spare-effekt

Erfaringsmæssigt ved man, at når en ejendom går fra kollektiv afregning af forbrugsudgifterne til individuel afregning baseret på den enkeltes forbrug, så spares der på bygningsniveau mellem 10 og 40 procent af det totale årlige forbrug.

Keld Forchhammer er direktør hos Brunata, som er en dansk familieejet cleantech-virksomhed, der leverer forbrugsregnskaber og målesystemer til bolig- og erhvervsejendomme. Brunatas målere og metoder anvendes i dag i over 20 lande.

- I Danmark har vi stort set opnået den fulde gevinst ved at indføre individuel måling og afregning af varme, og mange steder afregnes vandforbruget også efter individuel måling, siger Keld Forchhammer. Dog forventer han, at det er muligt at spare yderligere 10 procent ved visualisering for eksempel i form af 24/7 information om ens forbrug online samt relevant information om gode forbrugsvaner. ■

Af Lotte Lund

Energisparepakken for private boliger, som der blev indgået forlig om i november 2013, kun i begrænset omfang piller ved paradoksproblemet, selvom Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter under visse forudsætninger vil give udlejer en beskeden adgang til at lade investeringen indgå ved beregning af lejeforhøjelsen – modsat de nuværende regler, hvor lovgivningen altid kræver et vedligeholdelsesmæssigt fradrag i udgifterne.

- Vi har gjort opmærksom på, at Energisparepakken hverken fjerner eller reducerer paradoksproblemet i nævneværdigt omfang. Det er derfor vores vurdering, at Energisparepakken ikke i sig selv kan sikre en korrekt implementering af EED , siger Torben Christensen.

Regeringens Energisparepakke vil ifølge Ejendomsforeningen Danmark kun få marginal betydning, når en lejeforhøjelse skal holdes indenfor det ofte meget beskedne beløb, lejeren opnår i besparelse på energiforbruget her og nu.

- Det er velkendt, at de fleste energiforbedringer i kroner og ører ikke vil modsvare lejerens besparelse, når der hverken tages højde for de forventede stigninger i energiudgifterne eller de betydelige komfortforbedringer, siger Torben Christensen.

Lad markedet være et ægte incitament

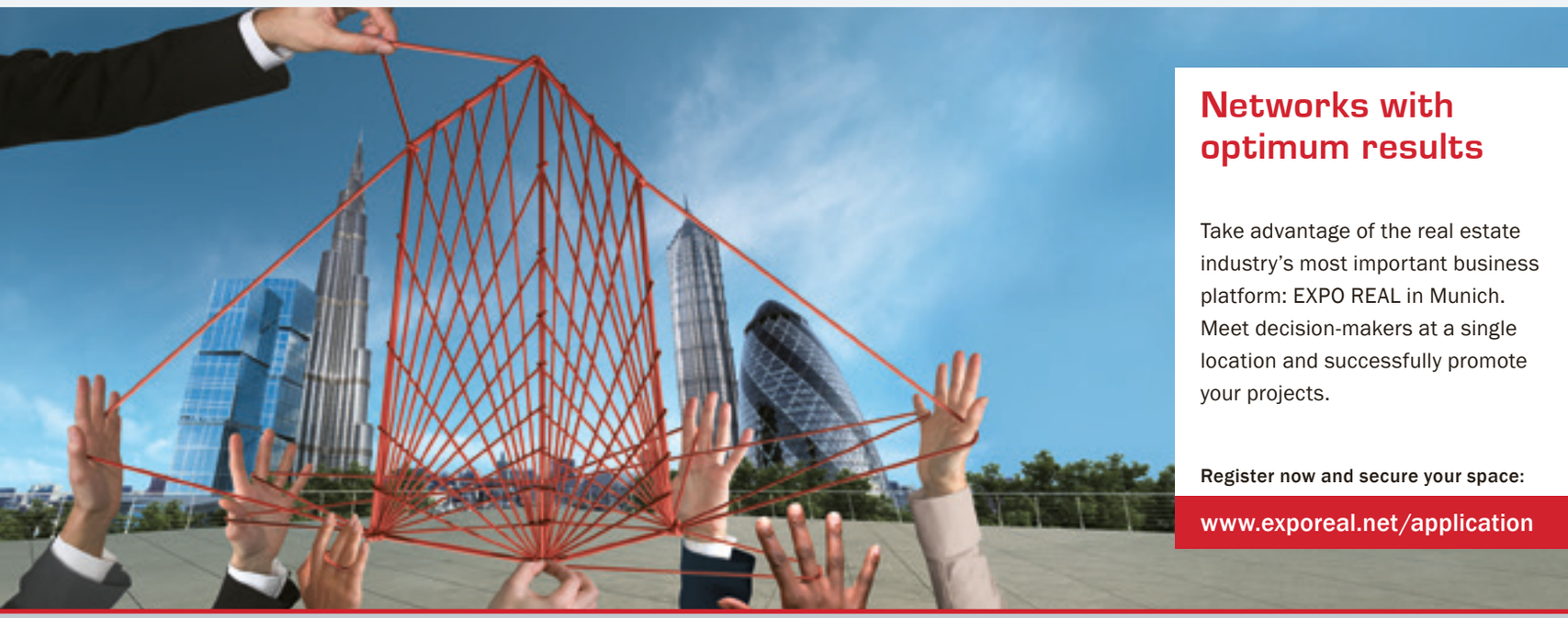
- Lejelovgivningen er på nuværende tidspunkt generelt en hindring for fremtidige energiinvesteringer i den private boligudlejningssektor i det omfang, som EED forudsætter. Og da den private udlejningssektor udgør en væsentlig del af den samlede bygningsbestand, er det helt afgørende, at lovforslagene ændres, så udlejere får større incitament til at udføre energirenoveringer, siger Torben Christensen.

Ejendomsforeningen Danmarks eget forslag til at sikre, at EU-direktivet implementeres korrekt er at lade udlejerne kompensere for udgifterne til energirenoveringer direkte gennem stigninger i huslejerne.

- Det ville være et ægte incitament for udlejerne, og markedet vil regulere sig selv. Hvis ikke investeringerne er fornuftige bliver lejen for høj, og så kan boligerne ikke udlejes. Og energirenoveringerne skulle jo gerne hvile økonomisk i sig selv. Jeg tror, at det ville løse problemet. Vi har set at man gennem tiden har prøvet forskellige støtteordninger, og de har givet fornuftige resultater i de enkelte ejendomme. Men erfaringerne har ikke kunnet overføres til andre ejendomme, da lovgivningen ikke har givet mulighed for at skaffe økonomi i projekterne, når der ikke er store offentlige tilskud med. Vi ønsker ikke offentlige tilskud, men at området kan løse problemerne selv. Og målet er jo 4-dobbelt – med fordele for både udlejere, lejere og samfundet og miljøet, siger Torben Christensen. ■

Connecting Global Competence

Messe München International



Networks with optimum results

Take advantage of the real estate industry's most important business platform: EXPO REAL in Munich. Meet decision-makers at a single location and successfully promote your projects.

Register now and secure your space:

www.exporeal.net/application

Where all threads come together

17th International Trade Fair for Property and Investment

October 6–8, 2014 | Messe München | Germany

www.exporeal.net

expo real

Building networks

BRANCHETEMA
OPTIMERING

FOTO: ISS

Showroom for fremtidens **Facility Management**

Med state-of-the-art løsninger lever ISS sin filosofi om 'One Company – One Culture' i sit nye globale hovedkvarter i Søborg

Det er måske ikke lige på Buddingevej, at de fleste forventer at få oplevelsen af, at de er rejst ind i fremtiden. Men efter et besøg i ISSs nye globale hovedkvarter i Søborg er det den følelse, man står tilbage med. Et levende showroom for i hvilken retning, vi kan forvente Facility Management og fremtidens kontorer vil udvikle sig.

Udefra skiller bygningen sig ikke ud fra de fleste nyere, danske erhvervsbyggerier. Det er en hvid og firkantet ejendom tegnet af arkitektfirmaet Dissing + Weitling som også har stået for ombygningen til ISSs behov.

FOTO: ISS

ISS leverer al service i huset på Buddingevej, og selvfølgelig også catering til kantinen, som mange danske virksomheder kender ISS for.

Når man træder ind i den store åbne reception sker der til gengæld noget. Vinterens mørke eksisterer tydeligvis ikke herinde. Her er alt lyst, også sidst på en grå og kedelig vinterdag i 2014. Og larm og stress synes ikke at eksistere her. Her er stille og meget rent.

Den S-formede skranke ser ud til at svæve på lysbånd henover gulvet. Bag skranken står smilende, uniformerede unge mennesker og tager imod. Navneskiltet med mit navn ligger allerede klart og venter på mig. Alle ved præcis, hvilke gæster, der forventes at møde op hvornår.

Farvel til Bredgades charme

ISS flyttede ud i det nye domicil i september 2013. Og i forbindelse med renoveringen af huset er det blevet forvandlet til et sted, der overalt i indretningen udtrykker ISS' værdier og samtidig er funktionelt. En forandring i forhold til det hidtidige kontor i Bredgade.

- Kontoret i Bredgade havde charme og historie, men de mange lange gange og snoede trapper understøttede ikke vores fokus på 'One company – One culture', og introduktionen af åbne kontorlandskaber har allerede betydet mange forbedringer for vores ansatte, siger CEO Jeff Gravenhorst, ISS Group.

Ingen i bygningen er i tvivl om, hvad ISS står for, hvad enten man er her første gang eller har sin daglige gang her. I alle udsmykninger går en klar fortælling om, at mennesker er ISS' vigtigste råstof. Der er billeder af

I ISSs globale hovedkvarter i Søborg er virksomhedens storytelling og visioner og værdier indbygget i næsten alle detaljer. Læg mærke til, at skranken er forsynet med LED-lysbånd hele vejen rundt. Det får skranken til at svæve, og de skiftende farver skaber en lys og harmonisk stemning.

Laboratorium for fremtiden

I det nye hovedkontor testes en række innovative produkter og processer med henblik på at blive udbredt til andre ISS-kunder:

- Censorer, der tæller, hvor mange gange en toiletdør åbnes. Når den når et bestemt antal gange, sender den en elektronisk opgave til en rengøringsassistent.
- Spray, der modvirker fedtede fingre på glasflader
- Moppe med teleskophåndtag og nyt, nemmere greb
- Desinfektionsautomater, bl.a. i restauranten, reducerer smittekilder
- Robotstøvsuger

Derudover etableres en innovationsgruppe mellem leverandøren (ISS Danmark) og kunden (ISS A/S), som løbende tester og evaluerer ideer fra organisationen over hele verden og udvikles i samråd med leverandører. Formålet er at dele best practice med resten af ISS organisationen.

Lavest mulig miljøbelastning

Hovedkontoret kører med lavt energiforbrug og belastning af miljøet bl.a. ved at bruge:

- Udendørs og indendørs sensorer, som styrer lys (kun når der er mennesker i et rum og tilpasset styrken i det udendørs lys) og elektriske gardiner
- Sensorstyrede vandhaner
- It-løsninger til den bedst mulige styring af temperatur og udluftning
- Køber vindmøllestrøm

FOTO: ISS

Et 'stillemøbel' midt i det åbne kontorlandskab på 2. sal i ISS hovedkvarteret. Her kan man se på tværs af etagen, men også orientere sig på de øvrige etager helt ned til kælderen, hvor kantinen ligger.

PFA købte domicil i december

PFA Ejendomme overtog i december ejendommen Buddingevej 197 i Søborg og indgik samtidig en 15-årig lejekontrakt med ISS World Services, som altså allerede har taget ejendommen i brug som nyt globalt hovedsæde.

- Vi er i PFA tilfredse med at forøge porteføljen af danske kvalitetsejendomme med endnu et velbeliggende kontorhus i Søborg med en kvalitetslejer som ISS. Det er i god tråd med vores investeringspolitik, siger Michael Bruhn.

Tidligere havde NNIT til huse i ejendommen.

Forud for PFA Ejendommes overtagelse af den 6.215 kvm. store ejendom, har De Københavnske Ejendomsselskaber gennemført en omfattende ombygning, så Buddingevej 197 er helt tilpasset ISS' ønsker og behov. Ejendommen er et eksempel på fremtidens arbejdsplads, og samtidig et udstillingsvindue for de facility services løsninger, som ISS sælger til sine kunder. ISS er grundlagt i 1901 i København, og er i dag en af verdens førende leverandører af Facility Management. ISS står for International Service System, men i dag er det kun forkortelsen, der bruges.

ISS Gruppen havde i 2012 en omsætning på knap 80 milliarder kr., og et resultat på 4,4 milliarder kr. Selskabet har 530.000 ansatte. ISSs vigtigste aktionærer er EQT Partners og Goldman Sachs Capital med 73 procent af aktierne og Ontario Teachers' Pension Plan og Kirkbi Invest med 26 procent af aktierne.

medarbejdere fra mange lande. Der er ISS-historien. Der er overblik over de mange typer service, virksomheden leverer. Der er de økonomiske resultater.

- Det nye ISS hovedkvarter repræsenterer state-of-the-art og gør det muligt for os at demonstrere, hvad man kan med integreret facility service løsninger, det vil sige løsninger, hvor man dækker alle husets servicebehov fra reception og reparationer til mad og rengøring. Vi kan bl.a. reducere vand- og energiforbrug ved hjælp af en gennemtænkt opbygning, og vi skaber et godt, fleksibelt og effektivt arbejdsmiljø, siger Jeff Gravenhorst.

Her er ingen mor

Hvor rengøringsfolk og handymen traditionelt er gemt væk i hverdagen indgår de her som synlige kolleger.

- Man må gerne se og huske på, at der er nogen, der sørger for, at der bliver gjort rent. Hele indretningen går ud på, at alle må tage ansvar for egne ting og sager. Her er ingen mor, der kommer og rydder op efter dig, men heller ingen uorden eller fysiske bunker på bordene, for de bliver ryddet hver dag. Og rengøringen kan udføres på meget kortere tid. Det er fremtiden, siger Manuel Vigilius, pressechef i ISS.

Han startede i ISS for nogle få måneder siden, så han har lige skullet vænne sig til indretningen af sin nye arbejdsplads og til ikke længere at have et fast skrivebord.

Som alle andre medarbejdere er hans eneste faste holdepunkt et lille skab i den åbne kontoretage. Hver dag vælger han et skrivebord ud fra, hvem han skal samarbejde med. Her kan han koble sin bærbare computer til en monitor eller arbejde trådløst. Telefonen er mobil og forbindelsen kører over nettet. Mere behøver han i princippet ikke for at kunne arbejde.

- Det er superfleksibelt. Alle inklusive CEO Jeff Gravenhorst arbejder her i det åbne rum. Vi kan alle se hinanden på tværs af bygningen, og på den måde har jeg på kort tid lært de fleste at kende og oplever, at det er lettere at samarbejde. Vi rejser meget, så alle medarbejdere er aldrig på kontoret på samme tid. På den måde får vi udnyttet kvadratmetrene effektivt, ikke mindst de bedste af dem, de lederkontorer, der ofte kan stå tomme hen, siger Manuel Vigilius.

Huset er også indrettet med tekniske løsninger, der sikrer, at det globale hovedkvarter understøtter videndeling, samarbejde og effektivitet.

For dem, der har brug for at sidde i fred og ro er der indrettet forskellige typer stillezoner. Fra lydisolerede telefonbokse til 'stille-møbler' til stillezoner. Integrerede it-løsninger giver alle mulighed for at finde ledige mødelokaler og booke sig ind, hvor som helst i verden de befinder sig – og naturligvis huske at booke sig ud, når mødet er færdigt, så andre kan se, at det er blevet ledigt igen.

Energiforbruget er minimalt, men overvåges alligevel etage for etage, og det registreres, hvor der har været mennesker – om det så er på toilettet, så rengøringen også på den måde bliver mere effektiv. Man behøver jo ikke gøre rent, hvis der ikke har været nogen. Omvendt kan en ekstra rengøring være på sin plads, hvis man kan se, at der har været flere besøgende end normalt.

Alle handymen er udstyret med iPods og facility management-løsningen My MCS, så de kan modtage beskeder om opgaver, gå online og tale i telefon.

Vi er vores egen yndlingskunde

Det er naturligvis ISS selv, der leverer den fremtidsrettede service, nærmere betegnet ISS Danmark, der er ejet af ISS A/S og derfor betjener sin ejer. Også i kantinen, der serverer sunde og lækre retter.

- Vi er et eksempel på den type kunde, som vi har fået mere fokus på i vores strategi, et stort internationalt firma, siger Manuel Vigilius, der også nyder godt af stedets store fitness center, omklædningsfaciliteter med friske håndklæder og strygejern og renseri-service.

Da rundvisningen er slut, venter Buddingevej og dansk vintermørke. Mere fremtid er det ikke. ■

Af Lotte Lund

VIDSTE DU

.... AT CBRE TILBYDER ASSET MANAGEMENT, SOM ER TILPASSET NETOP DINE BEHOV?

CBRE tilbyder:
- Ejendoms- og selskabsadministration
- Udlejning, genforhandling og markedslejevarsling af lejemål
- Projektudvikling, -styring samt -gennemførelse
- Vurdering, køb samt salg

af ejendomme og ejendomsporteføljer inden for både bolig, erhverv og butik

Hvorfor CBRE:
- Vi tilpasser og skræddersyr vores set-up til den enkelte kundes behov
- Vi fokuserer på optimering af de overordnede værdier dog uden at glemme detaljen
- Vi har alle ressourcer in-house og sikrer således, at ingen opgaver overses
- Vi sammensætter vores team specielt til hver enkelt opgave

Er du blevet nysgerrig
... så kontakt Jan Lyng-Petersen eller Jacob Trolle på tlf.: 7022 9601

Statsaut. ejendomsmæglere, MDE, valuarer og chartered surveyors
København: 7022 9601 Aarhus: 7022 9602 **www.cbre.dk**

CBRE

BRANCHETEMA
OPTIMERING

Bag om salget

Ukurant portefølje blev bundet sammen – og dermed gik FS Ejendomme langt over budget i 2013. Porteføljesalg til Niam rykkede

FS Ejendomme er snart ved at have solgt ud. 40 millioner kr. investeret i optimering af en enkelt af ejendommene, god timing og en portefølje, der ikke var tænkt som en portefølje, førte til et stort udsalg lige før jul til svenske Niam.

Som portefølje fik ejendommene, der både tæller core ejendomme og enheder, der skal arbejdes med, pludselig en spændende værdi. Så selvom Kristian Krogh, landechef for Niam i Danmark, havde set alle ejendommene før hos forskellige mæglere uden straks at reagere, så blev han alligevel inspireret, da han så, at FS Ejendomme satte Roskilde Banks tidligere hovedsæde til salg. Med ejendommen i Algade i Roskilde kunne der skabes en spændende samlet transaktion, og så gik handlen af 7 ejendomme til knap 850 millioner kr. igennem.

Ejendommene er oprindelig landet i Finansiel Stabilitet fra henholdsvis Amagerbanken og Roskilde Bank.

- Efter at have talt med en række mæglere, havde vi ikke forventning om et porteføljesalg. Men da jeg blev ringet op af Kristian Krogh og spurgt, om vi skulle

Det var her finanskrisen for alvor startede i Danmark, vil nogle mene. Roskilde Banks hovedkontor på Algade i Roskilde, hvor de mange lån til ejendomsbranchen blev godkendt. I dag er den hovedsæde for Nordea i Roskilde og 96 procent udlejet. Ejendommen blev udbudt til 142,5 millioner kr.

drikke en kop kaffe og se om vi kunne gøre 4-5 ejendomme til en større handel, var det naturligvis meget interessant, siger underdirektør Jes Transbøl, Finansiel Stabilitet.

Selvom ejendommene således var til salg hos flere mæglere blev de sat sammen til en portefølje, og dermed del af et direkte salg. Da både mæglerfirmaerne RED, DTZ, Catella og Colliers var repræsenteret på mæglersiden, så blev det besluttet at holde forhandlingerne mellem FS og Niam.

- På den måde ville vi sikre en så koncentreret og hurtig proces for handlen som mulig, siger Jes Transbøl.

Niam har fonde med forskellige investeringsprofiler. Nogle går efter core ejendomme, mens andre er opportunistiske.

Mens der har været interesserede købere til flere af ejendommene, så er salgene løbende blandt andet faldet på, at det har været svært at skaffe finansiering. Det gælder for eksempel en ejendom som Enigheden i København NV med en ledighed på 20 procent. Samtidig har ejendommen været ramt af, at en af lejerne, Better Place, gik konkurs og af en vandskade. Derfor blev den oprindeligt udbudt til 228 millioner kr., men var nu i markedet til 175 millioner kr.

- Det kan nogle gange være nemmere at få finansieret en bredt sammensat portefølje, fordi det set fra financiers side giver en risikospredning, men det kræver også en stor egenkapital. Vi har som sådan rigelig kapital i vores fonde til at investere, men det er for dyrt at finansiere med ren egenkapital, så 50-70 procent fremmedfinansiering er en integreret del af vores forretningsmodel, siger Kristian Krogh.

Niam har finansieret core ejendommene med realkreditlån og de øvrige ejendomme via SEB.

- Grundlæggende så køber vi nu fordi, vi tror på, at timingen er god på denne type ejendomme i fornuftig kvalitet og beliggenhed, og at der for eksempel for en ejendom som Enigheden ikke er så stor "faldhøjde", men til gengæld kan være en fornuftig up side.

Den portefølje Niam nu har købt vil blive fordelt på flere forskellige fonde.

- Algade i Roskilde er efter Finansiel Stabilitet har arbejdet med den mere end 96 procent udlejet, så det er en typisk core ejendom, mens for eksempel Enigheden i Nordvest er et produkt med en anden afkast- og risikoprofil.

- Finansiel Stabilitet har gjort et supergodt stykke arbejde med at dokumentere, drifte og passe ejendommene og kommunikere med lejerne. Det har medvirket til, at ejendommene er interessante for os, siger Kristian Krogh.

Samtidig er det interessant for Finansiel Stabilitet, at Niam var indstillet på at overtage nogle af de ejendomme som en del af porteføljen, som måske ellers ikke er så nemme at overbevise en international investor om kan være interessante.

- Noget af casen har været at få Kristian til at købe nogle af de øvrige ejendomme, som der måske kan arbejdes videre med. Vi har for så vidt optimeret på alt, hvad der har givet mening at optimere på. Vi har netop valgt strategisk at satse på at optimere værdien. Det er jo i sidste ende skatteyderne, der taber, hvis vi sælger for billigt fremfor at få den højest opnåelige værdi. Men der vil nok altid være mange meninger i markedet om, hvorvidt noget blev solgt for dyrt eller for billigt, men vi har altid stort fokus på at optimere værdien af den enkelte ejendom og efterfølgende sælge til markedsprisen, siger Jes Transbøl.

FS snart i mål

I 2013 var målet for Finansiel Stabilitet at sælge ejendomme for 1 milliard kr. svarende til cirka 130 ejendomme.

- Men med porteføljesalget til Niam landede det samlede salg på knap 1,5 milliard kr. i 2013 svarende til 160 ejendomme. Så er der ejendomme tilbage for 1,9 milliarder kr. foruden cirka 500 millioner kr. i andre dele af FS. Vi ved godt, at vi ikke får solgt alt per 31. december 2014, hvor vi lukker ned. Der vil være noget tilbage på bøgerne. Vi har for eksempel en del brugerejendomme, som er en stor udfordring. Køberne er formentlig dem, som reelt skal bruge dem. De ejendomme giver det ikke mening at hælde penge i, så her kan vi risikere, at det kræver en lidt længere tidshorisont at få dem solgt. Men i fastsættelsen af markedsprisen, tager vi højde for, at ejendommene også udgør et passiv i form af driftsomkostninger etc., siger underdirektør Jes Transbøl, Finansiel Stabilitet.

Jes Transbøl har selv kunnet beslutte projektinvesteringer op til 5 millioner kr. og køb/salg af ejendomme op til 25 mio. kr. Over det beløb vendes sagen i FS' ejendomskomite, som blandt andet tæller Per W. Hallgren fra Jeudan og Peter Andreassen fra Ejendomsselskabet Norden.

Blandt de ejendomme som Finansiel Stabilitet nu har tilbage er næsten hver 3. vurderet til under 5 millioner kr. Det er altså normalt ikke ejendomme, der er interessante for professionelle investorer.

De ejendomme som ikke måtte blive solgt i 2014 vil FS arbejde på at finde en effektiv håndtering af.

Jes Transbøls job er også eksekveret ved udgangen af 2014, og han skal videre til noget andet. Derfor er han også stolt af succeserne, da det er dem, der skal være med til at skaffe ham det næste job. Jes Transbøl har været i FS i lidt over 1 år. Han efterfulgte i 2012 Solveig Rannje og kom fra en stilling som kunde- og planlægningschef i Københavns Ejendomme. Han har også erfaring fra blandt andet Ejendomsinvest, KPC Byg, TK Development og Jyske Bank.

■ Bag om salget

Udviklingen og renoveringen af det historiske Mejeriet Enigheden på Rentemestervej i Københavns nordvestkvarter, blev gennemført af Oskar Jensen Gruppen før finanskrisen. Den endte i Finansiel Stabilitet via Amagerbanken. Ejendommen har været ramt af uheld. Lejeren Better Place gik konkurs, og der kom vandskade i 2012 under juli-regnvejret, men samtidig har ejendommen mange kvaliteter som et attraktivt miljø for blandt andet kreative virksomheder, og det er de kvaliteter, Niam nu vil forsøge at optimere for at få hele ejendommen udlejet. Enigheden var udbudt til 175 millioner kr.

Ejendommene har været opdelt i forskellige "bunker" efter hvilken indsats Finansiel Stabilitet forventede, der skulle til for at gøre ejendommene salgsklare.

- Nogle skulle eksempelvis blot genudlejes, mens andre har krævet en større renovering eller ombygning. Sådan en var Algade i Roskilde. Den var helt tom og havde vi solgt den sådan, havde vi ikke fået ret meget for den i det daværende marked. I stedet står den nu med to langsigtede lejekontrakter med finansielle koncerner. Vi har brugt 40 millioner kr. til at forvandle den, og vi mener, at det har gjort den til en likvid vare. Generelt har vi vurderet at beholde ejendommene i de tilfælde, hvor vi har kunnet se, at en developerpræmie ville være så høj, at det ikke kunne betale sig andet end selv at optimere dem.

Finansiel Stabilitet har sat en slutdato for afvikling per 31. december 2014.

Niam er godt i gang med at vurdere porteføljens fremtid. Ejendommene skal forvaltes af eksterne asset managers. Den nye portefølje er Niams første af erhvervsejendomme i Danmark, men tidligere har selskabet købt boligporteføljer ud af Amagerbanken, Essex og Finansiel Stabilitet og har i dag i alt boliginvesteringer for knap 2,5 milliarder kr.

Blandt dem, som Niam samarbejder med i dag om asset management på boliger er Nordic Property Management og Skovvejen Administration, mens Kristian Krogh endnu ikke vil løfte sløret for forvaltningen af erhvervsejendommene, hvor der pågår forhandlinger.

- Der findes gode administratorer og asset managers på det danske ejendomsmarked, men det er også fair at sige, at det for eksempel i sammenligning med Sverige stadig er et lidt umodent marked, hvor der er plads til flere aktører. Forvaltningsopgaven på erhverv er væsentligt forskelligt fra boliger, som nok er arbejdsintensivt og skal drives effektivt, men hvor selve udlejningen i øjeblikket ikke er noget problem.. Det er mere kritisk at miste en erhvervslejer på 1.500 kvm. end, at der er nogle boliglejere, der siger op. Erhverv kræver mere proaktiv adfærd og jeg kommer selv til at være meget tæt på håndtering af de store lejere og udlejningsindsatsen, siger Kristian Krogh, der med de seneste køb flytter mere fokus til drift, men som fortsat har planer om betydelige yderligere investeringer i Danmark. ■

Af Kamilla Sevel

Her ligger Finansiel Stabilitets resterende ejendomme

Region	Antal	Antal fordelt i procent
København	17	7,30
Storkøbenhavn	27	11,60
Nordsjælland	25	10,70
Midt-/vestsjælland	77	33,00
Sydsjælland/ Lol/Fal	12	7,70
Fyn	12	5,20
Syd- /vest jylland	34	14,60
Øst- /nord jylland	19	8,20
Udland (Finland)	4	1,70
I alt	234	100

KILDE: FINANSIEL STABILITET

Niams nye portefølje

		(udbudspriser)
Fiolstræde 3-5, Kbh. K	3.769	120.000.000
Nordre Fasanvej 113-115, Frb.	3.167	39.000
Rentemestervej 2-4, Kbh. NV	10.075	175.000
Vandtårnsvej 83A, Søborg	16.902	225.000
Telefonvej 8D, Søborg	5.632	47.000
Algade 14-16, Roskilde	11.694	142.500
Sdr. Stationsvej 28, Slagelse	7.358	107.000

Ejendomme i Fiolstræde og Algade i Roskilde vurderer Niam som Core+ ejendomme. De øvrige er opportunistiske, hvilket betyder, at de er mere risikofyldte, men også kan give højt afkast i sidste ende. Ejendommene er vurderet til i alt 855.500 millioner kr. og blev solgt for knap 850. I forhold til andre internationale og institutionelle investorer har Niam en strategi, der gør dem til first movers på en række punkter og giver mulighed for at gå udenfor København prime, når det giver mening i forhold til den rigtige ejendom. Målet er et afkast i Niams core fond på cirka 10 procent og i de øvrige fonde på 13+.

Letbanen og Lyngby

- milliarder i spil i fremtidens ringby

På denne konference sætter vi fokus på de udviklingsmuligheder, der er i Lyngby og Gladsaxe og langs den forventede letbane. Hvordan vil området udvikle sig, hvilke projekter er i gang, hvad er overvejelserne bag den samlede strategi, og hvad er det videre perspektiv i den aktuelt store tiltrækningskraft af domiciler og andre projekter i sammenhæng med universitet og vidensby.

Tirsdag den 25. marts 2014
kl. 9-14 hos DATEA i Lyngby

KONFERENCEPARTNER:

DATEA

Hør bl.a. følgende talere:

KARIN SØJBERG HOLST, borgmester, Gladsaxe Kommune
REBEKKA NYMARK, kundedirektør, Metroselskabet I/S
TIM ANDERSEN, kommunaldirektør, Lyngby-Taarbæk Kommune
FLEMMING ENGELHARDT, adm.direktør, DATEA
CAROLINE ARENDS, adm. direktør, Lyngby-Taarbæk Vidensby
PETER MERING, ejendomsdirektør, Danica Ejendomme
TORBEN SCHWABE, direktør, E*MBA, Lyngby Storcenter, Centerforeningen

TILMELD DIG PÅ
www.estatemedia.dk/konference

FOTO: NYBOLIG

De 3 virksomheder som flytter ind i Skandinavisk Tobakskompagnis haller i Aarhus S er online bureauet Novicell, som skal flytte ind i de tidligere administrationsbygninger, Breinholts tømmerhandel samt Ambiente, der udvikler messekoncepter, retail og kunst.

Knap 60.000 kvm. industrilokaler udlejet i Aarhus S på 6 måneder

AARHUS: Det begynder at hjælpe på udlejningssituationen i det ellers nedslidte og tomgangsramte industrikvarter i Viby syd for Aarhus.

Nybolig har i løbet af sidste halvdel af 2013 udlejet i alt 48.000 kvm. Dertil kommer, at ejendomsadministrationsselskabet Datea i november fik udlejet en stor del af det 11.250 kvm. store hovedsæde i Aarhus Syd, hvor mejeriet Arla tidligere holdt til. Det vil sige, at der er udlejet op mod 60.000 kvm. industrilokaler i Aarhus S inden for seks måneder.

- Selvom området i 60erne og 70erne var byens mest driftige område blev én af de største veje, Gunnar Clausens Vej i Viby, for få år siden udråbt til 'vejen som ingen vil bo på'. Jeg tør godt sige nu, at interessen for området er tilbage, siger Heine Jensen, salgschef hos Nybolig Erhverv Aarhus.

Senest har Nybolig solgt Skandinavisk Tobakskompagnis tidligere produktionshaller i Aarhus til 3 forskellige virksomheder.

Salget går på i alt 16.500 kvm. og er ét af de større salg i Sydbyen de seneste år.

- Vi har taget områdets udfordringer og vendt dem til muligheder og fordele. Bygningerne i det bynære industrikvarter i Viby/Højbjerg er forholdsvis store og matcher ikke umiddelbart nutidens efterspørgsel. Men ved opdeling og tilpasning kan området være aldeles attraktivt for de fleste virksomheder, siger Heine Jensen.

FOTO: EDC

Det nye hovedkontor på Bremerholm skal huse Poul Erik Bechs erhvervscenter samt stabsfunktioner.

Danske Bank sælger domicil til EDC Poul Erik Bech

KØBENHAVN: Danske Bank har solgt sit markante kontordomicil på Bremerholm 29-31 til EDC Poul Erik Bech.

Der er tale om et præmieret byggeri tegnet af arkitekterne Flemming Grut og Tyge Holm. Glasbygningen er opført i 1978 af Danske Bank og har senest huset Danske Banks afdelinger for Business Banking og Corporates & Institutions.

- Købet af ejendommene indgår som en del af vores vækststrategi, og vi ser meget frem til at flytte ind i vores nye hovedkontor. Vi har længe ledt efter det helt rigtige domicil med en god beliggenhed og med plads til den planlagte vækst, siger Poul Erik Bech.

Det nye hovedkontor skal huse Poul Erik Bechs erhvervscenter samt stabsfunktioner.

ÅRETS KONFERENCE I EJENDOMSBRANCHEN

– 2 dage med faglighed og unikke netværksmuligheder

EARLY BIRD
Tilmeld dig inden 1. marts til DKK kun 9.995,- og spar DKK 2000,-

Ejendomsdagene 2014

PÅ ★★★★★ STJERNEDE COMWELL KELLERS PARK

Tilmelding på www.ejendomsdagene.dk eller 49 25 39 69

I samarbejde med

BYGGESOCIETETET

EJENDOMSFORENINGEN DANMARK

Partnere:

fenistra

EY Building a better working world

LINK ARKITEKTUR

ESATE NORDIC
MAGAZINE

Your One Stop Source to Nordic Real Estate

Download til
iPad og computer på
www.estatenordic.com

ANNONCER I NORDENS ENESTE EJENDOMSMAGASIN

Estate Nordic Magazine bliver udgivet på engelsk og dækker hele det nordiske ejendomsmarked.

Vi tager læseren med under overfladen og bringer eksklusive interviews, insiderviden fra branchen og analyser.
Magasinet er gratis og kan downloades via App Store eller web.

ESTATE MEDIA | Stengade 83 | 3000 Helsingør | (+45) 49 25 39 69 | www.estatemedia.dk

Billeder siger mere end...
Oskar Jensen
BARFOED GROUP A/S
Eksklusive kontorlokaler til leje.
Smukke fredede, nyrenoverede, lækre lejemål in
BØRSEN.
GAZELLE 2013
MAXGRUPPEN
REKLAMEPROJEKTER

Kapitalen kommer

Projektudviklingsbranchen blev næsten udslettet i begyndelsen af krisen. Estate Magasin har talt med en af dem, der har været med oppe og ned, har renoveret og optimeret nedslidte ejendomme, fået ideer, der lå udenfor "mainstream" og gjort dem til toptunede investeringsmål.

BRANCHETEMA
OPTIMERING

Søtoftegård har specialiseret sig i at udvikle projekter mellem husene. Her Sorte Hest på Vesterbro. Efter Bent Jensen havde råbt op i flere medier om, at byfornyelsen i 80erne var alt for dyr, fik han selv lov til at prøve kræfter med Sorte Hest, som var et forfaldent BZ-miljø.

Projektudviklingsbranchen har været under massivt pres i løbet af krisen. En lang række af de aktører, der prægede branchen i 2006 er enten bukket under ved at gå decideret konkurs eller ved at minimere aktivitetsniveauet. Dem, der er tilbage er overvejende større aktører, der udvikler store projekter fra bar mark. Undergrunden af iderige ildsjæle, der ellers har kendetegnet branchen, blev skyllet væk i nogle tilfælde på grund af udygtighed men i de fleste tilfælde, fordi kapitalstrømmene tørrede ud.

En af dem, der for alvor har været med til at præge udviklingsbranchen gennem flere årtier med netop vilde ideer er udviklingsselskabet Søtoftegård. Selskabet, der som et af de første fik ideen til at se muligheder i at udvikle og optimere ældre ejendomme ved at omdanne dem til noget helt andet end det, de er bygget til.

Søtoftegård blev kendt for projekter som Kanonbådsskurene på Holmen, renoveringen af Sorte Hest på Vesterbro, indretningen af Carlsbergs tidligere silo til boliger i 1997 og udviklingen af Svaneparken i

efter de gode ideer

Nu har en legende i dansk projektudvikling, frontfiguren Bent Jensen, Søtoftegård, trukket sig tilbage. Læs her hans syn på branchens fremtid, og hvorfor det er så vigtigt at bevare iderigdommen, når ejendomme skal renoveres og optimeres

- Vi har holdt sammen alle 4 til slut, men nu skal vi videre. Vi har gennem alle årene prøvet at have en holdning til det, vi har lavet. Et fint samarbejde, hvor alle har haft deres ansvarsområder, siger stifter i det tidligere Søtoftegård Bent Jensen, hovedaktionær, og med egne ord "ham, der har snakket og fået ideer", tidligere ankermand Henrik Wolfhagen, der nu er i nyt job og gennem alle årene har været ham, "der har styret papirerne, fået tingene ned på jorden og aftalerne på plads". Til højre byggeeksperten Jørn Petersen der har sørget for,k at de flyvske planer fik en praktisk og økonomisk udformning

Birkerød i 2000. Selskabet fik Københavns Kommunes pris for Kanonbådsskurene på Holmen, blev udnævnt til årets Gazelle af Dagbladet Børsen og fik Byggesocietetets pris Det Gyldne Søm. Men i 2002 gik det galt ovenpå en kraftig og underfinansieret ekspansion.

Søtoftegård har siden holdt lav profil, men har de seneste år blandt andet omdannet de tidligere Henkel-fabrikker til kontorer. De er nu solgt til PensionDanmark og huser en række statslige styrelser. En nedslidt sæbefabrik, der pludselig er prime ejendom. Den slags succeshistorier kunne vi godt bruge nogle flere af, og Bent Jensen opfordrer kommende developer-generationer til at huske at tænke "ud af boksen".

Amagerbanken nåede ikke at spænde ben

- Vi fik gang i Henkel i 2005. Vi fik et samarbejde op at stå med St. Frederikslund som finansiel partner og Amagerbanken, der gav byggelån. Så kom krisen med fuld hammer, men heldigvis havde ejendommen så mange kvaliteter. Den ville have været fantastisk, hvis krisen ikke var kommet, men den var fornuftig alligevel. Det var hele historien og ideen, der gjorde den modstandsdygtig. Og i modsætning til fantasiprojekter med dyre internationale arkitekter eller den slags, - som er helt fantastiske i gode tider, men som slet ikke dur i krisetider, - så klarede Henkel-projektet skærene, siger stifter og direktør Bent Jensen, Søtoftegård.

Da Amagerbanken gik ned, var der netop indgået lejekontrakter, og derfor kunne projektet fortsætte og lægge sig til rækken af projekter, som Søtoftegård har skabt gennem tiden ved at tænke anderledes og alternativt. En del af succesen var god timing, men Bent Jensen tror også en del af det var fordi, at der med Henkel blev skabt noget andet end det som markedet forventer.

- Vores eksistens har været afhængig af, at vi ser noget andet i ejendomme end mange andre, og derfor har vi været så heldige, at vi har fået mulighed for at arbejde for en række investorer med

umulige ejendomme men til gengæld med kapital, siger Bent Jensen, der altid har holdt fast i navnet Søtoftegård for ikke at signalere, at han forsøgte "at løbe fra noget" efter konkursen, som har betydet, at der er nogle steder i branchen, han ikke er velset, mens andre fortsat byder hans evner velkomne.

Traditionelle developere er ikke lige på trapperne

I sidste nummer af Estate Magasin påpegede formand for Ejendomsforeningen Danmark og tidligere bestyrelsesformand i Sjælsø, John Frederiksen følgende:

- Dem, der købte jord i større stil til spekulativt byggeri og solgte, når projektet var færdigt, tror jeg ikke, vi kommer til at se igen foreløbig.

Og Bent Jensen er helt enig.

- Som developer i dag er man nødt til at se på kundens behov på en helt anden måde. Vi har blandt andet lavet børnehaver for Københavns Kommune i de seneste år. Her har vi kombineret vores viden om ejendomme til at optimere nogle ejendomme, der er placeret rigtigt, men slet ikke dur til formålet. Og det er der kommet nogle rigtig gode løsninger ud af. Vi har for eksempel fået skabt en børnehave i det tidligere Andersen & Martini på Vesterbro, som så umulig ud på papiret. Der skal være et vist friareal i en børnehave, som ikke fandtes, men ved at tænke kreativt fik vi inddraget det flade tag på ejendommen til friareal, og dermed kunne vi opfylde kravene, siger Bent Jensen.

Valbyrummet har 15 skriveborde og en introrabat på 2.500 kr. per måned inkl. hjemmelavet men højkvalitativ frokost, som man mødes om for at udveksle ideer.

Bent Jensen startede som developer i en lige så umulig tid som den seneste krise.

- Principielt var timingen god i januar 1992 for derfra gik konjunkturerne kun opad. Men ovenpå krakket i branchen i 1991 var finansiering "en by i Rusland", og jeg var nødt til at tænke kreativt på samme måde som det er nødvendigt i dag, hvis jeg ville være developer. Og det var jeg fast besluttet på dengang. Vi løste det ved at indgå en option med Danbyg og Axel Juhl-Jørgensen. Aftalen var, at hvis vi løste opgaven, så købte han ejendommen. Sådan blev det.

Siloer og kanonbåde

Derefter lykkedes det efter flere forsøg Bent Jensen at komme igennem omstillingen (det var før mobiltelefonens tid, red.) til Carlsbergs ejendomsansvarlige Orla Christensen, og så fik han lov til at lave æresboligen og hovedkontoret på Carlsberg. Så fik han ideen til siloen. Og derfra gik vejen til kanonbådsskurene på Holmen.

- Sadolin & Albæk havde fået dem til salg og ingen anede, hvad de skulle bruges til. De fleste synes, vi var tossede, da vi foreslog at renovere dem. Men det projekt er jeg stadig stolt af og ikke mindst af alt det liv, som det blev starten på på Holmen. Fredningsstyrelsen ville have haft dem bevaret som de var, men det ene, der ikke blev renoveret, er en ruin i dag.

7 kriterier uden kompromis

Søtoftegård arbejdede efter 7 kriterier som virksomheden anså for sin grundlov uanset, hvordan situationen i øvrigt så ud. De 7 grundregler:

- Ombyg på husenes præmisser
- Brug og forstærk det eksisterende miljø
- Vedgå husenes tidligere funktioner
- Brug den sunde fornuft. Kunsten er at få et bedre resultat for færre penge
- Træf modige - utraditionelle - beslutninger
- Byg til mennesker
- Vær rådgiver med holdninger

Det blev omsat til følgende strategi: "Vi bygger for mennesker, fordi vi kan konstatere, at organisationer, funktioner og teknik ændrer sig gennem tiden, mens menneskers basale behov for en god base, om det er hjemme eller på arbejde, forbliver den samme. Vi bygger huse med historie og tager i vores projekter altid udgangspunkt i den eksisterende bygning og området. Vi ombygger på husenes præmisser og søger at bruge og forstærke det eksisterende miljø og sikrer dermed det bedste resultat for vores kunder, ejendommen, området og brugerne".

Selvom Bent Jensen opfordrer til, at man fortsat tænker lidt mere skævt i ejendomsbranchen, så ser han sin egen generation af kreative og lidt uregerlige developere som fortid i markedet.

- Markedet i dag kræver nogle andre mennesker for også at kunne tale investorernes sprog. Nye generationer er på vej, så jeg ser det som vores opgave at trække os tilbage og give plads. Og dem, der flæber mest i markedet og brokker sig over krisen, burde i stedet opføre sig mere kapitalistisk, studere markedskræfterne og kapitalvejene, læse dem og følge dem. Hvis man ikke kan finde pengene ad de traditionelle kanaler, så skal man finde en anden løsning. Og selvfølgelig kan man det. Penge kan man altid finde, det er ideerne, der er svære at komme op med, siger Bent Jensen som opfordring til de developere, der har gode ideer, men svært ved at få dem i gang.

Som en del af sin retræte har Bent Jensen været i Tyskland hver anden uge som konsulent. Her identificerer han sammen med en tysk samarbejdspartner ejendomme, der med hans egne ord er lidt BZ-agtige og som kan forvandles til erhvervslejemål. Men store opgaver som Henkel-fabrikken besluttede han for længe siden ikke længere at give sig i kast med.

- Hvis man for alvor skal udvikle og optimere et område, så det bliver godt, så tager det 10 år. Derfor har jeg besluttet mig for at stoppe nu og kun fortsætte med de opgaver, jeg kan klare alene og som gør, at jeg samtidig har stor frihed.

Bent Jensens har lukket Søtoftegård,

PensionDanmark har givet 290 millioner kr. for to af bygningerne på Carl Jacobsens Vej, der består af 20.000 kvm.

men han er ikke helt gået på pension. Hans seneste projekt er en ejendom i Valby, som han har omdannet til en helt ny form for kontorfællesskab. Et gammelt trykkeri, der er omdannet til et råt rum med skriveborde. Valbyrummet hedder det og stiller skriveborde til rådighed for unge iværksættere, der kan komme og få en skrivebordsplads. De skal ikke bekymre sig om noget andet end at udvikle forretningen.

- Det er sådan et miljø, hvor man støtter hinanden, som jeg prøver at skabe. Det formelle med advokat, revisor etc. henter jeg ind fra mit netværk. Jeg har også lidt penge selv, så jeg kan investere i en virksomhed til de første 2-3 år, hvis der skulle komme nogen ind med en særlig god ide. Dem der har brug for coaches og for at få at vide, hvad de skal gøre. De behøver ikke at stille op. Jeg kan godt lide Klods-Hans, men har ikke meget respekt for brødrene. Man skal ikke starte med en masse citater på væggen, men have respekt for det hårde arbejde og den manglende løn. Sådan er det både i og udenfor developerbranchen, og sådan tror jeg de gode ideer opstår, siger Bent Jensen. ■

Henkel havde fabrikeret sæbe i Valby sålænge, at lugten hang i alle spær og bjælker. Det har krævet særlig maling og procedurer at få lugten endeligt væk og skabt rum ned igennem den gamle fabrik.

Af Kamilla Sevel

Bent Jensen om konkursen

- Vi troede ikke det ville blive noget problem at ekspandere. Vi fik en rapport, hvor der stod, at jeg burde sælge firmaet, for det var over 80 millioner kr. værd. Men det viste sig jo, at selvfølgelig kunne vi ikke sælge, for virksomheden var så afhængig af enkeltpersoner. I realiteten var beskeden: "Med dig vil vi ikke købe firmaet, for du kan ikke styres" og "uden dig er den ikke noget værd". Så det blev ikke til noget.

Carlsberg siloen

En af de ejendomme, som for alvor satte Søtoftegård på landkortet som en af de mest nytænkende developere i sin tid var renoveringen og optimeringen af De forenede bryggeriers tidligere silo. Omdannelsen holder og rummer i dag eftertragtede lejligheder.

1956-57 Siloen opføres, tegnet af arkitekten Tage Hvass

1970 De Forenede Bryggerier og Carlsberg fusionerer. Produktionen stopper og ejendommen bruges af Carlsberg til heste, oplagsplads og uddannelsescenter

1994-1997 Carlsberg stopper alle aktiviteter i ejendommen og omdanner bygningerne til boliger (107 lejligheder) og erhvervsformål (3100 kvm. fordelt over flere etager og bygninger).

1999 Carlsberg sælger ejendommen til Klaus Helmersen (St. Frederikslund koncernen)

2003 Klaus Helmersen sælger ejendommen, og et flertal af lejerne beslutter at omdanne den til andelsboligforening

KILDE: AKBK.DK

FOTO: KONTRAPUNKT

Optimismen breder sig

Selvom der ikke helt er økonomisk belæg for det endnu, så breder optimismen sig i bygge- og ejendomsbranchen. Det er første skridt i retning mod en normalisering af markedet

FOTO: MEDIAPIX

- Også på erhvervsejendomsmarkedet er der optimisme at spore. Vi har netop samlet realkreditudlån i RD og Danske Bank under én afdeling, og vi håber, at vi får rigtig travlt. Det håber vi, at I vil hjælpe med.

Sådan sagde adm. direktør i Realkredit Danmark, Carsten Nøddebo, i en af sine indledende bemærkninger til Byggesocietetet og Realkredit Danmarks nytårskur. Og det var netop en af de ting, der kendetegnede nytårskuren, at der var mange positive strømninger. Også selvom de makroøkonomiske faktorer måske ikke helt bakker optimismen op endnu.

- Økonomien mangler stadig at levere. Men vi tror på stigende boligpriser, vi tror på voksende forbrug, og vi har tillid. Men der er ingen garantier, for der er også nogen, der skal gå forrest, sagde cheføkonom Christian Hilligsøe Heinig, RD.

Nytårskuren er den begivenhed hvert år, hvor medlemmer af Byggesocietetet ønsker hinanden godt nytår. I år var Realkredit Danmark og Byggesocietetet værter for 420 aktører fra hele landet, der havde valgt at deltage i Tivoli Hotel og høre både alvorlige og sjove indlæg lige fra Christian Hilligsøe Heinig til Chris McDonald og en græsk-engelsk professor, der causerede over produktivitet, danskhed og økonomi.

FOTO: MEDIAPIX

- Programmet i år var netop sådan som det skal være til nytårskuren med morsomme indslag, som dog også bør mane til eftertanke, og så en helt aktuel status på, hvad året åbner med, siger landsformand Tony Christrup, Byggesocietetet, her i gang med sine afsluttende bemærkninger.

Fin og fælles

- Nytårskuren er blevet den store fælles og meget fine begivenhed for medlemmer af Byggesocietetet. Her kommer både kendte ansigter i branchen og også mange nye medlemmer, som på denne måde får et godt og bredt indtryk af Byggesocietetets og branchens spændvidde og rækkevidde, siger landsformand Tony Christrup, Byggesocietetet.

I en uformel samtale mellem klima- og energiminister Martin Lidegaard, overborgmester Frank Jensen og arkitekt Jan Gehl blev det slået fast, at Danmark har rigtig meget at byde på. Dermed blev nytårsku-

420 altovervejende sortklædte – men forholdsvis optimistiske deltagere - i Tivoli Hotels sal blev underholdt om økonomi, motion, krop, spisevaner, produktivitet, København, energi og en lille smule om byggeri og ejendom.

rens overskrift "Danmarks styrker" bragt i spil.

- Man skal fortælle om alle de gode ting København kan – lige fra, at der er masser af babyer på gaden, fordi man tør gå ude med børn, til at vi har masser af fjernkøling. Livsværdien er høj, og det er kendetegnende for Danmark. Det er jo fantastisk flot at komme fra en by, der siger, at den vil være verdens bedste for mennesker. Og for cyklister, sagde Jan Gehl.

Tænk holistisk

Frank Jensen tog imod rosen og kom til gengæld med en opsang til branchen om at samarbejde med store bygherrer som kommunen om at øge produktiviteten, så der kan blive bygget bedre og fremfor alt hurtigere fremover til glæde for alle parter.

Og Martin Lidegaard opfordrede til at tænke meget mere holistisk, så der kan leveres løsninger til eksport. Bygge- og ejendomsbranchens aktører bør tænke deres produkter og ydelser ind i noget, der kan leveres samlet.

Netop det bakkede direktør Steffen Gøth, Cowi, op. Han påpegede overfor panelet, at vi i langt højere grad skal læne os op ad brandet København og Danmark.

- Vi kan ikke sælge bygninger, men vi kan godt sælge bæredygtighed. Vi skal blive ved med at have høje mål fra politisk side, så vi understøtter det, sagde Steffen Gøth.

Landsformand Tony Christrup var glad efter arrangementet, men opfordrede også til, at man ikke lod de positive takter løbe helt af med sig.

- Det er meget positivt, at stadig flere økonomer bekræfter, at det går den rigtige vej. For Byggesocietetets medlemmer er det jo helt afgørende, at det går bedre, men samtidig er det altså stadig rigtigt svært for mange at skaffe finansiering. Entreprenørgarantierne er dyre, og det er en vækstbremmer. Samtidig ser det jo rigtig godt ud for de store byer lige nu, men vi har en fælles opgave i at trække udkantsdanmark med op. Så samlet set bliver 2014 et rigtig spændende år, som branchen nu går ind i med flere muligheder end i de seneste – men også med udfordringer, siger Tony Christrup. ■

Af partner Merete Larsen,
mel@gorrissenfederspiel.com
og partner Jesper Avnborg Lentz,
jln@gorrissenfederspiel.com
Advokatfirmaet Gorrissen Federspiel

ORDET ER DIT

Der kan (nu) udstedes gravetilladelse m.v. forud for lokalplanvedtagelse

Ny afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet

Når der skal bygges på en ejendom uden vedtaget lokalplan, har det væsentlig tidsmæssig og derfor økonomisk betydning, om byggeriet i sin helhed skal afvente gennemførelsen af en længerevarende lokalplanproces, eller om dele af arbejderne eventuelt kan iværksættes forinden.

Det er velkendt, at der med hjemmel i byggelovens § 16, stk. 6, kan udstedes tilladelse til at udføre dele af et byggearbejde *"hvis byggeriet efter kommunalbestyrelsens skøn kan påbegyndes, uden at alle forhold i byggesagen er endeligt afklaret."* En deltilladelse til f.eks. gravearbejder må dog kun omfatte den del af projektet, som vil kunne udføres uden at være i strid med byggelovgivningen eller anden lovgivning.

Forud for udstedelse af en sådan tilladelse skal det derfor bl.a. overvejes, om deltilladelsen forudsætter vedtagelse af lokalplan, jf. planlovens bestemmelser om lokalplanpligt for større bygge- eller anlægsarbejder m.v.

Vi har netop bistået en klient i en sag af generel interesse for dette spørgsmål. I sagen fandt Natur- og Miljøklagenævnet, at det var i overensstemmelse med planloven, at bygherren fik udstedt tilladelse til at grave og spunse m.v. forud for vedtagelsen af den lokalplan, der i øvrigt tillod byggeriet.

Den udstedte tilladelse

I den pågældende sag havde en kommune udstedt en tilladelse til at grave m.v. på et tidspunkt, hvor der var vedtaget en kommuneplanramme, men hverken var vedtaget en lokalplan eller offentliggjort et lokalplanforslag. Det fremgik af ansøgningen, at der ville blive gravet for at omlægge ledninger og samtidig ville blive udgravet til en parkeringskælder i 2 etager samt etableret indfatningsvæg for en fremtidig parkeringskælder. Der ville blive etableret en slidsevæg som en midlertidig konstruktion, der vil kunne klare vand- og jordtryk i op til 2 år, indtil en endelig kældervægskonstruktion blev etableret.

Der var tale om en grund på cirka 16.350 kvm., og gravearbejderne m.v. skulle gå forud for etableringen af et større byggeri til blandet anvendelse på i alt cirka 40.000 etagemeter. Ansøgningen om spunse- og gravetilladelse omfattede et areal svarende til cirka 1/3 af grunden.

Kommunen udstedte deltilladelsen bl.a. under vilkår af følgende: *"Med denne tilladelse er der ikke taget stilling til eventuelt fremtidigt byggearbejde på grunden.... Tilladelsen er meddelt under vilkår af, at grunden på kommunens forlangende skal retableres uden omkostning for kommunen, såfremt der ikke senest 2 år efter tilladelsens udstedelse er opnået fornøden tilladelse til - og rent faktisk er etableret - en permanent konstruktion."*

En nabo til byggeriet klagede over deltilladelsen, idet det blandt andet blev fremført: At det ikke kunne være i overensstemmelse med planloven at indlede et lokalplanpligtigt byggeri, før der forelå en endeligt vedtaget lokalplan. At borgernes reelle mulighed for at få indflydelse på byggeriets udformning herved indskrænkes. At parkeringskælderen, der delvist ville blive etableret med gravetilladelsen, som selvstændigt byggeri i sig selv vil være lokalplanplig-

FOTO: COLOURBOX

tigt. At det igangsatte gravearbejde måtte være en forberedelse af det fremtidige byggeri.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse

Natur- og Miljøklagenævnet gav ikke medhold i klagen. Nævnet lagde herved vægt på, at der alene var meddelt tilladelse til udgravning til parkeringskælder samt etablering af indfatningsvægge og ikke tilladelse til for eksempel støbning af fundament. Arbejdet, der var meddelt tilladelse til, kunne efter nævnets opfattelse ikke i sig selv betragtes som et større bygge- og anlægsarbejde i planlovens forstand. Der var efter nævnets opfattelse hverken tale om, at tilladelsen indebar store væsentlige ændringer i det bestående miljø eller konsekvenser i øvrigt i forhold til det eksisterende områdes karakter.

Nævnet fremhævede endvidere kommunens vilkår om, at der ikke med tilladelsen var taget stilling til fremtidige byggearbejder, men derimod ville være en pligt til retablering, hvis der ikke efterfølgende blev opnået tilladelse til en permanent konstruktion. Det blev desuden fremhævet, at kommunen havde oplyst, at der under alle omstændigheder alligevel ville skulle ske væsentlige gravearbejder på arealet, idet blandt andet en hovedkloakledning skulle omlægges, og at gravetilladelsen m.v. alene omfattede arealer på den del af grunden, som alligevel skulle opgraves i forbindelse med ledningsomlægninger.

Afsluttende bemærkninger

Med sagen er vejen banet for, at der for fremtiden kan udstedes gravetilladelser m.v. før lokalplanvedtagelse. Det er så vidt vides den første sag af sin art, og det vil være oplagt, at bygherrer/kommuner for fremtiden prøver grænserne nærmere af. Nævnet lagde ved afgørelsen vægt på en række faktiske omstændigheder, der alle pegede i retning af, at der ikke var lokalplanpligt, og det er åbent, hvor stor betydning disse hver især har haft for afgørelsen.

Det kan således overvejes, om nævnet vil finde deltilladelser til grave- og spunsearbejder lovlige uden lokalplan, selv hvis der ikke ved tilladelsen er fastsat vilkår om retablering, selv hvis der ikke alligevel skulle være sket væsentlige gravearbejder på arealet, eller selv hvis tilladelsen åbner mulighed for støbning af fundamenter.

Det er i øvrigt væsentligt at bemærke sig, at der i sagen ikke var offentliggjort lokalplanforslag på tidspunktet for deltilladelsens udstedelse. Sagen havde muligvis stillet sig anderledes, hvis det var tilfældet, idet planlovens § 17, stk. 1, bestemmer, at *"Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold."* ■

Af advokat og partner Thomas Stampe
Advokatfirmaet Rønne & Lundgren
Email: ths@rl.dk

ORDET ER DIT

Lejelovens regler om tilbudspligt skal ikke undervurderes

FOTO: COLOURBOX

Lejelovens kapitel 16 indeholder 5 simple og let forståelige paragraffer om tilbudspligt til lejerne ved overdragelse af boligudlejningsejendomme. I praksis kan reglerne imidlertid være vanskelige at håndtere.

Af lejelovens § 100, stk. 1 fremgår, at en udlejer, som vil overdrage en beboelsesejendom er underlagt en forpligtelse til at tilbyde ejendommen til ejendommens lejere på andelsbasis.

Reglerne om tilbudspligt finder i henhold til lejelovens § 100, stk. 2 anvendelse på 1) ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som mindst indeholder 6 beboelseslejligheder, og 2) andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Ved bedømmelsen af, om der i forbindelse med salg af en konkret ejendom skal ske tilbud af ejendommen til lejerne, skal man altså dels vurdere, om der er tale om en "ren" beboelsesejendom (hvorefter der er tilbudspligt, hvis der findes mindst 6 beboelseslejligheder) eller en blandet bolig- og erhvervsejendom (hvorefter ejendommen skal indeholde mindst 13 beboelseslejligheder).

Hvorvidt en beboelsesejendom falder inden for en af disse to kategorier, kan give anledning til tvivl. Man skal være opmærksom på følgende:

For det første skal begrebet "ejendom" tages meget konkret og forstås som det matrikulære begreb. Det betyder, at hvis en ejendom er opdelt i flere ejerlejligheder, og derfor består af flere matrikulære enheder, finder reglerne om tilbudspligt slet ikke anvendelse (lejelovens § 100, stk. 3). Hvis der sker et salg af et boligkompleks på flere matrikler, men som fremtræder som en enhed, skal boligkomplekset ikke betragtes som én ejendom, idet det vil være de matrikulære enheder, som hver for sig vil blive betragtet som en enhed. Hvis der i boligkomplekset er et samlet antal beboelseslejligheder, som overskrider grænserne i lejelovens § 100, stk. 2, men der i hver af de "matrikulære ejendomme" er færre lejligheder end anført i lejelovens § 100, stk. 2, vil der således ikke være tilbudspligt.

For det andet skal lejligheder, som både anvendes til erhverv og til bolig, ikke betragtes som et beboelseslejemål. Dette kan måske forekomme overraskende, men en ældre landsretsdom (UfR 1983.830Ø) fastslog for flere år siden, at lejeloven på dette punkt skal forstås meget bogstaveligt. Hvis en ejendom eksempelvis omfatter 5 rene beboelseslejemål og 2 blandede lejemål, vil der således ikke være tilbudspligt.

For det tredje er det lejlighedens status, og ikke lejeforholdet,

som er afgørende for, om en lejlighed skal betragtes som en beboelseslejlighed. Hvis en lejlighed er udlejet på en erhvervslejekontrakt omfattet af erhvervslejeloven (fx til et selskab, der fremlejer møblerede lejligheder), vil lejligheden fortsat blive betragtet som en beboelseslejlighed.

Overdragelsesformer

Lejelovens § 102 fastslår i hvilke overdragelsessituationer, der gælder tilbudspligt. Således fastslår bestemmelsen, at der er tilbudspligt, når en tilbudspligtig ejendom eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Endvidere fastslår bestemmelsen, at der også er tilbudspligt, hvis der sker overdragelse af aktier eller anparter i aktie- eller anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

For så vidt angår bestemmelsen om overdragelse af aktier og anparter, er det væsentligt at notere sig, at bestemmelsen kun gælder ved overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, som ejer den tilbudspligtige ejendom. Hvis der er etableret en holdingstruktur, og der sker overdragelse af aktierne i holdingselskabet (altså salg af aktierne i moderselskabet til det selskab, som ejer den tilbudspligtige ejendom) er der ikke tilbudspligt. Dette blev fastslået med Højesterets dom i UfR 1993.868H.

Salg af aktier eller anparter udløser kun tilbudspligt, hvis erhververen overtager majoriteten af stemmerne. Der er efter selskabsloven mulighed for at udstede stemmeløse aktier eller aktier med begrænset stemmevægt. Hvis stemmevægten af de aktier, som overdrages er begrænset, kan man derfor forestille sig, at der sker overdragelse af majoriteten af aktiekapitalen uden, at der sker en overdragelse af majoriteten af stemmerne. I en sådan situation vil der efter min opfattelse ikke blive udløst nogen tilbudspligt. Så længe sælger bevarer 50 procent af stemmerne, kan der med andre ord i ekstreme tilfælde ske overdragelse af næsten 100 procent af aktiekapitalen, uden at der herved udløses nogen tilbudspligt!

Man skal være opmærksom på, at der i juridisk forstand også foreligger et salg, selvom udlejeren overdrager ejendommen til et andet af ham kontrolleret selskab, eller hvis ejendommen eksempelvis anvendes som apportindskud i et nyt eller bestående selskab, som ejes af udlejeren. Også ved disse "interne" overdragelser, skal der derfor gives tilbud til lejerne om at erhverve ejendommen. Selvom der i de beskrevne situationer er tale om situationer, hvor prisen for ejendommen ikke nødvendigvis fastsættes til markedsprisen, kan lejerne ikke stille krav om, at der skal indhentes noget syn og skøn til fastsættelse af den pris, hvortil ejendommen skal tilbydes lejerne, jf. herom nedenfor. Vil udlejeren reducere risikoen for, at lejerne udnytter forkøbsretten, kan han derfor ved overdragelsen fastsætte prisen for ejendommen højt. At en høj pris så i andre sammenhænge kan være problematisk for udlejeren, er så en anden sag.

Opfyldelsen af tilbudspligten

Tilbudspligten opfyldes ved, at ejendommens ejer overfor samtlige lejere fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side, jf. lejelovens § 103. Ved accept af tilbuddet, indtræder andelsboligforeningen i alle den oprindelige købers rettigheder og forpligtelser i henhold til den aftale, som er indgået med ejeren af ejendommen.

Generelt gælder, at udlejeren skal udvise endog særdeles stor omhyggelighed med at udforme tilbuddet rigtigt, at tilsende lejerne det relevante materiale og at sikre sig, at alle lejerne modtager tilbuddet. Opfyldes kravene ikke, risikerer udlejer, at lejerne med rette kan hævde, at de ikke har fået ejendommen behørigt tilbudt.

Ved overdragelse af aktier eller anparter i ejendomsselskaber gælder det særlige, at prisen for aktierne eller anparterne som oftest ikke afspejler ejendommens pris, da prisfastsættelsen også tager højde for, at selskabet kan have andre aktiver på balancen, og at selskabet sædvanligvis vil have passiver, som fragår ved prisfastsættelsen af aktierne eller anparterne. I denne situation foreskriver lejelovens § 103, stk. 2 derfor, at den pris, som lejerne skal have tilbudt ejendommen til, skal fastsættes ved et uvildigt syn og skøn efter retsplejelovens regler. Det må i denne situation tilrådes, at udlejer sørger for at indhente syn og skøn inden der effektueres noget salg; udlejer har ikke kontrol over skønsmandens prisvurdering, men er der først effektueret et salg, og vurderer skønsmanden prisen for ejendommen lavt, vil udlejer herefter være tvunget til at sælge ejendommen til lejerne til skønsmandens prisvurdering. ■

Af Jakob Eriksen, Director
KPMG
E-mail: jeriksen@kpmg.dk

ORDET ER DIT

Tænk over de vigtigste lejerincitamenter

Lige nu står cirka 1 millioner kvm. kontorlokaler i hovedstadsområdet uden lejere, og tendensen er den samme i de andre større danske byer. Der kan muligvis aktuelt spores en svagt stigende efterspørgsel på kontorlokaler, men lejerne efterspørger nye moderne lejemål og fraflytningen fra de ældre utidssvarende lokaler er markant. Bygningsstyrelsen har i en rapport fra i år regnet sig frem til, at der kan spares både husleje og forbrugsomkostninger ved at fraflytte de ældre lejemål i centrum af København og flytte til moderne kontorbygninger uden for byen. Alt i alt må det siges at være "lejers marked", og vi kan konstatere, at der er rift om de kræsne lejere.

En del af de tomme kontorlokaler vil muligvis blive opslugt af den spirende (men stadig ikke faktiske!) konverteringsbølge, hvor centralt beliggende kontorejendomme omdannes til boliger og udlejes eller frasælges som ejerlejligheder. Men for de tilbageværende kontorlejemål er der behov for at tænke kreativt for at få løst tomgangen.

Tænk kreativt

Denne kreativitet ser man ofte udmøntet i forskellige former for lejer-incitamenter, hvor udlejer konstruerer en samlet "pakke" til lejeren, som skal gøre lejemålet og -kontrakten attraktiv. Det er klart, at alternativet til tomgang i mange tilfælde vil være ønskeligt, men det ses ofte, at udlejer strækker sig rigeligt langt i sin iver for at få landet en lejer, med ringe rentabilitet i lejemålet til følge. På den anden side af bordet, findes der også eksempler på lejere, der har ladet sig forblinde af en lejerabat og en umiddelbar straksforbedring af virksomhedens cashflow, og måske ikke har haft tilstrækkeligt fokus på de samlede forpligtelser for hele lejeperioden.

Incitamentsmodeller

Incitamenter er forskelligartede og har divergerende implikation på lejers og udlejers økonomi. Når udlejer overvejer, hvilke incitamenter, der skal tilbydes til lejeren, er det naturligvis vigtigt, at overveje modeller, som belaster udlejers samlede virksomhed mindst muligt. Udlejer vil typisk hellere tilbyde lejeren en høj lejerabat i det første år af en lejekontrakt med uopsigelighed i stedet for at fordele den samme rabat over hele lejeperioden.

På samme vis vil en udlejer ofte hellere tilbyde at betale for lejers indretning af lejemålet, frem for generelt at tilbyde lejeren en lavere løbende leje.

Set over hele lejeperioden vil udlejers fortjeneste være den samme, men for det første får udlejer elimineret den belastende tomgang. For det andet vil markedsværdien for ejendommen forringes mindre af en kortvarig lejerabat eller tilgift til lejeren, end en permanent lavere leje vil gøre det.

Lejerabat

En investor, der køber en ejendom, vil som udgangspunkt ikke være bekymret over, at sælger har måttet give lejer en lejerabat i forbindelse med lejerens indflytning, hvis dette er sket forud for en handel med investor. På sin vis kan en sådan lejerabat være en fordel for en investor, fordi en lejer, der har fået en lejerabat alt andet lige vil have sværere ved at få reguleret lejen ned i en sag om markedslejen, end en i øvrigt sammenlignelig lejer, som ikke har fået rabatten. Det er klart, at investor må tage lejerabatten til efterretning. Den kan være udtryk for, at der er visse udfordringer ved genudlejning, og rabatten må medregnes, når investor skal vurdere, om den aktuelle leje svarer til markedslejen.

Alt andet lige belastes udlejers samlede balance og ejendommens afsætningspris som oftest mindre af en incitamentsløsning, end en lejekontrakt med lejeren, som indeholder en permanent nedsættelse af lejen over hele uopsigelighedsperioden.

FOTO: SHUTTERSTOCK

Incitamentsstrukturer

Den oftest forekommende incitamentsløsning er lejerabat, hvor lejen i det eller de første år af lejeforholdet tildeles en kontant rabat på lejen. Det ses også oftest, at udlejer betaler for lejers indretning af lejemålet, herunder, at lejeren modtaget et kontant beløb til sin indretning eller til dækning af flytteudgifter. Der findes andre håndtag at skrue på, som kan være af afgørende betydning for en leje:

- Længden på lejers uopsigelighed
- Mindre krav om hæftelse
- Mindre krav om eller bortfald af lejers istandsættelses og retableringspligt
- Inddragelse af diverse services i lejeforholdet til gunstige priser: kantine, mødefaciliteter og andre interne funktioner
- Bonusstruktur, hvor lejeren opnår rabat ved forlængelse af uopsigelighed eller udvidelse af lejemålet.

Konsekvenser

Fælles for alle incitamentsstrukturerne er, at de er med til at gøre lejerens egentlige ydelse for leje af lokalerne mindre gennemskuelig. Både skattemæssigt og regnskabsteknisk skal tungen holdes lige i munden. Hvem har ejerskabet og afskrivningsretten på lejers indretning, hvis udlejer har betalt? Skal hele lejerabatten indtægtsføres i første år eller bør lejer fordele rabatten ud over perioden?

Incitamentsstrukturen er blevet et væsentlig moment i forhandlingerne med kontorlejerne, og det er vores erfaring, at lejer-incitamenterne i de fleste tilfælde bliver tungen på vægtskålen. Derfor må begge parter tænke kreativt, for ofte viser det sig, at enderne kan mødes, fordi nogle forhold i kontrakten kan have stor betydning for den ene part, mens det betyder mindre for den anden. Fokus bør dog være på at se igennem incitamenterne og skabe sig et samlet overblik over den økonomiske konsekvens af lejeforholdet set over hele uopsigelighedsperioden.

Af Peter Lassen, COO,
Colliers International Denmark
E-mail: pl@colliers.dk
og Scott Hollingsworth,
Direktør, Hollingsworth Pack
E-mail: scott.h@holl-pack.com

ORDET ER DIT

Nytænkning om parkering er nøglen til at nå klima-målsætning

Der er for få parkeringspladser i København. Eller der er nok af dem, men de er for dyre. Sådan lyder kritikken ofte fra virksomheder og borgere. Som professionelle, der arbejder med fast ejendom, følger vi naturligvis vores kunders ønsker, og vores umiddelbare instinkt tilsiger at støtte op om kritikken. Men det er af flere grunde tid til nytænkning om parkeringsforholdene. Vi taler ikke om revolutioner fra i dag til i morgen. Men vi må stille os selv spørgsmålet, om trafikken i det indre København på længere sigt skal være baseret på biler. Og dermed om det vil være klogt at begynde at udfase retten til billige parkeringsmuligheder, og dermed begrænse antallet af biler i byen.

Under alle omstændigheder har billismen og trafikken i København nået uacceptable højder, som medfører hundredevis af dødsfald årligt, afholder nogle virksomheder fra at etablere sig i hovedstaden og koster enormt effektivitetstab. Mange indbyggere har behov for bil, men ikke alle, og det samme gør sig gældende for byens virksomheder. Der er altså gode grunde til at begrænse trafikken og bilerne, og her er der mange værktøjer som kan tænkes i brug. En af mulighederne er politisk at vurdere, hvem der skal have ret til parkering.
På den politiske front har Københavns Kommune en målsætning om at være verdens første CO2-neutrale hovedstad. Det fremgår af klimaplanen KBH. Denne målsætning bliver sværere og sværere at leve op til, når byen udvikles med boliger til de cirka tusind nye indbyggere, der kommer til hver eneste måned. De nye boliger medfører CO2-udledning. Man kan naturligvis have tiltro til, at de offentlige og private forsyningssystemer efterhånden vil investere i en CO2-neutral energiproduktion, der både kan håndtere den eksisterende by og den udvikling, der er på vej. Men da boliger og ejendomme optager cirka 40 procent af den producerede energi, er det en stor satsning.

Så alt imens politikerne ønsker, at CO2-udslippet skal være mindre, betyder væksten i byen – som politikerne bifalder – at det alt andet lige går den stik modsatte vej.

Politikerne har altså et problem. Dét vil de sandsynligvis søge at løse ved at stille nye krav til borgere og virksomheder. Det vil være krav, som mange vil opleve negativt.

Det er på den baggrund, vi foreslår, at man bruger en nytænkning af parkeringsspørgsmålet som et konstruktivt udspil. Vores synspunkt er, at vi kan skabe en bedre by for borgere og virksomheder, samtidig med, at vi bidrager til at opfylde kommunens ambitioner på klima-området – som i øvrigt, i hvert fald i denne retning, - også er udtryk for almen, sund fornuft.

Inden man stejler over visioner om centrum med langt færre biler, skal man gøre sig én ting klart: København er lige nu i gang med den største tranformation siden Christian den fjerdes tid. Kernen i den store forandring er Cityringen og metrobyggeriet, men det tæller også med, at flere og flere virksomheder ønsker at bo i moderne, effektive lokaler. Det ene med det andet, så går vi mod en fremtid, hvor størsteparten af de store virksomheder ligger lige uden for Ring 2, hvor der er nybyggeri, og hvor medarbejdere fra hele Sjælland har gode, trafikale forbindelser.

Inden for ringen vil man finde boliger, detailhandel og mindre virksomheder, der godt kan leve med, eller ligefrem foretrækker, at bo i gamle, ukurante lokaler.

Naturligvis skal der varer ud og ind ad byen, og de skal køres i biler. Men mange af dem, der kommer til at bo inden for ringen, vil ikke have behov for en bil. God offentlig transport gør bilen overflødig til hverdagsbrug. Med etableringen af Cityringen vil København/Frederiksberg blive en banebetjent by, hvor 85 procent af alle indbyggere og studie- og arbejdspladser i den tætteste bydel vil være indenfor 600 meters luftlinjeafstand fra en metro- eller S-togsstation, og hvor banetrafikken forventes at blive dominerende for den kollektive trafik i Indre By, Christianshavn, Østerbro, Nørrebro, Vesterbro og Frederiksberg.

Allerede i dag har kun mellem 30 og 50 procent af københavnske familier egen bil. Men man kan yderligere imødekomme dem, der fortsat vil have behov for en bil, med delebilordninger og udvikling af systemer, der gør elektriske biler attraktive. Begge dele fungerer fint i andre storbyer.

Et element til at skubbe på udviklingen er altså parkeringsreglerne. Har man indrettet sit liv sådan, at man er afhængig af at køre bil ind i det indre København, er det naturligvis generende, hvis man ikke kan parkere til en rimelig pris. Men vi må slå fast, at billig parkering ikke på langt sigt er nogen rettighed, men et privilegium. I dag håndterer man lejligheder uden bopælspligt, så hvorfor ikke også en lejlighed uden parkeringsret?

Man kunne begynde med nybyggerier og fastslå i lokalplaner m.v., at der ikke medfølger parkeringsretter. Hvis de kommende beboere alligevel vil parkere, må de betale den fulde markedspris for de pladser, der er. Hvis man indstiller sig på, at det er sådan, vil det ikke genere nogen, og vi vurderer, at det ikke vil betyde noget økonomisk tab for virksomheder eller beboere. Det er ikke givet, at ejendomspriserne vil falde, og under alle omstændigheder vil der være besparelser i byggeri og vedligehold. Hvis man samtidigt fremmer det CO2-neutrale nybyggeri uden parkeringsret, vil man få dobbelt så meget ud af udviklingen.

Som bekendt er langt det meste af byen allerede udbygget. Men man kan sætte gang i en proces, hvor man stille og roligt, og med et tilfredsstillende varsel til de berørte, annullerer eksisterende parkeringsrettigheder.

FOTO: COLOURBOX

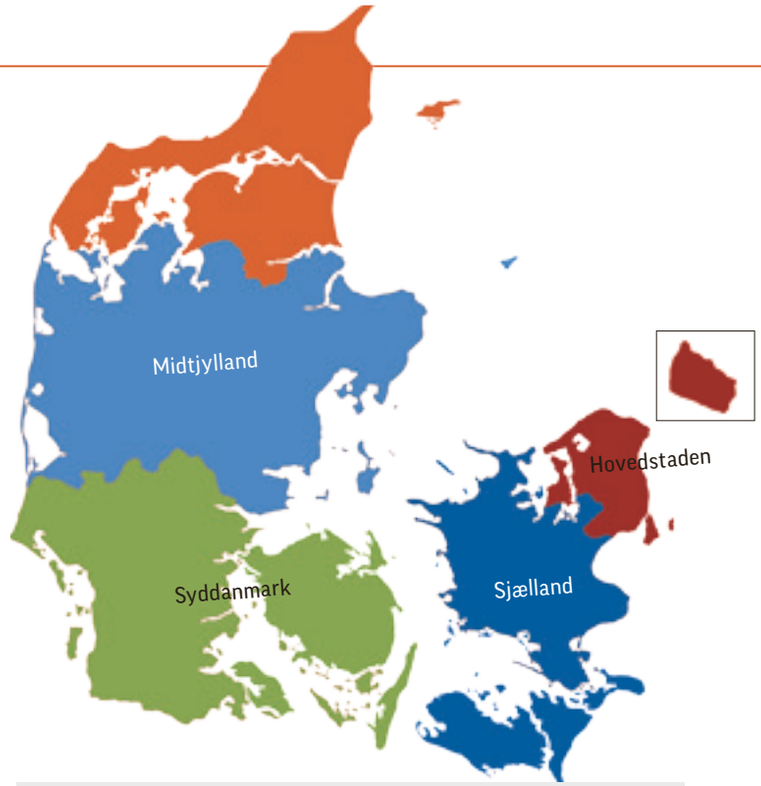
Man kan også skubbe på udviklingen ved en blanding af incitamenter over for og krav til virksomhederne. Målet skal være, at de enten etablerer sig uden for Cityringen, eller at de tænker igennem, hvordan medarbejdernes behov for transport i bil reduceres. Det er blevet praksis at stille krav til virksomhedernes samfundsansvar, og her er et sæt af krav, der vil blive oplevet som meningsfulde og anvendelige af ikke blot myndighederne, men også af medarbejderne, for hvem transporten står i modsætning til et af de største ønsker i den moderne verden: Mere tid til sig selv og familien.

Vi underkender ikke, at der vil være en pris at betale ved den løsning, vi her har skitseret. Man kan i sagens natur ikke indgå et kompromis, uden at man giver noget selv. Men at være proaktiv og konstruktiv gør det muligt at få opfyldt andre ønsker – og at stille modkrav til politikerne og myndighederne. Også de kan gøre meget (mere) for at nå fælles mål om en bedre by og en mindre CO2-udledning. ■

BYGGEPROJEKTER I DANMARK

HER FINDER DU TAL OG FAKTA OM AKTUELLE BYGGERIER

De 5 største byggeprojekter i danske regioner med byggestart august 2013



Nordjylland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Aalborg Lufthavn - Bühlmann Airport Hotel	Nørresundby	45	201410
	Gug Skole - Renovering af skole	Aalborg SØ	10	201407
	Kastaniegaarden Afd. 9 - Renovering	Nørresundby	8	201406
	Børnehuset Bagterp - Om- og tilbygning til specialgruppen Viben	Hjørring	1	201404
	-	-	-	-

Midtjylland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Fredensborgparken - Opførelse af rækkehuse	Viby J	100	201506
	Motorvejen Funder-Låsby - 6620.105 Dalbro Gubsø	Silkeborg	75	201508
	Skovgårdsparken afd. 24 - Renovering af facader og udearealer mv.	Brabrand	68	201509
	ESCO-projekt - Favrskov Kommune	Hinnerup	47	201612
	Opførelse af kontorbyggeri til Nordea	Holstebro	40	201411

Syddanmark

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Løgumkloster - ny varmecentral og solvarme	Løgumkloster	155	201410
	Vejle Lystbådehavn - Havneøen - Nyt domicil Kirk Kapital	Vejle	110	201704
	Hovedpolitistationen i Esbjerg - Renovering	Esbjerg	80	201512
	Esbjerg Havn - Esvagt opfører kontordomicil	Esbjerg	70	201412
	Statsfængslet på Søbysøgård - Udvidelse	Årslev	70	201410

Sjælland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Næstved Sygehus - Kræftcenter - Stråleterapibygningerne	Næstved	120	201412
	Plejecenter Elmelunden - udvidelse	Jyderup	102	201504
	Hvalsø - Opførelse af daginstitution	Hvalsø	21	201406
	Dalmose - Ombygning af rådhus til institution Oasen	Dalmose	15	201406
	Vordingborg - VUC udvider	Vordingborg	10	201406

Hovedstaden

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	KU LIFE - Copenhagen Plant Science Centre, etape 1	Frederiksberg C	130	201606
	Glostrup Hospital - Parkeringshus	Glostrup	60	201504
	Kagshusene afd. 4 - Renovering af boliger - Etape 3	Brønshøj	45	201412
	Fjernvarmeudbygning - Hvidovre	Hvidovre	37	201412
	Frederiksberg - Nyt fjernkøleanlæg	Frederiksberg	35	201403

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

Top 10- De 10 største arkitektfirmaer i perioden

Hele Danmark – fra 1.1.2013- 31.12.2013

Bjarke Ingels Group ApS
Rådgivergruppen DNU I/S
Rubow Arkitekter A/S
Vilhelm Lauritzen A/S
Arkitema Architects
MIKKELSEN Arkitekter A/S
Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S
Karlsson Arkitekter V/ Christian Erik Kruse Karlsson
Signal Arkitekter ApS
Creo Arkitekter A/S

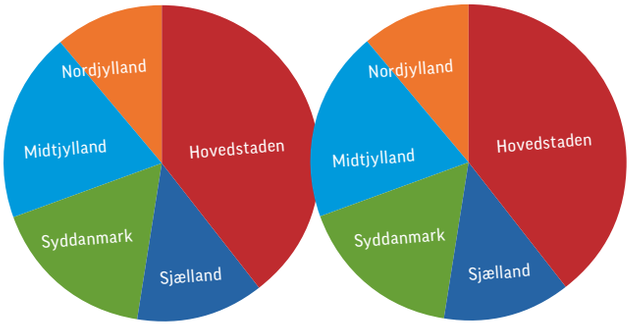
Top 10

De 10 største byggeprojekter i Danmark med byggestart december 2013

Projekt	By	Mill Kr.	Slut
Ceres-grunden - Campus Aarhus C	Aarhus C	741	201509
Nordhavn - Kontorejendom	København Ø	390	201406
Syddansk Universitet - Byggeafsnit OU42-43 Det Tekniske Fakultet	Odense M	300	201505
Aalborg Universitet - City Campus	Aalborg	300	201412
Fuglsangsø Centeret	Herning	200	201407
DSB's nye administration - Renovering	Taastrup	125	201306
Ombygning af Plejehjemmet Lundbyesgade	Aalborg	105	201404
AutoC Park Randers	Randers NV	85	201312
Birkehøj Plejecenter - Nyt plejecenter på Rønnevangsskolen	Taastrup	85	201408
BKS nyt kontantcenter - Vest	Brabrand	75	201310

Igangsatte byggerier 1. jan 2013 - 31. dec 2013

Fordelt på regioner



Millioner kr.
Total: 58.423

Kvm.
Total: 3.633.935

Hele Danmark – fra 1.1.2013- 31.12.2013

	Fordelt på hovedgrupper	Mio. kr.	Kvm.
	Boliger - huse og lejligheder	11.731	1.068.983
	Sport, fritid, kultur & hotel	4.258	309.601
	Butik, kontor, lager, industri & transport	9.855	891.514
	Skoler, uddannelse & forskning	7.278	711.197
	Sundheds- & socialvæsnet	7.709	459.870
	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	827	103.762
	Energi og renovation	6.407	58.598
	Anlægsarbejder	10.359	30.410
	Total	**58.423**	**3.633.935**

Hele Danmark	Mio. kr.	Kvm
2012 Januar	4.336	322.142
2012 Februar	2.427	165.256
2012 Marts	9.275	227.034
2013 April	4.708	313.602
2013 Maj	5.626	342.517
2013 Juni	4.950	423.239
2013 Juli	3.968	156.077
2013 August	7.050	507.109
2013 September	5.163	326.172
2013 Oktober	4.560	352.596
2013 November	4.403	277.718
2013 December	1.958	220.473
Total	**58.423**	**3.633.935**

>> VIGTIGE TRANSAKTIONER

Tallene leveres af mæglerfirmaet RED Property Advisers.

Største transaktioner i Danmark (November-januar 2013-2014)

Type	Adresse	Areal, kvm	Pris i mio.	Køber	Sælger
	Nesa vej 1	82.800	1.900,00	ATP	Dong Energy
	Gullandsgade 4 m.fl.	6.168	45,00	N/A	A/B Friheden
	Frederiksborggade 5	2.839	92,35	FB 40 - Aberdeen Asset Management A/S	Jeudan
	Østmarken 7-9	4.371	102,30	F.L. BIE A/S	N/A
	Ørestad	N/A	400,00	Fastighets AB Balder	Arkitektgruppen
	Smedeland 36	9.723	36,00	FG Ejendomme ApS	N/A
	Drejergangen 1A - 3D	6.178	108,60	FG Ejendomme ApS	N/A
	Bernstoffsvej 55	6.753	41,13	N/A	Privat sælger
	Nørregade 12, st.	2.603	45,00	HOCA Nørregade 12	N/A
	Vindegade 52	3.120	50,00	AP Ejendomme og Projekter	N/A
	Marielundvej 39	12.543	95,00	FG Ejendomme ApS	N/A
	Sluseholmen 2	8.109	106,00	Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank	Poul Refstrup Ejendomme
	Købmagergade 45-47	8.888	288,00	Standard Life Investment	Jeudan
	Virumgårdvej 21	3.822	39,05	Ejendomsfond	Peria Capital
	Bremerholmen 29+31	4.512	70,00	Poul Erik Bech	Danske Bank
	Herredscentret/Kolding Retailpark	N/A	83,00	Ejendomsselskab	NCC
	Rungsted Bytorv	6.100	88,00	KFI	Ejerforeningen Rungsted Bytorv
	Hotel Hvidehus	12.835	110,00	Ejendomsselskabet Calum	Enan Galaly
	Roskildevej 157-161	8.630	117,00	NIAM	Institutionel investor
	7 forskellige erhvervsejendomme	N/A	850,00	NIAM	Finansiel Stabilitet
	Buddingevej 197	6.125	141,00	PFA	Privat investor
	Flere ejendomme	38.818	665,00	Ejendomsfond	UniPension
	Holte Midtpunkt, Frihedens Butikscenter og Veri Center	41.000	800,00	NREP	DADES

Finansieringsløsninger i 2014

- priser, tendenser og adgang til egenkapital

Finansieringsmulighederne er blevet bedre. Banker og realkreditinstitutter har igen kapital, men det er fortsat svært at få den ud at arbejde. Kravene til investorer og udviklere om egenkapital er høje. Derfor er markedet koncentreret om at skaffe den ønskede egenkapital ad alternativ vej eller teame op med fonde, institutionelle investorer eller private velhavere, der har direkte adgang til kapital.

Torsdag den 20. februar 2014
kl. 9-14 hos Nykredit i København

KONFERENCEPARTNER:

Nykredit

Udvalgte talere:

JENS ERIK GRAVENGAARD
Partner, MagniPartners

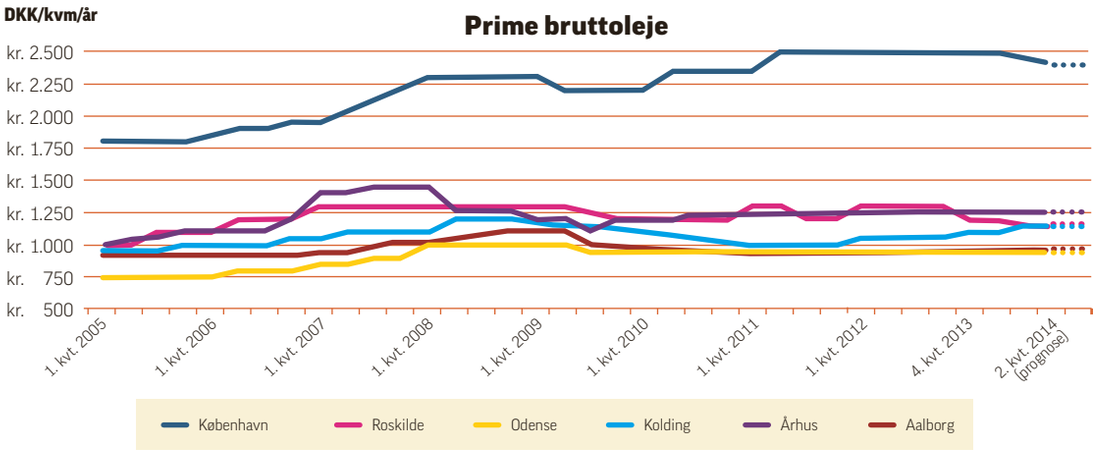
JAKOB WIND-HANSEN
Områdedirektør, Nykredit

PER ANDERSEN
Partner, PWC

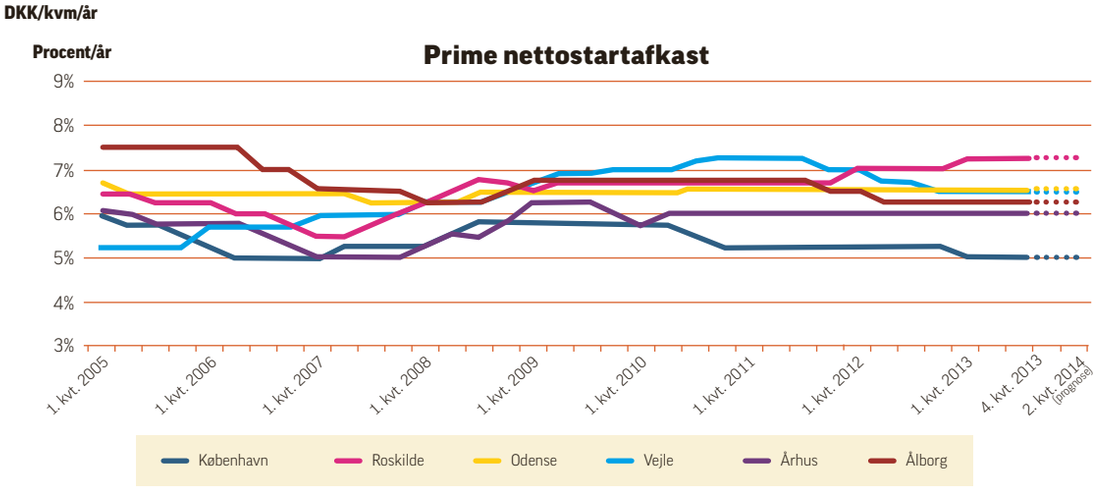
TILMELD DIG PÅ
www.estatemedia.dk/konference

Informationer til graferne herunder er leveret af Nybolig Erhverv.

Kontorudlejning - Danmark

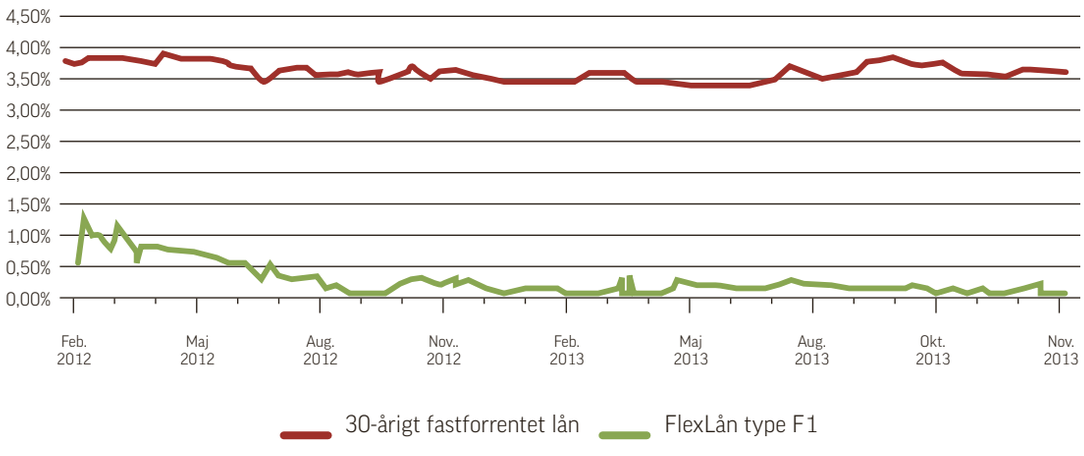


Aktiviteten på kontorlejemarkedet er generelt stabil, men i København, Århus og Aalborg bevæger den sig i positiv retning med flere udlejninger. Lejeniveauerne udvikler sig generelt stabilt. Kontorledigheden i København By har gennem de seneste 12 måneder ligget stabilt i niveauet 9,1-9,3 procent, mens tomgangen for Københavns omegn har bevæget sig i spændet 10,6-11,3 procent. På landsplan er tomgangen gennem 2013 steget fra 9,3-9,6 procent.



I investeringsmarkedet ligger afkastet for prime kontorejendomme i København generelt i niveauet ned til 5 procent, men hvor veludlejede prime ejendomme i visse tilfælde kan handles 0,25 0,5 procentpoint lavere. Blandt de mere sekundære kontorinvesteringsejendomme er interessen begrænset, hvilket har medført en mere flad prisudvikling. Afkastet på disse ejendomme ligger fra cirka 6,25 procent og opefter.

Renteudviklingen



REALKREDIT Danmark

Informationer til graferne til venstre er leveret af Realkredit Danmark.

Scandinavian Property Magazine

Gør dig synlig på MIPIM

Vær med i det officielle messemagasin for Copenhagen-Malmö standen på MIPIM 2014.

Annoncér i Scandinavian Property Magazine og vis de udenlandske investorer, hvem I er, og hvad I kan tilbyde på verdens største ejendoms-messe i Cannes. Ring til Michael Mortensen på telefon 28 34 03 19 allerede i dag.

ESTATE MEDIA | Stengade 83 | 3000 Helsingør | (+45) 49 25 39 69 | www.estatemedia.dk

Alle kræfter sættes til for at skaffe max opmærk-somhed

Copenhagen Capacity, der er Hovedstadsregionens investeringsfremmeorganisation, arbejder på at få alt på plads for at skaffe kontakt til så mange internationale investorer på Mipim i år som muligt. 10 partnere fra branchen bakker i år op om standen

I 2013 skabte København opmærksomhed om sin stand med en vindmølle i Lego lige ude foran indgangen til messen, der tiltrækker cirka 20.000 besøgende.

COPENHAGEN MALMØ ANNUAL PROPERTY SUMMIT

Copenhagen Malmø Annual Property Summit er et nyt initiativ, der skal give den danske bygge- og ejendomsbranche mulighed for at mødes med internationale investorer og vise det bedste frem som regionen kan byde på.

Konferencen arrangeres i et samarbejde mellem Københavns Kommune, Malmö Stad, Copenhagen Capacity, Invest in Skåne, Ejendomsforeningen Danmark, Byggesocietetet og Estate Media.

Læs mere på www.cmps.dk

De udenlandske investorer har for alvor fået øjnene op for det danske ejendomsmarked. Derfor sætter Copenhagen Capacity fuld skrue på den danske stand og aktiviteterne på Mipim, den årlige internationale ejendomsmesse i Cannes, som i år finder sted i dagene 11.-14. marts.

- Vi vil gerne udnytte udlandets voksende interesse i det danske ejendomsmarked, siger development manager Jacob Saxild, Copenhagen Capacity.

Blandt de nye tiltag er blandt andet en frokost for internationale investorer, som Copenhagen Capacity og standpartnerne afvikler i samarbejde med revisions-, skatte- og rådgivningshuset PWC.

- PWC står for processen med at håndplukke og invitere en række internationale ejendomsinvestorer. Vi forventer cirka 30 til frokosten. Formålet er at skabe kontakt mellem standpartnerne og investorerne, siger Jacob Saxild, development manager i Copenhagen Capacity.

Satser mere på ejendomsbranchen

Tiltagene er en konsekvens af, at Copenhagen Capacity satser mere på at tiltrække ejendomsinvesteringer i det hele taget.

- Vi vil gerne lægge os opad de internationale tendenser, der peger i Københavns retning i øjeblikket. I 2014 ser der ud til at være nogle makroøkonomiske tendenser, der peger på en vis optimisme. Der er et stykke til, at der vil blive investeret stort, men vi skal udnytte de tendenser, vi ser. Der er stadig mange kapitalinvestorer og rigtig mange af dem, har ikke kendskab til København. Så vi skal have skabt synlighed og opmærksomhed hos investorerne om de relevante investeringer, de kan gøre her, siger direktør Kim Bek, Copenhagen Capacity.

Derfor lægger Copenhagen Capacity også op til øget samarbejde i branchen.

- Vi vil gerne parre de relevante danske aktører med de internationale investorer, så vi i fællesskab får vist dem potentialet i regionen, siger Kim Bek.

Udover Mipim kommer Copenhagen Capacity også til at spille en rolle i at kontakte internationale ejendomsinvestorer på Expo Real fremadrettet. Og endelig forventer Kim Bek også, at den nye konference, Copenhagen Malmø Property Summit, kommer til at spille en afgørende rolle i forhold til at vise investorerne, hvad vi kan byde på i praksis og give let adgang til markedet.

Logistik og clean-tech

Målet for Copenhagen Capacity er at skaffe flere investorer bredt til Københavns-området.

- Vi satser indenfor flere forskellige felter, hvor ejendomsområdet er et af dem. Men vi arbejder ikke mindst på at tiltrække virksomheder og her kommer vi særlig til at arbejde med logistik, life science og clean-tech i 2014. Vores samlede fokus bliver, hvad der skal til for at få flere investeringer og flere virksomheder til regionen i de kommende år, siger Kim Bek.

Men nu venter Mipim lige om hjørnet.

- Vi kunne allerede sidste år mærke en spirende optimisme på Mipim. I år tager vi endnu et skridt ud af krisen, men i et realistisk leje, siger Jacob Saxild.

De 10 danske partnere fra bygge- og ejendomsbranchen på standen i år er:

- Aart Arkitekter
- By & Havn
- Carlsberg byen
- Københavns Kommune
- Lyngby-Taarbæk Vidensby
- MT Højgaard
- NCC Property Development
- NPV – Nordic Property Vision
- Odense Kommune
- Region Hovedstaden ■

Af Kamilla Sevel

BRANCHEGUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

ADMINISTRATORER

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.

Colliers Ejendomsadministration A/S
Prismet, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C
Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 70 23 00 78
Kontakt: Michael Salling, Direktør
Email: ms@colliers.dk
Web: www.ceadm.dk
Fra vores kontorer i København og Aarhus løser vi alle typer af administrationsopgaver overalt i Danmark

Dansk Administrations Center A/S
Skovbrynet 10, 8000 Aarhus C
Tlf.: 87 34 03 66
Kontakt: Michael Sommer, Direktør & Advokat
Email: ms@dacas.dk
Web: www.dacas.dk
Tilbyder administration af ejendomme i hele landet, juridisk, teknisk og finansiel rådgivning.

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 sikre 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
DEAS tilbyder ejendomsadministration, bygherrerådgivning, udlejning samt Facility Services af alle typer ejendomme. DEAS er landsdækkende med kontorer i København, Aalborg og Aarhus.

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18, 9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Jakob Venø Schougaard, Direktør
Email: jvs@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
Tlf.: 44 57 03 40
Kontakt: Bent Kandborg Kristensen, Direktør
Email: bkk@lea.dk
Web: www.lea.dk
LEA Ejendomspartner tilbyder ejendomsadministration samt drift af alle typer af ejendomme.

ADVOKATER

Accura
Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup
Tlf.: 39 45 28 00
Web: www.accura.dk
ACCURA er et af Danmarks førende advokatfirmaer inden for fast ejendom.

Bech-Bruun
Langelinie Alle 35, 2100 København Ø
Tlf.: 72 27 35 67
Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)
Email: ts@bechbruun.com
Web: www.bechbruun.com
Bech-Bruun rådgiver inden for alle områder, der vedrører fast ejendom og entreprise.

Estate Magasins brancheguide giver dig en oversigt over virksomheder, organisationer og foreninger i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af de sædvanlige brancheskel.

Det unikke ved guiden er, at du nemt og hurtigt kan orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er.

Brancheguiden udkommer som en del af Estate Magasin 7 gange om året. Via brancheguiden er der også mulighed for at komme med i det digitale nordiske magasin Estate Nordic Magazine.

Brancheguiden er også tilgængelig 24/7 på www.estatemedia.dk, hvor du også altid kan se, hvordan du kommer med.

Skriv til Michael Mortensen på mortensen@estatemedia.dk eller ring på tlf. 49 25 39 69 og få mere at vide om optagelse i brancheguiden.

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 rådgivning inden for alle områder af fast ejendom.

DELACOUR

Åboulevarden 11, 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.

Danders & More

Lautrupsgade 7, 2100 København Ø
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.

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.

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.

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.

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.

Homann Advokater

Amagertorv 11, 1160 København K
Tlf.: 33 34 53 39
Kontakt: Gregers R. Lauridsen, Advokat
Email: gl@homannlaw.dk
Web: www.homannlaw.dk
Homann yder kvalificeret rådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

Husen Advokater

Havnegade 29, 1058 København K
Tlf.: 33 32 26 26
Kontakt: Kristian Paaschburg, Advokat (H), partner
Email: kp@husenadvokater.dk
Web: www.husenadvokater.dk
Specialister i lejeret, entrepriseret, køb/salg, rådgiveransvar og projektudvikling.

Kirk Larsen & Ascanius

Tlf.: 70 22 66 60
Kontakt: Jens Munch, Advokat, partner
Kontakt: Jacob Ladefoged, Advokat
Email: jm@kirklarsen.dk / jl@kirklarsen.dk
Web: www.kirklarsen.dk
Specialister i sager om vurdering og beskatning af fast ejendom.

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab

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 indenfor fast ejendom, development og entreprise.

Mazanti-Andersen Korsø Jensen & Partnere

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.

MAQS Law Firm

Pilestræde 58, 1112 København K
Tlf.: 33 12 45 22
Kontakt: Erik Larsson, partner
Lars Pærregaard, partner
Email: erik.larsson@dk.maqs.com
lars.paerregaard@dk.maqs.com
Web: www.maqs.com
MAQS yder proaktiv rådgivning inden for entreprise, overdragelse af fast ejendom, projektudvikling og erhvervslejeret.

Nielsen og Thomsen Advokater

Østbanegade 55, 2100 København Ø
Tlf.: 35 44 70 20
Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), partner
Email: at@ntadvokater.dk
Web: www.ntadvokater.dk
Specialistrådgivning indenfor fast ejendom, projektudvikling, transaktion, finansiering, udbud og opførelse samt drift.

NORDIA Advokatfirma

Østergade 16, 1100 København K
Tlf.: 70 20 18 10
Kontakt: Søren Sloth, Advokat (L), partner
Email: ssn@nordialaw.com
Web: www.nordialaw.com
NORDIA yder specialiseret fast ejendomsrådgivning indenfor bl.a. projektudvikling, transaktioner og lejeret.

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup
Tlf.: 35 25 25 35
Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)
Email: ngh@rl.dk
Web: www.ronnelundgren.com
Rådgiver danske og udenlandske virksomheder vedr. fast ejendom.

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

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.

Winsløw Advokatfirma

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

ARKITEKTER

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.

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.

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 indenfor LIVING, WORKING og SHOPPING

ASSET MANAGEMENT

Aberdeen Asset Management

Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Eva Riedel, Head of Communications and Marketing
Email: eva.riedel@aberdeen-asset.com
Web: www.aberdeen-asset.dk
En af Europas førende forvaltere af ejendomsinvesteringer og blandt top ti globalt.

BPT Asset Management A/S

Aleksanterinkatu 19 A, P.O. Box 1081,
FI-00101 Helsinki, Finland
Tlf.: +358 44 999 8452
Kontakt: Jenni Ripatt
Email: jenni.ripatti@bptam.com
Web: www.bptam.com
Førende nordisk forvalter af ejendomsinvesteringer med lokale teams i Norden, Baltikum, Rusland, Polen og Tyskland.

DEAS Property Asset Management

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Christian Melgaard, Afdelingsdirektør
Email: cme@deas.dk
Web: www.deas.dk
DEAS er blandt Danmarks førende forvaltere af ejendomsinvesteringer inklusive ejendomsadministration af alle typer ejendomme.

Keystone Investment Management A/S

Havnegade 39. 1058 København K
Tlf.: 33 29 99 60
Kontakt: Morten Schultz, partner
Email: ms@keystoneim.dk
Web: www.keystoneim.dk
Vi styrker kvaliteten af vores kunders ejendomme gennem forbedring af driften og reduktion af risici.

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.

Valad Property Group

Islands Brygge 43, 2300 København S
Tlf.: 70 20 54 10
Kontakt: Mikael Arne Fogemann, Head of Nordic
Email: Michael.Fogemann@Valad.dk
Web: www.valad.dk
Uafhængig paneuropæisk ejendomsforvalter som sælger fund- og asset management løsninger.

BYGHERRERÅDGIVERE

BYR GRUPPEN A/S

Vermlandsgade 51 2. sal
2300 København S
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.

DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Carsten Nielsen, Afdelingschef
Email: cni@deas.dk
Web: www.deas.dk
DEAS tilbyder strategisk og værdiskabende rådgivning, projekt- og byggeledelse af alle typer ejendomme ud fra tid, økonomi og kvalitet.

Drees & Sommer Nordic A/S

Frederiksborggade 15, 8. sal
1360 København K
Tlf.: 45 26 90 00
Kontakt: Peter Nielsen, Country Manager
Email: peter.nielsen@dreso.com
Web: www.dreso.com
Specialister i bygherrerådgivning, projekt- og byggeledelse og teknisk due diligence.

Grontmij A/S

Granskoven 8, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 48 60 30
Kontakt: Lone Ankjær, Afdelingschef, Bygherrerådgivning, Planning & Design
Email: lone.ankjaer@grontmij.dk
Web: www.grontmij.dk
Som din bygherrerådgiver sikrer vi dig en solid styring og planlægning af dit projekt, så du kommer sikkert i mål – både når det gælder økonomi, tid og kvalitet.

Promana Bygningsrådgivning

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

Sandbeck A/S

Christian II's Allé 19, 2300 København S
Tlf.: 70 23 50 80
Kontakt: Chico Sandbeck, Adm. direktør
Email: chico@sandbeck.com
Web: www.sandbeck.com
Strategisk bygherrerådgivning - overblik, beslutningsgrundlag, koordinering og ledelse.

EJENDOMSSELSKABER

Briggen Danmark A/S

Roskildevej 22, 2625 Vallensbæk
Tlf.: 41 71 75 75
Kontakt: Jeanette Rosenberg, Ejendomschef
Email: jeanette.rosenberg@briggen.dk
Web: www.briggen.se/da/
Briggen ejer, forvalter, udlejer og udvikler industri-, kontor- og butikslokaler i ekspansive områder i Øresundregionen. Velkommen til at kontakte os.

C.W. Obel Ejendomme A/S

Vestergade 2C, 1456 København K
Tlf.: 33 33 94 94
Kontakt: Søren Hofman Laursen, Direktør
Email: shl@cwobel.dk
Web: www.cwobel-ejendomme.dk
Vi værner om vores portefølje af kvalitetsejendomme til glæde og gavn for vores lejere - vores kunder.

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.

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.

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.

CapMan Real Estate

Stureplan 13, 3fl, 114 87 Stockholm, Sweden
Tlf.: +46 8 445 1052
Kontakt: Torsten Bjerregaard, Senior Partner
Email: torsten.bjerregaard@capman.com
Web: www.capman.com
Vi køber og administrerer bolig, kontor, butik og industriejendomme i Danmark og resten af Norden.

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.

Jeudan A/S

Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør
Email: maa@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendomsselskab med mere end 110 års erfaring. Koncernen investerer i og driver kontor-, bolig- og detailejendomme i København og omegn.

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.

Nordea Ejendomme

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

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.

Norrporten

Havneholmen 25, 1., 1561 København V
Tlf.: 42 14 48 66
Kontakt: Thomas Wenzell Olesen, Markedsdirektør
Email: thomas.olesen@norrporten.dk
Web: www.norrporten.dk
Norrporten ejer og udlejer moderne, fleksible og omkostningseffektive kontorejendomme i København.

ENTREPRENØRER

C.C. Brun Entreprise A/S

Ravnstrupvej 67, 4160 Herlufmagle
Tlf.: 57 64 64 64
Kontakt: Kristian Lind, Direktør
Email: kl@ccbrun.dk
Web: www.ccbrun.dk
Siden 1947 – byggebranchen, med spidskompetence i råhusbyggeri.

Enemærke & Petersen A/S

Ole Hansens Vej 1, 4100 Ringsted
Tlf.: 57 61 72 72
Kontakt: Søren Faebo Larsen, Markedsdirektør
Email: sfl@eogp.dk
Web: www.eogp.dk
Mennesker, der bygger for mennesker.

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.

H.K. Byg Entreprise A/S

Stamholmen 157, stuen, 2650 Hvidovre
Tlf.: 32 51 18 20
Kontakt: Jens Skovlunde, partner
Email: entreprise@hk-byg.dk
Web: www.hk-bygentreprise.dk
HK BYG Entreprise vedligeholder, renoverer og ombygger byen.

HHM A/S

Bragesvej 4, 3400 Hillerød
Tlf.: 22 70 70 11
Kontakt: Svend Pedersen
Email: sp@hhm.dk
Web: www.hhm.dk
HHM – nybyg, renovering, service – det naturlige valg.

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.

INTERN A/S

Skovlytoften 2, 2840 Holte
Tlf.: 45 41 23 00
Kontakt: Niels Henrik Rasmussen, Adm. Direktør
Email: nhr@intern.dk
Web: www.intern.dk
INTERN udfører nyindretning/ombygning af erhvervslejemål i total- og hovedentreprise.

NCC Construction Danmark A/S

Østmarken 3B, 2860 Søborg
Tlf.: 39 10 39 10
Email: info@ncc.dk
Web: www.ncc.dk
Vi skaber rammerne for fremtidens arbejde, boliger og kommunikation.

Preben Hockerup A/S

Finlandsgade 15, 4690 Haslev
Tlf.: 56313089 / 25192619
Kontakt: Henrik Hockerup Keller, Daglig leder
Email: hk@preben-hockerup.dk
Web: www.preben-hockerup.dk
Preben Hockerup A/S udfører miljørigtig nedbrydning og miljøsanering herunder fjernelse af pcb, bly og asbest.

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, statsaut. ejendomsmægler, valuar
Email: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk
Investering, Udlejning, Vurdering, Corporate Services, Building Consultancy, Asset Management.

Colliers International Danmark A/S

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 70 23 00 20
Kontakt: Peter Lassen, Direktør, Statsaut. ejendomsmægler, Valuar
Email: pl@colliers.dk
Web: www.colliers.dk
Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse.
5 afdelinger i Danmark.

DAL Erhvervsmægler

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø
Tlf.: 70 30 05 55
Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut. 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.

danbolig Erhverv
Johnny Hallas P/S

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

danbolig Erhverv København

Dronningens Tværgade 26, 1302 København K
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Torben Lund, partner, Statsaut. Ejendomsmægler, valuar, HD & MDE
Email: torben.lund@danbolig.dk
Web: danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/Kobenhavn/
Salg, vurdering, udlejning, rådgivning, ejendomsoptimering, og investeringsejendomme

danbolig Projektsalg København

Dronningens Tværgade 26, 1. sal, 1302 København K
Tlf.: 32 83 06 10
Kontakt: Alice Lotinga, partner, projekt direktør
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.

DEAS Erhverv

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Claus Dyrberg Hald, Salgsdirektør, HD(A)
Email: clh@deaserhverv.dk
Web: www.deaserhverv.dk
DEAS Erhverv yder professionel rådgivning ifm. udlejning, vurdering, køb og salg af investeringsejendomme.

DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1.sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering & Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE
Email: jd@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk
Speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.

DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Silkegade 8, 1113 København K
Tlf.: 33 14 50 70
Kontakt: Henrik Lyngskjold, Direktør, partner, Statsaut. ejendomsmægler, MDE, Cand. Merc., MRICS
Email: henrik.lyngskjold@dtz.dk
Web: www.dtz.dk
Investering, Salg, Udlejning, Lejerrådgivning, Vurdering, Corporate Finance.

Home Erhvervscenter København A/S

Frederiksberggade 1, postboks 1108, 1009 københavn K
Tlf.: 33 73 04 04
Kontakt: Michael Lind Olesen, Indehaver, adm. direktør
Email: milo@homeerhverv.dk

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Nørre Voldgade 19, 1358 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 14 erhvervscentre.

EDC Projekt Poul Erik Bech

Nørre Voldgade 19, 1358 København K
Tlf.: 33 30 10 00
Kontakt: Kenneth Nielsen, projektdirektør
Email: kni@edc.dk
Web: www.poulerikbech.dk
EDC Projekt Poul Erik Bech rådgiver og sikrer succes for entreprenører og developere i forbindelse med seriesalg og volumenudlejninger af boliger og erhverv i nybyggerier og ombyggede ejendomme.

GaardeErhverv A/S

Frederiksborggade 18, 1360 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.

Jytte Bille Erhverv ApS

Tlf.: 20 28 22 55
Kontakt: Jytte Bille, Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar
Email: jba@jyttebille-erhverv.dk
Web: www.jyttebille-erhverv.dk.

La Cour & Lykke

Nørre Voldgade 19, 1358 København K
Tlf.: 33 30 10 50
Kontakt: Kristian Hartmann, salgs- og udlejningschef
Email: post@lacourlykke.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.

Lintrup & Norgart A/S

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

Lokalebasen.dk A/S

Strandvejen 171, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 20 08 14
Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning
Email: cr@lokalebasen.dk
Web: www.lokalebasen.dk
Udlejning af erhvervslokaler i hele Danmark. Stor synlighed i markedet.

Lund & Lindhardt ApS

Holmevej 10, 2950 Vedbæk
Tlf.: 72 17 00 85
Kontakt: Regitze Lund, statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
Helle Lindhardt, statsaut. ejendomsmægler og cand. merc.
Email: info@lundlindhardt.dk
Web: www.lundlindhardt.dk
Salg, udlejning og veldokumenterede vurderinger af erhvervsejendomme samt rådgivning i forbindelse hermed.

Metropol Erhverv I/S

Hasserisgade 38, 9000 Aalborg
Tlf.: 72 31 20 00
Kontakt: Martin Risager, partner, Statsaut. ejendomsmægler
Email: mr@metropolerhverv.dk
Web: www.metropolerhverv.dk
Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervsrelaterede ejendomme.

Nybolig Erhverv Aarhus A/S

Europaplads 2, 8000 Aarhus C
Tlf.: 86 20 85 85
Kontakt: Erik Andresen, Direktør, Indehaver, Statsaut. Ejendomsmægler
Email: eas@nybolig.dk
Web: www. nyboligerhverv.dk/aarhus
Nybolig Erhverv Aarhus – din professionelle formidler af erhvervsejendomme.

Nybolig Erhverv København A/S

Vester Farimagsgade7, 3. sal, 1606 København V
Tlf.: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard, Adm. direktør, Statsaut. ejd.mægler, MDE, partner
Email: jli@nybolig.dk
Web: www. nyboligerhverv.dk
Investering - Salg/Udlejning - Vurdering - Rådgivning - Analyse – Capital Markets.

Oline

Islands Brygge 43, 2300 København S
Tlf.: 40 89 64 30
Kontakt: Jesper Storm Hansen, Adm. direktør
Email: jesper.storm.hansen@oline.dk
Web: www.oline.dk
Største aktive internetdatabase over erhvervsejen. i Danmark, drevet af Erhvervsmæglerbasen, over 120 erhvervsmæglere i landet.

RED Property Advisers

Amaliegade 3, 5. sal, 1256 København K
Tlf.: 33 13 13 99
Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ejd. Mægler, MRICS
Email: bj@red.dk
Web: www.red.dk
Vores kernekompetencer er salg af danske og udenlandske investerings-ejendomme, kapitalfremskaffelse, kontorudlejning, vurderinger, herunder porteføljе-vurderinger, analysearbejde og Retail Services.

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 statsautoriseret mægler MDE. Specialister I salg af investeringsejendomme.

Sadolin & Albæk

Palægade 2-4, 1261 København K
Tlf.: 70 11 66 55
Kontakt: Peter Winther, Adm. direktør, partner, MRICS
Email: pw@sadolin-albaek.dk
Web: www.sadolin-albaek.dk
Uafhængig statsautoriseret mægler MDE. Specialister I salg af investeringsejendomme.

Wismann Propert Consult A/S

Åboulevard 1, st., 1635 København V
Tlf.: 40 88 19 98
Kontakt: Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar. projektchef og direktør
Email: lw@wismann-as.dk
Web: www.wismann-as.dk
Akademisk veldokumenteret arbejdsmetode. Uafhængig af DE, ejd. mgl. snikke-snak og tomme skønsrapporter til opskruede priser. Speciale valuar-vurderinger, skønsrapporter, lejevurderinger, A/B foreninger, K/S sager.

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Coor Service Management A/S

Bregnerødvej 133D, 3460 Birkerød
Tlf.: 60 29 88 39
Kontakt: Torben Jarlholm-Jensen, Teknisk chef
Email: Torben.Jarlholm-Jensen@coor.com
Web: www.coor.dk
Med en kundespecifik serviceløsning garanterer Coor en sikker drift og administration af jeres bygninger og faciliteter.

DEAS Facility Services

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: John Rohde, Afdelingsdirektør
Email: jro@deas.dk
Web: www.deas.dk
DEAS tilbyder brugervenlige Facility Service-løsninger til erhvervsejen-domme, butikscentre, boligejendomme og foreninger – herunder teknisk drift, vicevært- og varmemesteropgaver.

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
28 år – hvor vores kunder trygt har overladt os ansvaret.

ISS Facility Services A/S
Møntmestervej 31, 2450 København V
Tlf.: 38 17 17 17
Kontakt: Thomas Høybye Henriksen, Regionsdirektør, ISS Property
Email: thomas.hoybye.henriksen@dk.issworld.com
Web: www.dk.issworld.com
Ledende i facility mgt. Få transparens i omk. og kvalitet via 24-7 IT understøttelse.

Jeudan Servicepartner A/S
Valhøjs Allé 158, 2610 Rødovre
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør
Email: psp@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projektvirksomhed. Vi er i stand til at løse alle tænkelige håndværksmæssige udfordringer – både hvis du er Jeudan-kunde, og hvis du ikke er.

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.

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 indenfor radiobaseret forbrugsmåling.

FINANSIEL RÅDGIVNING

Breinholt Consulting A/S
Vendersgade 4, 1. sal, 1363 København K
Tlf.: 36 30 80 89
Kontakt: Helle M. Breinholt, Managing Director
Email: hmb@breinholt-consulting.dk
Web: www.breinholt-consulting.dk
Specialister i finansielle transaktioner herunder ejendomstransaktioner, -finansiering og –rekonstruktioner samt prospektskrivning.

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 indenfor ejendomme og finansiering generelt.

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

FINANSIERINGSSELSKABER

Nordea Bank Denmark A/S - Corporate Banking
Vesterbrogade 8, 900 København
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.

FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byggesocietetet
Nørre Voldgade 106, 1358 København K
Tlf.: 33 13 66 37
E-mail: info@byggesoc.dk
Web: www.byggesocietetet.dk
Byggebranchens største interesse- og netværksorganisation med medlemmer fra alle hjørner af byggebranchen og fra alle dele af landet.

Dansk Byggeri
Nørre Voldgade 106, 1358 København K
Tlf.: 72 16 00 00
E-mail: info@danskbyggeri.dk
Web: www.danskbyggeri.dk
Bygge- og anlægssektorens erhvervs- og arbejdsgiverorganisation, dækker alle led i bygge- og anlægsprocessen.

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2, 1358 København K
Tlf.: 33 12 03 30
E-mail: info@ejendomsforeningen.dk
Web: www.ejendomsforeningen.dk
Erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom, dækker hele markedet og hele landetfinansiering generelt.

INDRETNING

locus lab aps

Ryesgade 19a, 4.sal, 2200 København N
Tlf.: 22 22 02 50
Kontakt: Merete Breaa, Int. architect, partner
Email: merete@locuslab.dk
Web: www.locuslab.dk
Målet er gennem indretning at optimere det fysiske arbejdsmiljø og dermed øge arbejdsglæde og positiv udvikling i virksomheden og hverdagen – det giver resultat på bundlinien.

INGENIØRER

ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Per Christensen, Direktør
Email: pc@alectia.com
Web: www.alectia.com
ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger til udvalgte brancher.

Balslev A/S

Produktionsvej 2, 2600 Glostrup
Tlf.: 72 17 72 17
Kontakt: Lasse Toft, Områdechef, Byggeri & Anlæg øst
Email: lto@balslev.dk
Web: www.balslev.dk
Balslev leverer innovative, bæredygtige og profitable løsninger.

COWI A/S

Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 97 22 11
Kontakt: Steffen Gøth, Divisionsdirektør
Email: stg@cowi.dk
Web: www.cowi.dk
COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for bygherrerådgivning, design, ingeniørteknik og bæredygtighed. COWI is an internationally leading advisor within design, engineering and sustainability.

Grontmij A/S

Granskoven 8, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 48 46 05
Kontakt: Lars Bork Hansen, Afdelingsdirektør
Email: larsbork.hansen@grontmij.dk
Web: www.grontmij.dk
Grontmij er en af Europas største rådgivende ingeniører – vi skaber bæredygtige forbedringer i de omgivelser, vi arbejder og lever i.

Rambøll Danmark A/S

Hannemanns Allé 53, 2300 København S
Tlf.: 51 61 10 00
Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri
Email: mk@ramboll.dk
Web: www.ramboll.dk
Rambøll er den førende ingeniør-, design- og rådgivervirksomhed i den danske ejendomsbranche.

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.

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.

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 indenfor ejendomsdannelsen og skaber merværdi for din ejendom.

MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

Kontraframe ApS

Flæsketorvet 77-79, 1711 København V
Tlf.: 33 25 10 02
Kontakt: Tobias Wensien Dinesen, Fotograf & partner
Email: tw@kontraframe.dk
Web: www.kontraframe.dk
Kontraframe er et billedbureau med speciale i identitetsbærende fotografi.

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.

PROJEKTUDVIKLERE

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
Som markedsledende på området tilbyder DEAS kvalificerede, langsigtede og totaløkonomiske helhedsløsninger i drift og anlæggelse af OPP-projekter samt administration, drift og vedligeholdelse af selve OPP-selskabet.

FB Gruppen

Gungevej 2, 2650 Hvidovre
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.

Innovater A/S

Marselisborg Havnevej 56, 2.,
8000 Aarhus C
Tlf.: 70 26 70 10
Email: info@innovater.dk
Web: info@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.

Sandbeck A/S

Christian II's Allé 19, 2300 København S
Tlf.: 70 23 50 80
Kontakt: Chico Sandbeck, Adm. direktør
Email: chico@sandbeck.com
Web: www.sandbeck.com
Strategisk bygherrerådgivning - Overblik, beslutningsgrundlag, koordinering og ledelse. Projektudvikling og ejendomsinvestering.

Vagner Gruppen/InvestorPartner

Bredevej 2C, 1.sal, 2830 Virum
Tlf.: 70 25 55 70
Kontakt: Kim Lang Sørensen, CEO
Email: kls@investorpartner.dk
Web: www.investorpartner.dk
Værditilvækst i fast ejendom via kommerciel tilgang til ejendomsudvikling og asset management. Kontorer i Danmark og Sverige.

REKRUTTERING

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

Ankjær-Jensen Statsautoriseret Revisorer A/S

Århusgade 88, 2, 2100 København Ø
Tlf.: 42 14 19 00
Kontakt: Connie Søborg Hansen, Statsautoriseret Revisor/partner
Email: csh@aj-as.dk
Web: www.aj-as.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. Med os ved din side får du kvalificeret og engageret rådgivning.

Athos Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nimbusparken 24, 2.sal, 2000 Frederiksberg C
Tlf.: 33 45 10 00
Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor
Email: rtu@athos.dk
Web: www.athos.dk
Et ungt og dynamisk rådgivningsfirma i København med fokus på ejendomsbranchen.

Beierholm
Gribskovvej 2, 2100 København Ø
Tlf.: 39 16 63 83
Kontakt: John Jensen, partner, statsaut. revisor
Email: jje@beierholm.dk
Web: www.beierholm.dk
Revision og rådgivning er ikke kun et spørgsmål om tal. Med Beierholm som rådgiver, får du en kompetent og nærværende sparringspartner med indsigt i din branche og forståelse for din forretning.

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.

KPMG
Oswald Helmuths Vej 4, Postbox 250,
2000 Frederiksberg
Tlf.: 73 23 30 00
Kontakt: Kenneth Hofman, partner
Email: kennethhofman@kpmg.dk
Web: www.kpmg.dk
KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise – 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.

SIKRING AF EJENDOMME

Dahmlos Security
Hammershusvej 58, 4.th, 8210 Aarhus V
Tlf.: 23 31 80 70
Kontakt: Jakob Dahmlos, Direktør
Email: info@dahmlos-security.eu
Web: www.dahmlos-security.eu
Dahmlos Security et vagt og sikkerhedsfirma med fokus på bygge- og ejendomsbranchen.

Annette Andersen til Cowi

Annette Andersen.

Annette Andersen bliver ny markedschef for Byggeri Øst i rådgiverfirmaet Cowi. Hun afløser Thomas Sørensen, der fremover skal koncentrere sig om de internationale markeder.

Annette Andersen kommer fra en stilling som markedschef i Alectia og har en bred rådgiverbaggrund.

I 2008-2009 var hun kort hos Niras, men vendte tilbage til Alectia.

Annette Andersen er dog ikke helt ubekendt med Cowi, da hun 1996 til 2001 var ansat her. Hun vender således tilbage til mange kendte ansigter.

DEAS ansætter to nye afdelingsdirektører

Ejendomskoncernen Deas har ansat to nye afdelings-direktører, Kristian Kongsted, der får ansvar for byggeteknisk rådgivning og John Rohde, der får ansvar for forretningslinjen Facility Services.

Kristian Kongstad skal blandt andet bidrage med kompetencer inden for forretningsudvikling, afsætning og ledelse. Han kommer senest fra en stilling som Vice President for NCC Construction og har tidligere haft ledende stillinger i Københavns Lufthavn, MT Højgaard og Niras.

John Rohde får det overordnede forretningsmæssige og faglige ansvar for den videre opbygning og styrkelse af Deas Facility Services i Danmark. Han kommer fra en stilling som adm. direktør for Jeudan Servicepartner og har tidligere været ansat i blandt andet Siemens, Landis & Staefa, Landis & Gyr og Scandlines.

DEAS forvalter i dag en ejendomsportefølje med en samlet markedsværdi på over 100 milliarder kr., hvoraf hovedparten ejes af institutionelle investorer og andre professionelle investorer.

Kristian Kongstad

John Rohde

Jesper Avnborg Lentz.

Gorrissen Federspiel optager ny partner

Jesper Avnborg Lentz er blevet optaget som partner i advokatfirmaet Gorrissen Federspiel.

Han bliver en del af partnerteamet i Gorrissen Federspiels specialegruppe for fast ejendom og vil fortsat være tilknyttet firmaets kontor i København.

Jesper Avnborg Lentz beskæftiger sig primært med overdragelser af erhvervsejendomme, erhvervslejeret, entrepriseret samt rets- og voldgiftssager vedrørende fast ejendom. Han har desuden betydelig erfaring med rådgivning om projektudvikling og ejendommes beskatningsforhold. Bortset fra en afstikker til London og Dubai i 2008-2010, har han været hos Gorrissen siden 2004.

Foruden sin danske uddannelse og advokatbestilling har Jesper Avnborg Lentz en LL.M. grad fra King's College London (merit) og er kvalificeret som Solicitor of England and Wales (non-practising).

Morten Kabell havde ja-hatten på

København nye teknik- og miljøborgmester fra Enhedslisten er parat til at tænke uden for boksen, når der skal bygges nyt. **Det skal bare være grønt og have kvalitet.**

Morten Kabell har besluttet, at han hellere vil cykle rundt på sin egen cykel - eller på el-cykel, når han skal til møder, hvor det, som han udtrykker sig, er "ufedt at møde frem lidt småsvedt". Desuden vil man se ham bruge byens kollektive trafik.

FOTO: ENHEDSLISTEN.

- I er Københavns Kommunes gode samarbejdspartnere.

Københavns nye miljø- og teknikborgmester Morten Kabell startede med at give en mental krammer til hele ejendomsbranchen, da han mødte en bred vifte af repræsentanter på sin 4. arbejdsdag i sit nye job ved et morgenmøde den 7. januar. Og der var løfter om at komme branchen i møde på flere punkter og om at stramme op på sagsbehandlingen og i det hele taget være parat til at tænke uden for boksen, når der skal bygges nyt i hovedstaden, - bare kvaliteten er i orden.

Mødet var arrangeret af Estate Media hos Winsløw Advokater på Gammel Strand og interessen for at deltage i mødet var stor. Baggrunden for det store fremmøde var, at det nærmest sendte chokbølger gennem branchen, da Enhedslistens spidskandidat med et solidt valgresultat kunne indtage borgmesterposten i hovedstadens teknik- og miljøforvaltning. 53.672 københavnere have givet Enhedslisten sin stemme. Det svarer til 19,5 procent af de samlede stemmer i kommunen. Så efter en valgkamp med fokus på at styrke offentlig transport, grøn udvikling og boliger, der er til at betale, uanset om man er kontanthjælpsmodtager eller millionær, var partiet berettiget til en tung post.

Nej tak til borgmesterbil

At den bilskeptiske borgmester tager sine valgløfter alvorligt har han blandt andet bevist ved mod sin forvaltnings anbefaling at takke nej til at få sin egen borgmesterbil.

Morten Kabell er 43 år og bor på Christianshavn. Han har været politisk aktiv siden skoletiden og meldte sig ind i Enhedslisten i 1996. Han stillede første gang op i 1997 og har siddet i Borgerrepræsentationen siden.

Siden 2006 har han været ansat i Enhedslisten-København som organisationssekretær.

Den nye magtfulde teknik- og miljøborgmester har siddet i miljø- og teknikudvalget i 8 år, så han kommer til stillingen med en vis erfaring inden for området.

- Vi er i fuld gang med at ændre København. Byen vokser med 1000 personer om måneden. Det kræver, at vi bygger ungdomsboliger, skoler og børneinstitutioner og lever op til de mange nye borgeres forventninger. Men vi skal også passe på miljøet, siger han og holder fast i Københavns ambitiøse klimamål om at være CO2-neutral i 2025.

Morten Kabell ønsker også, at København skal byde på mere byliv.

- København rummer alle socialklasser i alle aldre fordelt på 192 nationaliteter. Vi er en farverig palet af mennesker, og hver bydel er unik. Derfor skal vi ikke have én kommunal model, som hele byen skal tilpasses. Arkitekturen skal være varieret, og det skal være attraktivt at bo i København. Vi skal have indbydende udearealer og åbne facader, for det skaber tryghed, siger Morten Kabell.

- Jeg er også positiv over for, at byggetomter midlertidigt omdannes til grønne oaser. Men vi skal diskutere midlertidigheden, så der ikke opstår problemer, når vi fjerner midlertidige løsninger igen, siger Morten Kabell.

Vil se på kvadratmeterkrav til boliger

Den nye teknik- og miljøborgmester vil også gerne have flere forskellige typer boliger i byen, men han erkender, at det realistisk set er næsten umuligt at bygge traditionelle almene boliger i indre København, fordi grundpriserne er for høje.

- Noget, af det vi kan gøre, er at se på kvadratmeterkravene pr. lejlighed. Vi kan godt begynde at bygge mindre boliger, siger han med henvisning til, at halvdelen af indbyggerne i København er singler.

I forhold til erhvervsbyggeri er Morten Kabell parat til at tiltrække nye virksomheder ved blandt andet at være åben for spændende domicilbyggerier, der ikke nødvendigvis ligger inden for de eksisterende regler. Han er blandt andet åben for at lade virksomheder bygge i højden, hvis de til gengæld sørger for at der etableres tilstrækkeligt med grønne områder omkring byggeriet.

Og han vil arbejde på at fastholde de eksisterende arbejdspladser, som eksempelvis MAN Diesels 1.800 industriarbejdspladser på Teglholmen i Københavns Sydhavn.

- Vi skal være bevidste om ikke at drive virksomhederne ud af byen, blandt andet ved ikke at lade boligområder komme for tæt på. Men København bliver aldrig en industriby igen. Vi skal tiltrække andre typer arbejdspladser. Vi kan ikke konkurrere med Kina og Indien på løn, men på bløde værdier som tryghed, grøn udvikling og uddannelse. Vi skal også tiltrække virksomheder på at levere smidig sagsbehandling og give virksomheder muligheder, siger han.

Blister er ikke onde

Modstand mod biltrafikken er dog nok det som Morten Kabell indtil videre er mest kendt for.

- Jeg siger ikke , at jeg vil have bilerne ud af byen. Det har hverken Enhedslisten eller jeg på noget tidspunkt sagt. Men vi har sagt, at bilerne skal bagest i trafikudviklingen.

Baggrunden for den bilkritiske holdning er det årlige tidsspilde, som pendlere oplever. En rapport fra Transportministeriet, udført af Cowi i 2012, viser, at bilpendlere i hovedstadsområdet årligt spilder, hvad der svarer til 22.000 fuldtidsjobs i bilkøer. Det svarer i kroner og øre til 8,5 milliarder kr. Antallet af spildte timer er ifølge rapporten vokset med 33 procent fra 2001 til 2010, og alt tyder på, at stigningen kun fortsætter med mindre, der gribes ind.

- Det er spild af folks liv. Vi kan ikke stoppe udviklingen, men med flere cykelstier og bedre offentlige trafiktilbud kan vi begrænse stigningen i spild af tid. Vi kan eksempelvis etablere flere

Der var fuldt hus hos advokatfirmaet Winsløw, der lagde hus til mødet med Morten Kabell.

p-pladser ved S-togsstationerne, så pendlerne kan parkere og tage toget det sidste stykke ind i byen. Vi kan også lave samkørselspolitik. Hvis der i gennemsnit var to personer i hver bil, ville vi kun have halvt så mange biler på vejene, siger Morten Kabell, der også var varm tilhænger af trængselsringen.

Positivt overrasket ejendomsbranche

- Og vi skal have letbaner og metro i stedet for unødig kørsel. Jeg mener ikke, at folk i biler er onde. De er rationelle og bruger deres tid mest effektivt under de givne forudsætninger. Hvis det tager tre gange så lang tid at komme frem med offentlig transport, så kan jeg da godt forstå, at folk tager bilen Vi vil give folk ret til effektiv trafik, blandt andet i metroen og den kommende letbane, siger Morten Kabell.

Ejendomsbranchen klappede, da borgmesteren var færdig med at tale. De havde mødt en borgmester, der tydeligvis var sig bevidst, at han ikke sidder på et politisk flertal og som har brug for at få etableret gode relationer i ejendomsbranchen. Flere deltagere gav efter mødet udtryk for, at de var positivt overraskede. De vil nu gerne lære ham nærmere at kende, for at se om han er lige så blød og imødekommende inden i som uden på. ■

Af Lotte Lund

FOTO: ESTATE MEDIA.

Allan L. Agerholm blev i 2013 kåret til årets Scandinvian Hotel Professional of the Year på det skandinaviske samlingspunkt for hotelinvestorer, HotCop. Her ses han ved prisoverrækkelsen på Grand Hotel i Stockholm. Fra venstre er det partner Christian Kielgast, Nordic Hotel Consulting, General Manager Johan Svensson, Clarion Arlanda Hotel, Managing Director Allan L. Agerholm, Crowne Plaza, direktør Christopher Raanaas, Hotel Asset Management, KLP Eiendom, og partner Kamilla Sevel, Estate Media.

HOTCOP 2014 BLIVER I ÅR AFHOLDT 14. MAJ I KØBENHAVN. SE MERE PÅ WWW.HOTCOP.DK

HotCop prismodtager bliver ny Bella-direktør

Crowne Plazas nuværende direktør, Allan L. Agerholm, bliver den fremtidige øverste leder for både hotellerne Crowne Plaza og Bella Sky Hotel samt Danmarks største konferencecenter Bella Center.

Han afløser Arne Bang Mikkelsen, som har været ansat i Bella Center siden opførelsen i 1975.

Allan L. Agerholm kommer til at stå i spidsen for Bella Center, hotellerne Bella Sky Comwell Copenhagen og Crowne Plaza Copenhagen Towers samt Forum Copenhagen.

- Solstra Capital Partners har skabt en perfekt platform for en markedsledende virksomhed, der har et kæmpe potentiale til fortsat udvikling. Vi er en naturlig del af dynamikken og væksten i Ørestad, og vi er en central spiller i Københavns ambitioner om at være blandt verdens førende destinationer for internationale kongresser, møder og events, siger Allan L. Agerholm.

Arne Bang Mikkelsen træder i en alder af 70 år tilbage som adm. direktør, men han fortsætter som medlem af bestyrelsen i Bella Center.

ATP Ejendomme søger ny kollega til Kunde- og udlejningsteamet i København.

Til vores Kunde- og udlejningsteam i København søger vi en ambitiøs og kompetent kollega, der i tæt samarbejde med den øvrige organisation vil være en central medarbejder i forhold til den fremtidige optimering og udvikling af ATP Ejendommes portefølje.
Porteføljen omfatter nogle af Københavns mest markante kommercielle erhvervsejendomme i indre by med i alt ca. 650.000 m^2, en stærk kundeportefølje med flere end 150 kunder og ejendomsværdier for over 14 mia. kr.

Jobbet
ATP Ejendommes Kunde- og udlejningsteam har en vigtig rolle i forhold til at fastholde både en høj udlejningsprocent og en høj porteføljeværdi. De primære opgaver vil være at:
• løse konkrete udlejningsopgaver,
• udføre key account management,
• medvirke til udvikling af ejendommene.

Teamets opgaver er alsidige og meget varierede lige fra traditionelle udlejningsprocesser til større udviklingsorienterede indsatser. Stillingen kan tilpasses den rette kandidats kompetenceniveau og interessefelter.

Personen
Den rette kandidat har en solid og relevant faglig erfaring inden for erhvervsudlejning, forhandling af lejekontrakter og udvikling af fast ejendom.
Teamets centrale rolle fordrer, at du har 'næse' for forretning. Det er afgørende, at du besidder en høj grad af kommerciel forståelse, motiveres af resultater og værdiskabelse samt evner at lukke kontrakter.
Med afsæt i 'salgsarbejdet' er det afgørende, at du er tillidsvækkende og hurtigt opbygger relationer. Vi lægger vægt på tydeligt flair for 'salg' og B2B-dialoger.
Det tværfaglige omdrejningspunkt for Kunde- og udlejningsteamets arbejde stiller krav til disciplinerne samarbejde og projektledelse. Du initierer og driver samarbejdet naturligt, samtidig med at du evner at koordinere og styre projekter.

Vi tilbyder
Du kan blive en del af et engageret team med kompetente kollegaer, som arbejder med en af Danmarks mest spændende porteføljer. Vi brænder for det, vi laver. Det er en naturlig del af vores vision at fastholde vores medarbejdere gennem fokus på videreudvikling af både faglige og personlige kompetencer, som medvirker til at øge din markedsværdi. Hos os går ambitioner og resultater hånd i hånd med høj arbejdsglæde og engagement.
Du får derfor et job med såvel faglige som personlige udfordringer i kombination med en fleksibel hverdag. Vi tilbyder en attraktiv løn og pensionsordning, der modsvarer vores krav og dine kompetencer.

Ansøgning
Har du spørgsmål til stillingen, er du velkommen til at kontakte Underdirektør Kirstine Sand eller HR manager Katrine Mørch-Larsen på telefon 33 36 61 61.
Ansøgningsfristen er den 20. februar 2014.

Læs mere om os på www.atp-ejendomme.dk

Bo Weibull projektudviklingschef i AKF Holding

Bo Weibull.

Bo Weibull er ansat som ny projektudviklingschef i AKF Holding. Han skal arbejde med ejendomsudvikling og porteføljepleje af AKF koncernens investeringsejendomme. Blandt hans arbejdsopgaver er også lokalisering af nye investeringsmuligheder for AKF Holding. Med ansættelsen af Bo Weibull udvider AKF Holding sin projektudviklingsafdeling for at styrke sine kompetencer indenfor udvikling af detailejendomme.

Bo Weibull er 34 år og uddannet bygningskonstruktør. Han kommer fra en stilling som projektchef hos Coop Ejendomme. Tidligere har han været i projektudviklingsafdelingen i MT Højgaard.

Færre mæglere i mæglergaden

Palægade var ellers ved at udvikle sig til en rigtig mæglergade med både Sadolin & Albæk på hjørnet ud mod Bredgade og en af de største konkurrenter på transaktionssiden, RED Property Advisers. Men nu er RED vokset ud af lokalerne i Palægade og er flyttet til ny adresse i Amaliegade. Så nu skal man gå lidt længere for at få et tilbud fra dem begge to.

Foto: Jeudan.

Det er Jeudan, der ejer ejendommen, hvor RED nu får domicil. Ejendommen er beliggende 5 minutters gang fra Kongens Nytorv og et stenkast fra Amalienborg.

Per Sander Dyreborg.

Per Sander bliver regionschef i OBH

Per Sander Dyreborg bliver ny regionschef Sjælland i OBH Rådg. Ingeniører. Han får det overordnede ansvar for at lede og udvikle OBHRs aktiviteter på Sjælland sammen med de øvrige medarbejdere på kontoret i Ballerup. Målet er at skabe flere kunderelationer og øget synlighed og dermed markant og lønsom vækst.

Per Sander Dyreborg har 20 års erfaring fra ejendoms- og byggebranchen og kommer aktuelt fra en stilling som markedschef i MT Højgaard. Han har tidligere været ansat i Lind & Risør, NCC og JM Danmark.

foto: Peter Dahlerup

Phyllis Hjelmdal Larsen

Phyllis Hjelmdal Larsen til ARI

Phyllis Hjelmdal Larsen er indtrådt som adm. direktør i ARI Byggerådgivning.

- Min indtræden skal ses som del af en udviklingsstrategi, hvor ARI ønsker at udvide opgavemængden via en vækst, der vil medføre, at vi vokser fra 12 medarbejdere til cirka 25 medarbejdere i løbet af en 3-årig periode.

Martin Yde er hovedaktionær i ARI, og det fortsætter han med at være ligesom han fremover vil virke som direktør med fokus på udvikling. Den samlede ledelsesgruppe kommer således til at bestå af Martin Yde og Phyllis Hjelmdal Larsen.

Phyllis Hjelmdal Larsen har bred erfaring fra rådgiverbranchen og har været regionsdirektør for Øresundsregionen i Cowi, hvor hun blandt andet stod for udvikling af afdelingen for bygherrerådgivning og renovering, som projektchef i det nuværende Alectia og som Executive Director i NCC Construction med ansvar for salg og projektudvikling. De seneste år har Phyllis Hjelmdal Larsen blandt andet været tilknyttet Lars Kragh Consult, Nordic Outlet og BPT Gdansk Development.

I Estate Magasin nr. 2 sætter vi fokus på rådgivning

- Bygherrerådgivning – hvordan vælger man entreprenør i et presset marked
- Rådgivernes udvikling
- Arkitekter som rådgivere
- Juridisk og finansiel rådgivning – de vigtigste trends i markedet
- Ejendoms- og transaktionsrådgivning – udviklingen i ejendomsmarkedet, branchen og aktørerne

I det kommende nummer bringer vi også sidste nyt fra Mipim og de internationale markeder

Læs mere den 31. marts

Næste udgave udkommer: 31. marts

Deadline for indlæg: 7. marts
Deadline for annoncer: 14. marts

Annoncer i forbindelse med temaerne i den kommende udgave kan bestilles ved at kontakte Estate Magasin på tlf. 49 25 39 69.

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

4. februar

Erhvervs- og boligmarkedet i Aalborg 2014
Sted: Nielsen & Christensen, Aalborg
- hvor ligger fremtidens udvikling for Danmarks nordligste storby?

6. februar

Asset management
Sted: DEAS A/S, Frederiksberg
- trends, FAIF og nye markedsaktører

20. februar

Finansiering
Sted: Nykredit, København
- priser, tendenser og adgang til egenkapital

25. februar

OPP
- marked og projekter i 2014
Sted: PWC, Strandvejen 44, 2900 Hellerup

4. marts

Byggeri og renovering af almene boliger
- mod 2020
Sted: Alectia, Virum

11.-14. marts

Mipim
Sted: Palais des Festival, Cannes, Frankrig.
International ejendomsmesse.
www.mipim.com

20. marts

Letbanen og Lyngby
Sted: DATEA AS, Lyngby
- milliarder i spil i fremtidens ringby

27. marts

Infrastruktur
Sted: KPMG, Frederiksberg
- overblik mod 2020

29. april

The Copenhagen Malmö Annual Property Summit
Sted: København, Malmø
www.cmps.dk

13.-14. maj

HotCop
- Skandinaviens konference om hotelmarkedets udvikling
Sted: Copenhagen Royal Hotel
www.hotcop.dk

Yderligere information på www.estatemedia.dk/konference

I 2013 FORMIDLEDE VI OVER 100 ERHVERVSLEJEMÅL & EJENDOMME I KØBENHAVN. - BESTIL EN SALGS- & LEJEVURDERING PÅ 70 300 555

KØBENHAVN V
VESTERBROGADE 112

Kontor/showroom
Sag nr. 21024211
504 m²
Leje kr. 1.050,- pr. m²
Fællesudgifter kr. 42,- pr. m²

KØBENHAVN S
AMAGER STRANDPARK

Forretning/showroom
Sag nr. 21024186
Fra 50-125 m² / 7 lejemål
Leje kr. 1.175,- pr. m²
Drift & skatter kr. 250,- pr. m²

FREDERIKSBERG
GODTHÅBSVEJ 25

Forretning
Sag nr. 21024237
61 m² momsfri
Leje kr. 1.524,- pr. m²
Drift & skatter inkl. i lejen

HVIDOVRE
AVEDØREHOLMEN 84

Kontor & lager
Sag nr. 21024178
1.920 + 345 m²
Leje kr. 525,- pr. m²
Driftsudgifter kr. 88,- pr. m²

Professionel erhvervsudlejning.
Scan og læs mere på **www.dal.dk**.

DAL Erhvervsmægler
Forbindelsesvej 12
2100 København Ø
70 300 555
www.dal.dk

dal.dk
Erhvervsmæglere & Valuarer MDE