

Sådan bliver 2013 for investorerne

- læs interviewet
på side 10

Rådgivere skal tænke grønnere

Læs side 38

Ordet er dit:

Læs om markedsleje
og offentlige lejere

Side 56

Årsnummer 2013

- Kontormarkedet halter
- Færre butikker på bedre beliggenheder
- Hotelboom stilner af

Læs fra side 18

ESTATE MAGASIN

MAGASIN OM BYGGERI,
EJENDOM OG INVESTERING

- udgives i samarbejde med
Byggesocietetet

Nr. 10 2012 | 5. årgang

magasinet
ejendom

**Magasinet Ejendom
skifter navn til
Estate Magasin**

ARTIKLER

- 10 Mod 2013** | Strategien bærer frugt
- 18 Mod 2013** | Stabil ledighed lægger dæmper på kontormarkedet
- 22 Mod 2013** | 177 værelser på vej i Sydhavnen
- 26 Mod 2013** | Butiksmarkedet i strukturel udfordring
- 30 Mod 2013** | Nybyggeri skal sikre højere priser i 2013
- 38 Tema** | Vift med det grønne flag
- 42 Fokus på regionerne** | Markedet i bedring i Odense



ORDET ER DIT

- 48** Svensk inspiration til danske hospitaler
Af Palle Bo Rasmussen og Hans Blinkilde
- 50** Gode muligheder for gensalg og genudlejning
Af Martin Weber
- 54** Fra statistik til virkelighed
Af Katrine Heiberg
- 56** Isenkram og briller
Af Thomas Stampe

OVERBLIK

- Nyheder Indland** | 4-9, 16, 53
- Nyheder Udland** | 58
- Marked og transaktioner** | 32-36
- Tal og tendenser** | 44-46
- Virksomheder og mennesker** | 64-66



LEDER

Glædelig jul og godt nytår

2012 blev et år uden de helt store chok. Markedet var ikke slået tilbage som i 2011, da vi kom tilbage fra sommerferie, euroen brød faktisk ikke sammen, og der kom endda lidt mere gang i transaktionsmarkedet. Det eneste overraskende er måske mængden af udenlandske investorer, der fik øje på Danmark. Det var nok flere end de fleste havde forudset i slutningen af 2011.

Når man arbejder med store armbevægelser og er vant til op- og nedture som de fleste af de udførende er i bygge- og ejendomsbranchen, så er det en udfordring med et langsomt udviklende nærmest stillestående marked. Det er en helt anden form for stabil, solid og langsigtet arbejdsindsats, der skal trække resultaterne. Men efter 5 års afsindig karruseltur med både store og små op- og nedture, så tror jeg alligevel de fleste af os har sat pris på en mere stabil udvikling, - og hvad der er vigtigere: Branchen er også ved at lære at håndtere den. Det gælder om at levere stabilt arbejde i den nye form for heftige tempo, der er nødvendigt for at kunne følge med i post-krisens nye tid.

I 2013 kommer vi til at få mere af det samme. Det er i hvert fald det indtryk, man får, når man læser de indblik, vi har skrevet i denne udgave, hvor vi ser nærmere på muligheder og udfordringer i de enkelte segmenter i branchen. Vi har snakket med relevante nøglepersoner, og der er en helt gennemgående trend: Ingen venter de store forandringer.

For Estate Media, der udgiver Estate Magasin, har året til gengæld budt på store forandringer. Vi kunne i sommer offentliggøre, at vi var gået sammen med norske Estate Media og skiftede navn fra Magasinet Ejendom. Vi har også for første gang afholdt Ejendomsdagene, et eksklusivt arrangement med knap 100 aktører, der i to dage netværkede og dyrkede faglighed ved Vejle Fjord. Vi har også udvidet vores nyhedsdækning fra et par gange om ugen til at sende daglige nyheder til branchen.

Vi forsøger hele tiden at udfylde vores mål om at levere viden og netværk til branchen. Det vil vi stræbe efter at gøre i endnu højere grad i 2013, hvor redaktionen glæder sig til at følge udviklingen. Måske bliver det ikke så kedeligt endda! Hvis du har input til det kommende års temaer, artikler og arrangementer, er du altid velkommen til at kontakte Chefredaktør Kamilla Sevel.

Glædelig jul og på gensyn i 2013.
Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@estatemedia.dk



Hjerternes fest – ikke kun til jul

Få et langvarigt lejemål velsignet af englelyd.



ELLEBRO, ELLEBJERGVEJ 50-52, 2450 KØBENHAVN SV

Grøn energi i gennemrenoveret fleksibel ejendom i gåafstand til Ny Ellebjerg og Sjælør S-stationer.
Få en rundvisning og se vores showroom, som viser alle vores muligheder ■ Areal: 700-7.000 m²
■ Årlig leje: 900 kr. pr. m² ■ Kontakt: Jakob Veino på tel. 26 23 10 00 eller 33 44 40 43

Foretrækker du ikke en udlejer af erhvervslejemål, der viser sit værd på den lange bane – og ikke kun i den første nyforelskede fase, hvor beliggenhed, m² og pris naturligt får hjertet til at banke lidt hurtigere? Med dit nye erhvervslejemål i en Aberdeen ejendom følger en

fast kontaktperson, som er tilknyttet din virksomhed. Ikke kun til kontrakten er underskrevet – og ikke kun til jul. Men også, når hverdagen melder sig. Kald det bare en hjerternes fest. Glædelig jul til alle vores lejere og samarbejdspartnere.



Scan koden og se vores ledige erhvervslejemål.
Eller se dem på aberdeen.dk

 **Aberdeen**

Anne Hegestand fører Atlas Management videre

VALBY: Asset management selskabet Atlas Management bestod indtil for nylig af tre partnere. Nu kører den eneste tilbageværende, Anne Hegestand Ankersen, selskabet videre efter at Rikke Lykke og Christian Melgaard, har fået nye stillinger uden for Atlas.

I juli blev Rikke Lykke nordisk direktør i det tyske ejendomsinvesteringsselskab Patrizia. Og Christian Melgaard skal være afdelingsdirektør for Property Asset Management i DEAS.

- Vi skal selvfølgelig have afklaret om de to andre fortsat skal være partnere eller om de skal købes ud. Og i forhold til Christian

Melgaards opgaver i selskabet, som relaterer sig til 2 ejendomme i vores portefølje, skal de naturligvis varetages på en ny måde. Jeg overvejer om jeg skal ud og ansætte nye medarbejdere, siger Anne Hegestand.

Atlas blev skabt i 2009 i forbindelse med ejendomsselskabet Landics konkurs, hvor de tilbageværende medarbejdere i det konkursramte selskab flyttede over i et ny-etableret managementselskab Atlas Management. Christian Melgaard blev adm. direktør i selskabet.

Atlas Management havde som startgrundlag at skulle hjælpe kuratorerne med at rydde op i



FOTO: ATLAS MANAGEMENT

Atlas Management har netop udlejet et lejemål på 4.500 kvm. til Banedanmark for Ejendomsselskabet Ringager. Ejendommen er samlet på 22.000 kvm. og ligger i Brøndby.

resterne af Landic Property, men efterfølgende har selskabet oparbejdet en managementportefølje, som omfatter projekter og ejendomme udenfor dette regi.

MT Højgaard nedjusterer



FOTO: MT HØJGAARD

MT Højgaard forventer, at de tiltag, der er sat i værk i koncernen gradvist vil slå igennem i indtjeningen. Den fulde effekt forventes imidlertid først i 2014.

Årets resultat til dato er et underskud på 139 millioner kr., primært som følge af nedskrivninger i første kvartal.

MT Højgaard er i gang med en række initiativer, der skal gøre koncernen til en lønsom virksomhed. Et hovedpunkt er en mere omhyggelig udvælgelse af nye opgaver og en sammensætning af porteføljen af projekter, som svarer til koncernens kompetencer og ønskede risikoprofil.

- Omstruktureringen forløber planmæssigt og ventes at forbedre koncernens lønsomhed væsentligt, efterhånden som de enkelte tiltag får effekt, oplyser MT Højgaard.

I denne måned har virksomheden sagt farvel til 150 medarbejdere og topchefen Jens Nyhus.

GLADSAXE: Svagere lønsomhed end forventet på tidligere kontraherede opgaver og omkostninger til restrukturering medførte et lille positivt resultat før skat i 3. kvartal på 3 millioner kr. i Danmarks største entreprenørkoncern, MT Højgaard.

Det er lavere end forventet og samlet nedjusterer MT Højgaard derfor forventnin-

gerne til året fra en negativ resultatgrad på 1 procent til nu -2 procent.

MT Højgaard-koncernens omsætning blev 2,2 milliarder kr. i tredje kvartal. I alt omsattes for 7,7 milliarder kr. i årets første tre kvartaler mod 6,6 milliarder. kr. i samme periode sidste år. Fremgangen var på 16 procent.

Hvad kan DEAS gøre for dig?



EJENDOMSADMINISTRATION. DEAS er et af Danmarks førende ejendomsadministrationsselskaber – med over 20 års erfaring og løbende kontakt til de mange mennesker, der bor, handler og arbejder i de ejendomme, vi har ansvaret for. Vi tilbyder forvaltning af erhvervs ejendomme og boligejendomme, administration af ejerforeninger og andelsboligforeninger samt drift & vedligehold, udlejning og bygherrerådgivning.

CENTERMANAGEMENT. DEAS Butikscentre administrerer flere butikscentre, fx Frederiksberg Centret, som drager fordel af vores indgående kendskab til forbrugeradfærd og -tendenser. Vi leverer formularen til et velfungerende butikscenter: Aktiv centermanagement, centerudvikling og centeradministration.

MÆGLERVIRKSOMHED. DEAS Erhverv og DEAS Bolig er specialister i formidling og udlejning af erhvervs- og investeringsejendomme samt ejer- og andelsboliger, og har som mål at levere topprofessionel service efter den højeste faglige standard.

PROPERTY ASSET MANAGEMENT. Fremover vil Property Asset Management indgå som en del af vores forretning med aktiv rådgivning med fokus på udvikling og værdiskabelse.

FACILITY SERVICES. DEAS Facility Services har øjnene rettet mod fleksibel viceværtsservice, renholdelse, teknisk tilsyn, gartnerservice, kantine, reception eller andre af de funktioner, der gør bygning og omgivelser til et rart sted at arbejde og bo i.

OFFENTLIGT-PRIVAT PARTNERSKAB. Offentligt-Privat Partnerskab er nytænkende måder at etablere og drifte offentlige anlæg og bygninger. DEAS er markedsledende og medejer af projekterne Vildbjerg Skole, Hobro Tinglysningsret, Ørstedskolen, Randers P-Hus og Frederikshavn Byskole.

Uanset hvordan vi bedst kan hjælpe dig, så er der én ting, der er afgørende for os: Nemlig hvordan vi bedst passer på din ejendom eller din bolig – **som er det vores egen.**



Forvaltning, drift og formidling af boliger og ejendomme
www.deas.dk



FOTO: KJÆR & RICHTER.

Kjær & Richter er arkitekter på Navitas Park på den nye havnefront i Aarhus. Her vil mere end 2.000 studerende, undervisere og erhvervsdrivende fra 2014 få deres daglige gang. Et andet projekt er den nye Sosu-skole i Randers (billedet).

Kjær & Richter fordobler overskud til 4,7 millioner kr.

AARHUS: Det århusianske arkitektfirma Kjær & Richter fik et overskud på 4,7 millioner kr. i forhold til 2,3 millioner kr. året før.

- Vi har vundet nogle store sager, som har været gode for forretningen. Det største byggeri, vi har vundet, er Navitas på havnen i Aarhus til knap en milliard kr., men nogle større byg-

gerier i Aalborg har også bidraget positivt til resultatet, siger direktør Arne Egeskjold. Firmaet har i det forgangne år haft stærkt fokus på salget og brugt betydelige ressourcer på at deltage i konkurrencer.

- Vi deltager i 8-10 konkurrencer om måne-

LEA valgt til administration af mere end 1.000 lejemål

DANMARK: Banedanmarks flere end 1.000 lejemål har netop været ude i en ny udbudsrunde. Det blev LEA Ejendomspartner, der er en del af EDC Poul Erik Bech-koncernen, der i forvejen administrerer porteføljen, som løb af med ejendoms-administrationsopgaven. Kontrakten løber over en periode på 3 år.

- Vi er meget tilfredse i LEA. Banedanmarks ejendomsportefølje er en varieret portefølje, der spænder lige fra havelodder til specialiserede erhvervslejemål, siger Bent Kandborg Kristensen, adm. direktør i LEA Ejendomspartnerne.



FOTO: VISUAL STORM

Banedanmark, der driver det danske jernbanenet, outsourcete i 2008 sin ejendoms-administration af 1.056 lejemål fordelt over hele landet.

Politisk flertal for havnetunnel under København til 27 milliarder kr.



KØBENHAVN: Et flertal i Økonomiudvalget i Københavns Kommune har anbefalet Borgerrepræsentationen at godkende

Den foreslåede model er en sænketunnel fra Nordhavnsvej til Nordhavn, samt boret tunnel fra Nordhavn via Refshaleøen, Kløverparken og Amager Fælled til Amagermotorvejen ved Sjællandsbroen.

Transportministeriets overordnede linjeføring for en havnetunnel som udgangspunkt for det fortsatte analysearbejde. Prisen for havnetunnelen skønnes at være 27 milliarder kr.

Kommunens embedsmænd forventer, at finansieringen kan tilvejebringes fra forskellige kilder som statstilskud, brugerbetaling,

tilskud fra grundejere i de betjente områder og OPP. Ikke mindst muligheden for at gennemføre projektet som et OPP-projekt med delvis finansiering fra private parter som for eksempel pensionskasser, skal nu undersøges nærmere. Både SF og Enhedslisten er imod planerne. De to partier ser det som et slag mod udviklingen af den kollektive trafik og bedre muligheder for cyklister.

København investerer i de kommende år mere end 219 millioner kr. i at blive en af verdens bedste cykelbyer.

Sparring om fremtidens ejendomsfinansiering

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

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



REALKREDIT
Danmark

Grontmij valgt som rådgiver på aarhusiansk vejprojekt til 350 millioner kr.



FOTO: BRABRAND BOLIGFORENING

AARHUS: Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening har valgt rådgiverfirmaet Grontmij som rådgiver på et nyt vejprojekt i Gellerup-parken og Toveshøj til 350 mio. kroner.

Vejprojektet sætter gang i planlægning af nedrivning af to blokke på Bentesvej, der fjernes for at give plads til et nyt byggeri samt en ny gade, Bygaden fra Bazar Vest til City Vest.

Helhedsplanen for Gellerupområdet er et af de mest ambitiøse udviklingsprojekter i Danmarks historie. Med en milliardinvestering arbejder Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune sammen om at gøre Gellerup til en

Et nyt vejssystem skal forbinde de vestlige boligkvarterer Gellerup og Toveshøj i Aarhus med resten af byen. Samtidig deler vejene det store område op i mindre kvarterer. Bygaden fra Bazar Vest til City Vest bliver ryggraden i det nye vejssystem.

levende bydel med flere funktioner og ændre status fra at være en ghetto.

Vejprojektet alene har et budget på 350 millioner kroner. Projektet vil løbe over 5 år. Med Helhedsplanen udbydes lidt over 300.000 kvm. byggeri i Gellerupområdet til erhverv, detail- og dagligvarehandel samt uddannelse og private boliger.

JFP vinder entrepriser til 120 millioner kr.



FOTO: CF MØLLER

Udbudsområdet S1 rummer afdelingerne for 'Abdominal og Inflammation'. Det opføres i 4 etager. Det samlede etageareal af udbudsområdet er på cirka 13.500 kvm.

AARHUS: Entreprenørfirmaet JFP har vundet licitationen på to hovedentrepriser til Det Nye Universitetshospital i Skejby, nord for Aarhus. Den samlede entreprisum er på ca. 120 millioner kr.

Byggeriet af Det Nye Universitetshospital er officielt gået i gang. Mens DNU-grunden er ved at forvandle sig til en rigtig byggeplads, sættes resten af projektets mange entrepriser løbende i udbud.

- Aktuelt er vi ved at kigge på prækvalificeringen i udbud af byggefelt N2 på ca. 35.000 kvm. nybyggeri af behandlings- og sengebygninger. Og samtidig forberedes udbuddet af S2 på 38.000 kvm. nybyggeri, siger kommunikationschef Lotte Søgaard, DNU's projektafdeling.



FOTO: VANDKUNSTEN

Team Vandkunsten vinder Aalborg Øst

AALBORG: Team Vandkunsten med tegnestuen Vandkunsten, Hausenberg, Esbensen, Sloth Møller, Tyréns, ICP samt Professor Peter Maskell, har vundet konkurrencen 'City in Between' om en strategi for det østlige Aalborg.

- Vinderforslaget udviser en stor indlevelse i det østlige Aalborgs udviklingspotentialer, siger rådmand i Teknik- og Miljøforvaltningen Mariann Nørgaard, formand for dommerkomitéen.

Team Vandkunsten har med sit vinderprojekt givet et bud på udbygningen af Aalborg Øst, hvor der i løbet af de næste 10 år er planlagt offentlige/private investeringer for over 10 milliarder kr., blandt andet etablering af et nyt Universitetshospital.

Konkurrencen er blevet gennemført i 2 faser. I første fase deltog 5 teams, hvoraf to blev udvalgt til anden fase. I konkurrencens anden fase deltog foruden Team Vandkunsten, et team bestående af Schønher i samarbejde med BIG, Ramboll UK, Active City Transformation, Tredje Natur, Analysehuset BBN Consult, Malene Freudendal-Pedersen samt Institut for Fremtidsforskning (IFF).



SÅ KOM
JULEN
I HUS

400 nye boliger på vej på havnen i Aarhus

AARHUS: Et konsortium bestående af PenSam og Topdanmark vil bygge cirka 400 boliger på De Bynære Havnearealer i Aarhus. Projektet vil blandt andet indeholde 140 seniorboliger og skal stå klar i 2015.

Byggeriet forudsætter køb af en 38.000 kvm. stor grund.

Øvrige rådgivere i konsortiet er NCC Construction, Niras, Cowi og Kromann Reumert. Projektet forventer byggestart i 2013 med første indflytning i løbet af 2015.

P-løsninger
Drift
Administration
Udlejning
Rådgivning
Udvikling

Nytænkning og
optimering af
indtjening på
ejendomme
via parkering

ONEPARK A/S har Danmarks bedste kompetencer indenfor parkeringsløsninger og den længste brancherfaring. Vi leverer skræddersyede løsninger til ejendomsbranchen.

ONEPARK
Indlagt Parking Group

www.onepark.dk | kontakt@onepark.dk

I DATEA tilbyder vi skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme samt andels- og ejerforeninger. Vi er kendte for at være professionelle, empatiske og værdiskabende, hvilket sikrer løsninger, der understøtter vore kunders forretning. **GLÆDELIG JUL & GODT NYTÅR**



Strategien bærer frugt

De store danske ejendomsselskaber og institutionelle investorer går alle efter 1. klasses ejendomme. Det kan blive svært at opdrive. Men de fravælger ikke strategien, for de er enige om en ting: Strategien bærer frugt og er den direkte årsag til lav tomgang. Estate Magasin går tæt på investorernes forventninger til 2013

I september uddelte Estate Magasin en række priser til aktører i ejendomsbranchen. Prisen for at have været med til at skaffe kapital til markedet på bedste vis i 2012 gik overraskende nok ikke til en bank eller et realkreditinstitut, men til PensionDanmark Ejendomme. Markedet har altså læst, at det er de store og solide investorer, der på flere måder har holdt hånden under markedet gennem krisen.

Den situation vil med stor sandsynlighed gentage sig i 2013, for selvom PensionDanmark investerede markant i 2012, så er der allerede allokeret yderligere 2 milliarder kr. til ejendomsinvesteringer i 2013.

Men spørgsmålet er om pengene kan komme ud at arbejde. I mæglerfirmaet CBREs netop udkomne nordiske rapport, må analyseteamet nemlig konkludere, at mangelen på 1. klasses ejendomme nu lægger en dæmper på investeringsaktiviteten i hele det nordiske marked.

Direktør i PensionDanmark Ejendomme Søren Ulslev, der kort efter inter-

viewet offentliggjorde, at han skifter til koncernledelsen i MT Højgaard, har længe været i gang med at skabe kontakter i markedet med det mål, at PensionDanmark Ejendomme bliver en af dem, der får brugt sine penge som planlagt.

- Vi har et investeringsbehov i 2013 på cirka 2 milliarder kr. Vores indbetalinger er langt større end vores udbetalinger, og vi skal have pengene ud at arbejde. Det tager tid, for det er naturligvis ikke sådan, at man bare går ud og køber ejendomme uden at sikre sig, at det er de rigtige, siger Søren Ulslev.

Troværdige med stort netværk

For at få adgang til interessante projekter, vil 2013 også sætte ekstra fokus på, at investorerne skal være troværdige.

- Vi ser det som en meget vigtig opgave at skabe tillid i markedet og vise, at man kan regne med os, hvis vi går ind i et projekt. Vi vil også være hurtige, have en kort beslutningsgang og kunne give relativt faste tilsagn tidligt i en proces. >>

Flytter til billigere kvadratmetre

PensionDanmark ser mange interessante tendenser i lejemarkedet. De seneste måneder har PensionDanmark købt flere erhvervsjendomme på Carl Jacobsens Vej i Valby, hvor flere statslige institutioner har valgt at flytte ud, fordi effektiviteten er højere og lejen billigere end i det centrale København.

- Der er pæn aktivitet i lejemarkedet, og det er interessant for sådan nogle som os, der har 1. klasses lokaler til lidt billigere lejepriser, siger direktør Søren Ulslev, PensionDanmark Ejendomme.

Et andet felt, hvor PensionDanmark vil være mere aktiv er inden for OPP. Her har DEAS og MT Højgaard netop indgået en aftale med PensionDanmark, PKA og Sampension om samarbejde vedrørende deltagelse i fremtidige bygningsrelaterede projekter inden for Offentligt Privat Partnerskab (OPP). Aftalen indebærer, at der kan investeres for op til 5 mia. kr. i bygningsrelaterede OPP-projekter inden for de kommende år.



- Det betyder, at vi allerede nu har en pipeline af projekter til 2013, men vi er også klar over, at der skal kæmpes for at nå de 2 milliarder kr. Vi går ikke på kompromis med strategien, som vi er overbevist om lønner sig i det lange løb, siger Søren Ulslev.

Mens PensionDanmark Ejendomme har placeret cirka 8,5 milliarder kr., så har ATP Ejendomme hele 22,5 milliarder kr. i ejendom. Og selvom året ikke har været ligeså aktivt som hos PensionDan-

mark, så er adm. direktør Michael Nielsen ikke i tvivl om sin karakteristik af 2012 i ATP Ejendomme:

- Et supergodt år!, Vi har fået nedbragt vores tomgang, så vi i dag har 4,5 procent ledige lokaler, og det er vi meget tilfredse med i et marked med et gennemsnit på næsten 10 pct. tomgang. I vores optik har det bevist, at vores investeringsstrategi med at satse på prime segmentet har været rigtig. Vi har da også gennemført en rigtig stor trans-

- Vi allokerer al den kapital, som vi indtjener, til den bestående portefølje, siger Boris Nørgaard Kjeldsen, der også forventer, at det bliver nødvendigt i 2013. Dermed er nyinvesteringerne begrænsede.

aktionsvolumen på udlejningssiden, men det er et udfordrende marked med mange genforhandlinger og lange beslutningstider, så der skal arbejdes hårdt for at lukke kontrakterne, siger Michael Nielsen.

Færre kvm. per medarbejdere

Han ser markante ændringer i virksomhedernes tilgang til udlejning i 2013.

- Vi oplever, at der er langt større fokus på effektivitet, og det tror jeg bliver forstærket i 2013. I stedet for at ville have 25-27 kvm. per medarbejder, så ser vi i dag, at tallet er helt nede på under 20 for mange større lejere.

ATP Ejendomme har haft et relativt højt investeringsniveau i 2012. Der er for 2013 allerede indgået bindende aftaler for ca. 1 milliard kr. og flere nye investeringer kan komme til.

- Vi har gjort nogle gode club investeringer. Vi har sammen med Pension-

Ejendomme for 18,4 milliarder kr.

Dades har en ejendomsportefølje på 970.000 kvm. til en værdi af 18,4 mia. kr.

I alt har Dades 79 ejendomme, fordelt på 65 erhvervsejendomme og 14 butikscentre, og en række restejerlejlighedsejendomme.

Danmark fået taget hul på Marmor-molen via ejerskabet til FN-byen, vi har igangsat Pakhuset på spidsen af Langelinie og indirekte via vores medejerskab af Ejendomsselskabet Norden har vi fået gang i Scala-projektet i centrum af København. Vi venter et tilfredsstillende afkast på 6-7 procent på vores investeringer i Danmark, så det har været et godt år, siger Michael Nielsen.

Michael Nielsen tror ikke på de store markedsændringer i 2013.

- Ikke generelt og heller ikke helt konkret, hvor jeg vurderer, at robustheden i vores 700.000 kvm. store portefølje er fornuftig.

Afhængig af fremmedfinansiering

Mens ATP Ejendomme og PensionDanmark ikke er afhængig af fremmedfinansiering, så ser det anderledes ud for de private ejendomsselskaber. For at holde sig til strategien skal der her træffes en række valg.

- Hovedparten af vores overskydende kapital i øjeblikket bliver ikke brugt til nyinvesteringer men til at investere i den eksisterende portefølje for at fastholde og tiltrække lejere, siger adm. direktør Boris Nørgaard Kjeldsen, Dades, der har en ejendomsportefølje på 18,5 milliarder kr.

Mens prime segmentet måske var kedeligt, mens der var flest penge i udvikling, så læner Boris Nørgaard

Kjeldsen sig tilbage i dag og er ligesom ATP Ejendomme godt tilfreds med, at selskabet har de "sikre" prime ejendomme.

Konjunktur og struktur

- Det betyder, at vi udlejningsmæssigt klarer vi os godt, siger Boris N. Kjeldsen, men han ser også betydelige udfordringer, som der måske ikke har været så meget fokus på under krisen, men som nu presser stadig mere på.

- Vi er i en periode med konjunkturmæssige og strukturelle påvirkninger. Så snart konjunkturen ændrer sig, vil vi også se stigende omsætning. I Dades har vi mange butikscentre. De er påvirket af, at omsætningen ligger tilbage på 2004-niveau, så de er hårdt ramt. Men strukturelt står vi overfor en endnu større udfordring, fordi vi ser en stigende omsætning foregå via nethandel og må forvente, at en endnu større del i fremtiden vil gå udenom de fysiske butikker. Det stiller krav til os om at nytænke vores centre, så vi får flere og andre lejemål fremadrettet, siger Boris Nørgaard Kjeldsen.

En anden strukturændring, som Boris Nørgaard Kjeldsen følger med interesse er de følgevirkninger, der kommer i takt med, at der bliver øget fokus på effektivitet.

- Vi ser også, at kvm. antallet hos lejerne per medarbejder er helt nede på 20 nogle steder, og det er en trend, der er kommet for at blive. Især når det drejer sig om udenlandske virksomheder, så er kvm. forbruget betydeligt mindre end i danske. De faktorer vil betyde, at der alt andet lige bliver væsentligt flere kvm. ledige, - ikke mindst hvis arbejdsløsheden oven i købet også skulle stige.

- Det er de professionelle investorer der klarer sig, og det vil vi også se i 2013. Jeg tror udskillelseløbet vil fortsætte, siger Boris Nørgaard Kjeldsen. ■

PensionDanmark Ejendommens portefølje

PensionDanmark har i alt investeret 8,5 milliarder kr. i danske bolig-, erhvervs- og retail-ejendomme svarende til 7 procent af formuen.

Målet for PensionDanmark er at øge ejendomsinvesteringerne til 10 procent af formuen frem til 2015.

Investeringer/aftaler indgået i 2012

- Carl Jakobsens Vej 35-39 - 20.000 kvm. udlejet til Bygningsstyrelsen og Konkurrencestyrelsen
- Carl Jakobsens Vej 29 - 7.400 kvm. udlejet til Søfartsstyrelsen
- Nordea-domicil i Ørestad - 45.000 kvm. udlejes til Nordea Bank, PensionDanmarks andel er 33 procent
- Portland Towers i Nordhavn (Siloerne) - 13.000 kvm., PensionDanmarks andel er 33 procent

Igangværende byggeprojekter:

- "Isbjerget" på Århus Havn - 208 lejligheder
- "Kanalfronten" på Vejle Havn - 111 lejligheder
- "Horisonten" i Ørestad - 87 lejligheder
- Buddinge Center - kontor og retail på 19.500 kvm. udlejet til Moe & Brødsgaard samt Coop
- FN Byen - kontor på 45.000 kvm. udlejet til FN/Udenrigsministeriet



- Vi er fuldt opmærksomme på, at der er flere nye tendenser i markedet som for eksempel opkøb af lån. Men vi går meget fokuseret efter ejendomsafkast, og derfor vil vi også i 2013 købe op på de rigtige steder og med de rigtige mennesker. Mange markeder – også her i Europa – er meget risikofyldte, og dem holder vi os fra, siger adm. direktør Michael Nielsen, ATP Ejendomme.

Den danske frontløber

ATP Ejendomme var den første pensionskasse til målrettet at investere i ejendomme. I dag har ATP Ejendomme 75 ejendomme i Danmark. Desuden har selskabet investeret i 33 ejendomsfonde i Europa og USA - i alt 22,2 milliarder kr. Porteføljen i Danmark fordeler sig på:

- 49 ejendomme, 500.000 kvm, i København K og Storkøbenhavn, hvoraf 32 ejendomme ligger i indre by
- 26 ejendomme, 190.000 kvm, på Fyn og i Jylland
- Markedsværdien for direkte ejede ejendomme var ultimo 2011 cirka 12 milliarder kr.
- Cirka 350 lejere over hele landet

- Den årlige lejeindtægt er på cirka 750 millioner kr.
- Udlejningsprocenten er ultimo 2012, 95,4 procent

Blandt de seneste investeringer i Danmark er:

- FN-byen på Marmormolen på 45.000 kvm med en ejerandel på 46 procent
- Fire kontorejendomme til Udbetaling på i alt 22.00 kvm
- Kontorbyggeri på Langelinie på 16.000 kvm.
- Kontorejendommen Portland Towers i Nordhavnen på 13.000 kvm med ejerandel på 33 procent
- Kontorejendom på Krumtappen i Valby på 10.000 kvm
- Udvidelse af Ålborg Storcenter med 4.500 kvm

Dansk fond køber 86.000 kvm. industrilokaler i Sverige

Stockholm



Göteborg



Jönköping



FOTO: COLLIERS.

Den største del af porteføljen er udlejet til DSV med 46.000 kvm terminalbygninger fordelt på tre enheder placeret i hhv. Göteborg, Jönköping og Stockholm. I forbindelse med transaktionen har DSV endvidere forlænget sin lejekontrakt med NREP på det 60.000 kvm. store distributionscenter i Borås. Colliers har været mægler på DSV-handlen.

GÖTEBORG: Danske Nordic Real Estate Partners, NREP, køber 86.000 kvm logistik-ejendomme placeret i Göteborg, Jönköping, Örebro og Stockholm. NREP har erhvervet ejendommene fra fire forskellige sælgere - DSV, Berlinovo, en saudiarabisk velhaverfamilie og Schroders.

I forbindelse med transaktionen har NREP optaget nye lån for 890 millioner svenske kr. til at finansiere købet og refinansiere dele af den eksisterende logistikportefølje i Sverige.

Ejendommen, som blev erhvervet fra Berlinovo, er et 16.700 kvm stort distributionscenter placeret ved Göteborgs havn og med Posten Norden som lejer. Posten Norden er ligeledes lejer i en 13.300 kvm terminal, som NREP har erhvervet fra en saudiarabisk velhaverfamilie. Terminalen er beliggende ved motorvejskrydset mellem E20 og E18 i Örebro. Endelig har NREP købt et 10.000 kvm distributionscenter fra Schroeders. Distributionscenteret, som ligger i Rosersberg nord for Stockholm, er udlejet til flere forskellige lejere.

NREP har næsten 500.000 kvm fordelt i Norden.

Svenske Niam sælger Sektor Gruppen til norske investorer

STOCKHOLM: Det svenske ejendoms-selskab Niam har underskrevet en aftale om at sælge 72,5 procent af Sektor Gruppen, der er Norges næststørste butikscenter-selskab, til en gruppe norske investorer.

Joh. Johansson køber 31 procent, Varner Invest køber 27 procent og Home Invest 14,5 procent.

Prisen for aftalen er mere end 7,15 milliarder kr.

- Niam har sammen med Sektor Gruppen udviklet virksomheden til et ledende butikscenterselskab i Norge, siger Johan Bergman, CEO i Niam og fortsætter:

- Vi er glade for at kunne fortsætte dette arbejde sammen med en gruppe finansielt stærke investorer, som har en dokumenteret stærk historik inden for norsk handel,

Juul Frost skal udvikle erhvervsklynge med 32.000 nye arbejdspladser i Norge

STAVANGER: Det danske arkitektfirma Juul Frost er udpeget til rådgivere på Forus Næringspark i Norge, hvor der skal etableres 32.000 nye arbejdspladser og 15.000 nye boliger.

Når området er færdigudviklet i 2040 er tanken, at der skal være mere end 70.000 arbejdspladser, ligesom det er planen, at der skal opføres 15.000 nye boliger på området,



FOTO: FORUS NÆRINGS-PARK.

der spreder sig over Stavanger, Sandnes og Solna kommuner.

Juul Frost Arkitekter skal udarbejde "Vision Forus", der er en samlet udviklingsstrategi for Forus Næringspark. Rådgivningsfasen løber frem til 2014.

Forus er blandt Norges største og hurtigst voksende erhvervsområder. Mere end 1.000.000 kvm. erhvervs-ejendomme huser ca. 3.000 virksomheder og omkring 40.000 ansatte på nuværende tidspunkt. Frem mod 2040 skal området også gøres til et attraktivt sted at bo med rådgivning fra den danske arkitekt Helle Juul.

Nordika køber 14.000 kvm. logistikejendom i Sverige langs E18

ENKÖPING: Det svenske ejendomselskab Nordika har købt en fuldt udlejet logistik-ejendom på cirka 14.000 kvm. af DHL. Ejendommen ligger i den svenske by Enköping langs med E18.

- Vi har købt ejendommen i Enköping af DHL, som flytter til nye lokaler. Vi glæder os over at have fundet en løsning, som er til fordel for begge parter. Det er en del af Nordikas strategi at tilbyde ejendomsrelaterede forretningsløsninger til selskaber, der ikke har ejendomshandel som primært

forretningsaktivitet, siger Jonas Grandér, CEO i Nordika.

CBRE har været rådgiver for sælger i transaktionen. Nordika er primært aktiv i Sverige, men strategien er også at investere i Danmark og Finland. Nordika finansierer for kapital fra svenske og finske pensionskasser.

Nordikas nyerhvervede ejendom ligger i logistikområdet Stenvreten øst for Enköping med let adgang til den nye E18 motorvej.



Hos advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen i København tilbyder vi advokatydelse til ejendomsbranchen og til en række specialområder inden for erhvervsretten. Gennem et kontinuerligt fokus på det danske ejendomsmarked, har vi opbygget en omfattende viden og betydelig erfaring inden for dette område. Vores udgangspunkt er et indgående kendskab til vores klienters organisation og forretning. Kend-

skabet kombinerer vi med juridisk ekspertise og en betydelig indsigt i erhvervslivets forhold. En stigende specialisering af vores advokatydelse betyder, at vi i dag leverer helhedsorienteret rådgivning med en særlig kombination af juridiske og kommercielle forhold. Vores klienter får derfor et forretningsmæssigt modspil, som er baseret på lige dele kompetence og tillid – dette giver værdiskabende løsninger.

Advokatfirma
med speciale i
fast ejendom

www.gangsted.dk

8 butikker åbner samtidigt på Horsens Bytorv



HORSENS: I butikscentret Horsens Bytorv, der ejes af ejendomsselskabet Kongeegen, er der netop åbnet 8 nye butikker på én gang. Dermed er antallet af butikker på Bytorvet udvidet med 20 procent, så der nu er i alt 45 forretninger.

Det er den største fælles butiksåbning i Horsens, siden Bytorvet blev indviet for 6 år siden. De nye butikker ligger på centrets 1. sal, som har fået en ny indretning og nyt liv af konsulentfirmaet Reteam, som er specialister i at udvikle strategier og design for detailhandels-destinationer.

Reteam fik opgaven med at få den øverste etage af centret til at fungere af Kongeegen, for halvandet år siden.

Reteam analyserede sig frem til, at Horsens havde en underrepræsentation af mode- og skobutikker.

- Analysen bekræftede også, at der var plads til flere butikker. Alle de eksisterende butikker i centret lå over indeks 100, det vil sige, at de havde et højere salg end forventet på årsplan. Desuden fandt vi også, at den måde centret var indrettet på, fik folk til at bruge det til en hurtig gennemgang til parkeringspladsen, og at der ikke var noget, der fik dem til at tage turen op på 1. sal. Den etage skulle gøres

- Kongeegen havde det nødvendige mod til at tænke anderledes og gå med til at ændre centret dramatisk. Arkitekterne var i starten imod, men Kongeegen holdt fast. Sådan et mod er nødvendigt, når ens forretning er udfordret, siger partner Kathrine Heiberg, Reteam.

til en markedsplads i sig selv, siger Kathrine Heiberg, CEO og partner i Reteam.

Reteam løste problemet ved at dele de eksisterende butikker op i mindre enheder og trække facaderne frem, så de kunne ses fra stueetagen og lokke kunderne op.

Alle butikker på 1. sal på nær én er nu udlejet.

En af udfordringerne med udlejningen med de nye butikker var, at bankerne sagde nej til at finansiere flere af dem. Problemet blev løst ved, at udlejer selv overtog og finansierede nogle af franchise-koncepterne og ansatte de potentielle butiksejere som butikschefer. Med tiden er det så meningen, at de skal overtage butikken.

- Tiderne kræver, at man tænker alternativt. Og da vi først havde lejet de første butikker ud gik det hurtigt med resten, siger Kathrine Heiberg, og kalder den positive udvikling på Bytorvets 1. sal 'et sår, der er helet i Horsens'.

Arkitektens værdi? Indlysende eller dunkel...

DANMARK: - For arkitekterne selv er det på det nærmeste så indlysende, at vi ofte glemmer at formulere det, men det viser sig gang på gang, ofte med smertelig tydelighed, at for resten af verden er det overordentlig meget mindre klart, nogle gange nærmest dunkelt, hvad det er arkitekterne har at tilbyde, hvad deres arbejde går ud på, hvordan det gør en forskel og hvorfor det koster det, det koster.

Sådan skriver bestyrelsen for arkitekternes arbejdsgiverorganisation, der tæller hovedparten af de store danske arkitektfirmaer, til medlemmerne. Bestyrelsen vil nemlig gerne formulere en ny vision, der klart og tydeligt fortæller, hvad det er arkitekterne kan, og hvordan de tilfører værdi.

Den seneste vision blev formuleret i 2008, lige på tærsklen til den store økonomiske nedtur i kølvandet på finanskrisen. Meget er anderledes her fire år efter, og det er baggrunden for, at bestyrelsen har besluttet, at det er tid til at formulere en ny vision.



FOTO: SHUTTERSTOCK

PRØV VORES NYE APP

Lokalebasen.dk's iPhone app er et simpelt værktøj til at finde dit nye erhvervslejemål.

- ✓ Søg i DK's mest besøgte portal for erhvervslejemål, når du på farten
- ✓ Få overblikket over aktuelle erhvervslejemål nær dig
- ✓ Mere end 4.000 ledige erhvervslejemål i din lomme
- ✓ Kom i kontakt med udlejer med det samme

Scan for gratis download i App Store!



Lokalebasen.dk
DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

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

Stabil ledighed lægger dæmper på kontormarkedet

Udlejningsmarkedet er svagt ovenpå krisen. Eneste lyspunkt er måske, at der fortsat bliver bygget meget få kvm., og udbuddet dermed på sigt vil falde.

Hvordan bliver 2013?

Estate Magasin ser på trends og tendenser i 2013. På de følgende sider har vi samlet et overblik over ejendomsmarkedet her og nu inden for segmenterne kontor, butik, industri og hotel.

2012 har i vid udstrækning medført en stabilisering i ejendomsmarkedet på et lidt højere aktivitetsniveau. Der er altså ikke udsigt til de store udsving i markedet i 2013, men efter en række turbulente år er der også mange i branchen, der vil være taknemmelige for en rolig og stabil udvikling med forhåbninger om en lille økonomisk vækst, der kan give en markedsbedring på sigt.

Der er kommet gang i udlejningen af kontorlokaler i både København og Aarhus i 2012. Men som man kan se på tomgangen, der ligger på over 9 procent, har det ikke givet et fald i ledigheden i kontormassen. Virksomhederne flytter internt, og det skaber den øgede efterspørgsel, men efterlader andre lokaler tomme.

Nogle vælger at flytte til bedre lokaler, mens der er gode handler at gøre, som man har kunnet se i blandt andet Københavns Sydhavn, mens andre vælger at relokalisere fra 5-10 år gamle lokaler for i stedet at søge til helt nye ejendomme med en lavere kvm. pris, som man har set det i forbindelse med ejendomsvirksomheden Deas og en-

treprenørfirmaet NCC, der begge er flyttet fra Tuborg Nord til henholdsvis Flintholm og Gladsaxe.

- Der er ikke umiddelbart noget, der tyder på en væsentlig bedring i markedet i 2013. Ledigheden er efter danske forhold relativt høj, og så længe der ikke sker en vækst i beskæftigelsen, vil vi heller ikke se en øget efterspørgsel, siger partner og statsaut. ejendomsmægler Mikkel Andersen, Nybolig Erhverv. >>

- Vi ser en stigende professionalisering, når det gælder udsøgningen af lejemål med eksterne rådgivere, og det tror vi vil blive yderligere forstærket i 2013, siger adm. direktør Henrik Lyngskjold, DTZ Egeskov & Lindquist.



FOTO: DTZ EGESKOV & LINDQUIST



Prime segmentet er stadig det mest efterspurgt segment som her i det indre København.

“De fleste internationale investorer vil i 2013 fokusere på de samme ejendomme – 1. klasses kontorejendomme i London, Paris, større tyske byer og i Norden. De bedste investeringer vil ligge udenfor disse områder.”

Jones Lang Lasalle, Q4 2012

Lejeaktiviteten holdes oppe af rokader og urbanisering.

- Offentlige institutioner og større virksomheder flytter til moderne faciliteter udenfor City, mens City udlejes til mindre ofte kreative virksomheder. Vi tror på, at tomgangen vil falde kontinuerligt svagt, mens der kun vil komme større fald, hvis der for alvor bliver skabt flere nye arbejdspladser, siger Mikkel Andersen.

Samme opfattelse har adm. direktør i DTZ Egeskov & Lindquist, Henrik Lyngskjold:

- Vi kommer ikke til at se en øget

efterspørgsel i 2013, men en veksling af lejere. Der er en tydelig tendens i retning mod Københavns kommune inklusiv Amager samt Frederiksberg, mens efterspørgslen fortsat vil være beskeden - men dog svagt stigende - i omegnen af København, netop fordi nogle lejere her finder lokalt attraktive og alligevel billigere lokaler, siger Henrik Lyngskjold.

Samtidig vil den forholdsvis svage efterspørgsel også betyde, priserne vil stagnere.

- Vi ser fortsat et markant pres og opmærksomhed omkring det samlede lejeniveau inklusiv drift, og proces-



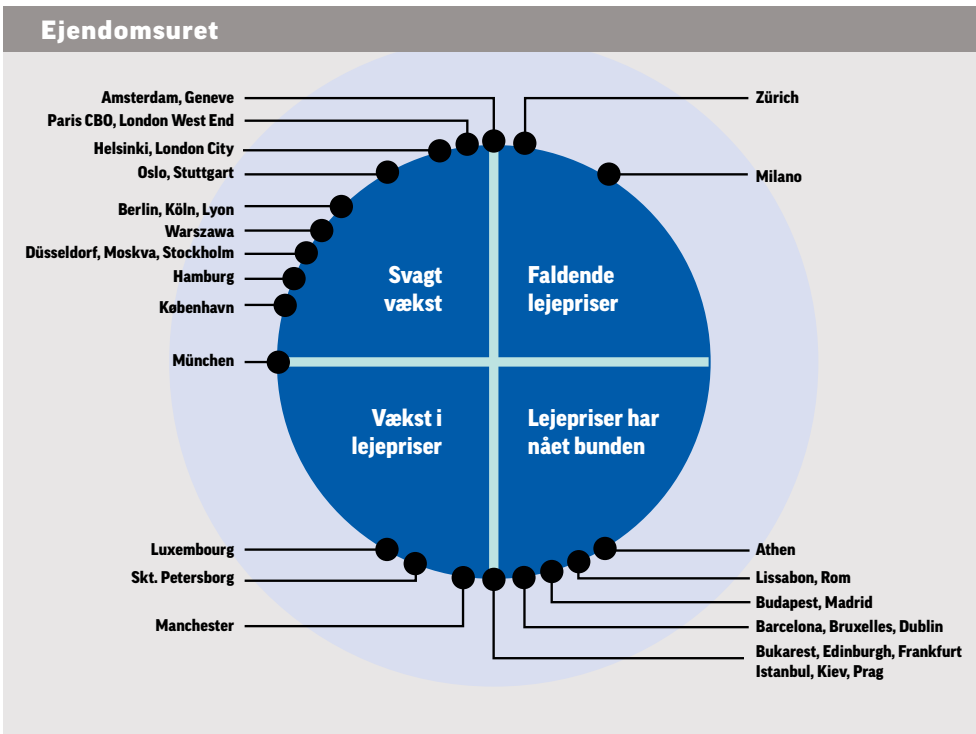
FOTO: OSKAR KONSTANTINER

- Mangel på kapital til nye projekter vil betyde, at europæiske byer som Lyon og Warszawa vil se markante fald i kontorledigheden til under 6 procent i 2016 – 1. klasses CBD (Central Business District) vil ligge endnu lavere, påpeger mæglerfirmaet Jones Lang Lasalle i sin seneste rapport.

serne er langstrakte. Der er stor tøven i organisationerne for at sikre sig, at man tager den rigtige beslutning og har baglandet i orden, før man slår til. Det tror vi fortsætter i 2013, fordi der er fokus på at sikre sig, at indtjeningen ikke svigter, siger Henrik Lyngskjold.

Da krisen kom i 2008 var der fortsat en række kontorbyggerier under opførelse, men i 2009-2011 er der kun igangsat ganske få kvm. Det betyder, at der kan komme et behov for nye lokaler. Så længe efterspørgslen ikke stiger vil det ramme de lokaler, der blev opført 2006-2009 og som for norges vedkommende aldrig er blevet lejet ud.

- For mange virksomheder er det vigtigere at få effektive kontorkvm. på en god beliggenhed på trods af højere pris end at få presset prisen ned på en beliggenhed, der ikke stemmer overens med virksomhedens image eller som ikke understøtter organisationen optimalt, siger salgsdirektør Claus Hald, Deas Erhverv, der har flere ejendomme til leje i Tuborg Nord, hvor man netop nu finder nogle af Københavns dyreste beliggenheder med lejepriser på cirka 1.800 kr. per kvm. per år plus drift og skatter. ■



KILDE: JONES LANG LASALLE

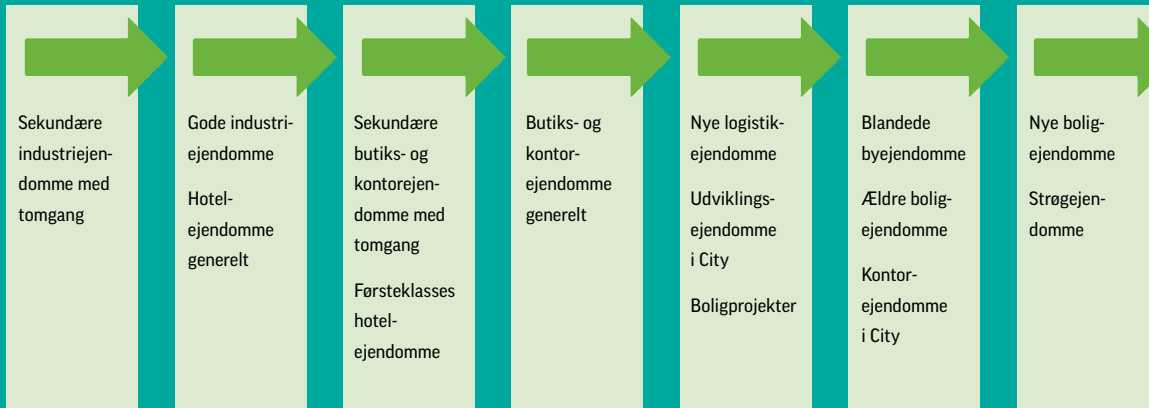
København fik aldrig et egentligt dyk i lejepriserne i forbindelse med krisen og på de allerbedste beliggenheder har der endda været en svag vækst det seneste år. Relativt set er København dog med priser, der topper inklusiv drift på 2.500 kr. per kvm. per år stadig blandt de allerbilligste hovedstæder i Europa, når det gælder leje af kontorer på linie med Bukarest, Budapest og Barcelona. Både Oslo og Stockholm har et lejeniveau, der er cirka dobbelt så højt. Umiddelbart forventer flere erhvervsmæglere dog på trods heraf ikke markante lejestigninger i hverken København eller Aarhus, og det skyldes, at udbuddet af nye udviklingsområder, og dermed et alternativ til eksisterende ejendomme, er stort i begge byer.

Der er kun sket få udlejninger over 10.000 kvm. i det københavnske marked i 2012. Bortset fra en række finansielle institutioner, er der heller ikke oplagte virksomhedsflytninger på vej, da blandt andet større rokader blandt de statslige styrelser er gennemført og på plads. Derfor skal der komme nye i markedet, hvis nogle af de større tomme ejendomme skal fyldes op. Kilde: DTZ.

“I de førstkomende år vil kapital til kontorudvikling være strengt begrænset. Formentlig vil vi først efter 2017 - tidligst - se et mere normalt spekulativt marked vende tilbage.”

Jones Lang Lasalle, Q4 2012

Investorerne prioritering



Sadolin & Albæk har udarbejdet en investervej, som de allerfleste går af i øjeblikket. De fleste har strategier, der indbefatter køb oppe ved målstregen, og først når det viser sig umuligt at nå målet, rykker de baglæns. Mindst søgning er der på sekundære industriejendomme med eksisterende tomgang, mens hoteller og selv gode industriejendomme er et så specifikt segment med kun få investorer, at de kommer lige efter. Nye boligejendomme og strøgejeendomme er blandt de segmenter, som de fleste – ikke mindst institutionelle investorer – efterspørger.

177 værelser på vej i Sydhavnen

Efter kraftig udbygning er det små marginaler og en mere stabil udvikling, der vil præge hotelmarkedet i 2013



Efter et boom i hotelbyggeriet i 2011 og en betydelig tilgang af værelser i det københavnske hotelmarked har udviklingen nu stabiliseret sig. De mange nye værelser har lagt pres på indtjeningen per værelse, og samtidig har ikke bare København, men alle de skandinaviske hovedstæder oplevet svag nedgang i 3. kvartal 2012 – for Københavns vedkommende kommer det dog ovenpå en markant indtjeningsopgang i foråret.

Det afskrækker dog ikke udenlandske kæder i forhold til at komme ind på markedet. Mallorcinske Melia har tænkt sig at åbne 177 værelser i Sydhavnen i 2013/14 under brandet Innside, som dækker over, at målgruppen primært er forretningsfolk i det lidt højere middelklassesegment. Udover Melia er der ikke nye brands

- Provinsen har været relativt hårdere ramt med nedgang i antallet af gæster, og derfor forventer vi, at bankerne fortsat kommer til at være stærkt tilbageholdende i forhold til udlån til hotelsegmentet, siger Christian Kielgast.

med officielle konkrete planer for det københavnske hotelmarked, selvom flere som for eksempel tyske Motel One har udtrykt interesse, hvis de kunne finde den rigtige placering til den rigtige pris.

Tage gæsterne med selv

I givet fald vil de nye brands dog via deres netværk skulle tage gæsterne med selv, hvis de ikke skal gå på strandhugst hos andre hoteller. For ser man på gennemsnittet for det københavnske hotelmarked, er der ikke vækst i sigte i 2013.

Største skandinaviske handel

Blandt årets største skandinaviske hotelhandler er Aberdeen Asset Managements salg af Quality Airport Hotel i Stavanger.

For 383 millioner kr. eller 1,4 millioner kr. per værelse, købte norske KLP Eiendom det 273 værelser store hotel i april måned.

Kilde: Jones Lang Lasalle Hotels.



FOTO: OSKAR KONSTANTYNER.

- Hvis man ser på driftstallene, så forventer vi en svag stigning i RevPAR, omsætningen per værelse, primært drevet af fortsat vækst i priserne om end relativt begrænset. Men det kommer ovenpå et 2011, der gik rigtig godt og et 2012, der var relativt stærkt. Hvis der ikke kommer større chok i den internationale turist- og forretningsstrøm, så forventer vi en stabil udvikling. Ikke mindst fordi efterspørgselen holder sig, mens kapaciteten nu ikke længere bliver markant forøget, som vi har set det de seneste år, siger Christian Kielgast, der er partner i Nordic Hotel Consulting, som rådgiver investorer, banker

og udviklere om hotelmarkedet i hele Norden.

Han forventer til gengæld ikke, at der kommer nogen større omsætningsstigning.

Ikke på ønskeseddelen

- Med det udbud der er i det danske hotelmarked, så vil priserne ikke kunne hæves markant. Derfor vil der primært kunne komme en væsentlig omsætningsstigning, hvis efterspørgselen stiger, siger Christian Kielgast.

Hoteller er et af de segmenter, som oftest står helt udenfor de institu- >>

Designdiscountkæden Motel One er en af dem, der – forudsat de finder den rigtige udvikler og pris, - gerne vil ind på det danske marked.

HotCop 2013

Hør alt om hotelmarkedet på den nordiske hotelkonference, HotCop, der i år finder sted den 28.-29. maj 2013 i Stockholm.

Læs mere på www.estatemedias.dk/konference



FOTO: MELIA.COM

Melia er Spaniens største hoteloperatør og blandt de 20 største i verden. Selskabet vil gerne ekspandere yderligere og har i dag 350 hoteller i 35 lande. Det kommende nye hotel i Sydhavnen vil i givet fald være koncernens første i Skandinavien. Kædens brands tæller i luksusklassen Gran Meliá, Paradisus og ME by Meliá hotels, i det øvre segment ligger Meliá og Innside, som er det, der planlægges i Sydhavnen, og endelig i midtersegmentet Sol Resort Hotels og TRYP by Wyndham byhoteller.

tionelle investorers ønskeseddel for nye indkøb. Undtagelsen er dog norske KLP Ejendomme, der har købt hoteller i både Aarhus og Stavanger i 2012. På trods af, at hovedparten af de pengestærke indkøbere i markedet ikke ser på hoteldelen, så tror Christian Kielgast alligevel på øget aktivitet i transaktionsmarkedet i 2013.

- Det er især de vanskelige vilkår for finansiering, der har gjort transaktionsmarkedet så stille. I 2013 tror vi dog, at der kommer mere fokus på afvikling, hvilket vil sige, at bankerne enten presser salg igennem eller sælger aktiver, de har overtaget, og det vil

være med til at øge aktiviteten.

Aarhus har i mange år manglet hotelkapacitet. Nu er flere nye hoteller på vej, og selvom borgmester Jacob Bundsgaard efterlyser endnu flere, så advarer Christian Kielgast om, at der kan ske det, at markedet bliver overmættet.

- I svenske byer som Göteborg og Malmø har vi set en markant mangel på hoteller. Så kom der et flow af ny kapacitet, hvorefter priserne fladede ud. Det kan vi også risikere at se i Aarhus, og det bliver spændende at følge i de kommende år, hvordan nye

hoteller som Scandic og Comwell kommer til at påvirke markedet, siger Christian Kielgast.

Den store joker

Overordnet set bliver 2013 altså ikke præget af væsentlige nye begivenheder i hotelbranchen.

- Udover Melia, som forventes at komme i 2013 eller 2014, så ser vi hverken nye operatører eller investorer, der lige nu står på spring for at komme ind på det danske marked.

Den store joker i 2013 kan blive om der sker en forværring på finansieringsmarkedet.

- Omvendt kan det skabe bedre muligheder i markedet, hvis vi i højere grad ser, at for eksempel alternative finansieringsmodeller som erhvervsobligationer bliver taget i brug til finansiering af hoteller, eller om de institutionelle investorer måske vover sig ind i nogle lidt andre aktivklasser end dem, de traditionelt holder sig til – eventuelt via fonde. I så fald kan vi komme til at se en rigtig interessant udvikling. I modsat fald et stabilt marked med fornuftig aktivitet, siger Christian Kielgast. ■



Hoteller i København - belægningsgrad

Ændring i forhold til 3. kvartal 2011: - **2,2%**



Derfor skal du skifte til en sikkerhedsdør.

Først og fremmest får lejlighederne en ny sikkerhedsdør af stål, som holder tyve ude. For selv om det er vigtigt med en god lås på dørene, så er det svært opbrydelige sikkerhedsdøre, som får tyven til at give op.

Men der er også andre fordele.

Vore sikkerhedsdøre er meget tætte og isolerer derfor mod støj fra opgangen, hvilket er med til at skabe et mere behageligt miljø i lejlighederne. Brand og brandgasser holdes ligeledes ude. Mados forhindres i at brede sig til opgangen, og ofte opnår man endda besparelse på varmeregningen.

Desuden får lejlighederne en dør, som stort set er vedligeholdelsesfri og ikke behøver at blive udskiftet i mange år.

Næsten 70 års erfaring

Daloc-sikkerhedsdøre er både meget fleksible og elegante, fordi de er resultatet af intelligente og gennemtænkte sikkerhedsdetaljer kombineret med de materialer, de er konstrueret af. Daloc har lavet sikre døre siden 1943, så vi ved, hvad vi taler om.

Alle vore sikkerhedsdøre er gennemprøvede, certificerede, produktionskontrollerede og højt klassificeret i forhold til brand, brandgasser, lyd og indbrudssikkerhed.

Et par timer pr. dør

Vore professionelle montører udskifter en dør til en lejlighed på under en halv dag. Så før du får set dig om, har sikkerhedsdørene ikke kun gjort lejerne glade og tilfredse, værdien på lejlighederne er også steget.

Gå ind på **Daloc.com** og læs mere om teknikken bag sikkerhedsdørene og de mange udførelser, der er at vælge imellem.

Skift til markedets mest udviklede sikkerhedsdør af stål.
Læs mere på **daloc.com**

DALOC
Sikkerhedsdøre

Butiksmarkedet i strukturel udfordring

Op mod en tredjedel af det samlede danske butiksareal bliver overflødiggjort frem mod 2025. Men det er kun en af flere udfordringer, som butiksmarkedet står overfor og som vil forstærke strukturproblemer

Amagertorv tiltrækker netop nu internationale luksusbrands. Et stort lejemål i den sydlige ende, hvor Søstrene Grene har ligget, står dog tomt. Udfordringen her er, at der ikke er facader ud mod Strøget, og så er de internationale brands sjældent interesseret – i stedet skal der findes en lejer, der kan se en fordel i et anderledes butikslokale.



Hvis e-handelen udvikler sig så kraftigt, som nogle forudsiger, vil knap 4 millioner kvm. butiksareal blive overflødiggjort, viser en ny rapport fra ICP, Institut for Center-Planlægning.

Resultatet stammer fra en analyse, der viser, at det især er de mindre og mellemstore byer, der vil blive ramt på deres tøjbutikker, skobutikker, isen-

kræmmere, optikere, guldsmede og andre udvalgswarebutikker. Discount-butikker, supermarkeder, bagere og andre dagligvarebutikker vil i højere grad gå fri.

ICP vurderer udviklingen i Danmark i tre scenarier. Det mest vidtgående indebærer, at 15 procent af dagligvareforbruget og 50 procent af udvalgswareforbruget dækkes ved køb på nettet. Hvis det scenarie bliver virkelighed, så vil der i løbet af de næste 12-13 år blive overflødiggjort 3,7 millioner kvm. ud af de cirka 11 millioner kvm., der i dag anvendes til butikker i Danmark. 25 procent af dagligvarebutikkerne vil forsvinde, mens 40 procent af de nuværende udvalgswarebutikker vil være væk.

- I dag er der ca. 210 byer med mere end 3.000 indbyggere, der har en udvalgswareforsyning på et vist niveau. Her kan der både være et vist antal relativt specialiserede butikker inden for beklædning, livsstil og andre oplevelsesorienterede butikstyper. Desuden er der typisk et grundlæggende udbud af standardiserede udvalgswarebutikker inden for eksempel boligudstyr, siger adm. direktør Per Nyborg, ICP.

Standard i de fleste byer

Men om 12-13 år, vil der kun være de helt standardiserede udvalgswarebutikker tilbage i hovedparten af byerne.

- Når behovet for 3,7 millioner kvm. forsvinder, vil det skabe en generel usikkerhed i ejendomsmarkedet, og der vil naturligvis skulle realiseres mange tab. En lang række – primært mindre investorer, der ejer ejendomme uden for de større gader eller ejer de sikre dagligvarebeliggenheder, som de ofte selv anvender til butik, vil blive hårdt ramt. Det samme vil også

Fysiske butikker skal i fremtiden tilbyde en oplevelse og et miljø, der ikke bare kan hentes på nettet.



K/Ser, der ejer dagligvarebutikker og boks-butikker i mange mindre byer. Der vil være investorer og ejendomsbesiddere, for hvem den mest optimale løsning vil være nedbrydning af deres ejendom for blandt andet at undgå skatter og afgifter, siger Per Nyborg.

Men alligevel vil der helt grundlæggende stadig være et behov for og en efterspørgsel efter attraktive butiksejendomme og der vil også være investorer til dem.

- Der vil trods den betydelige arealreduktion også være behov for nybyggeri på de beliggenheder, hvor fysisk detailhandel stadig har relevans for kunderne, siger Per Nyborg.

Globale detailkæder vil til Tyskland

Og det har den der, hvor den også i dag har størst koncentration. Samtidig skal butikkerne være så indbydende, at der på trods af det nuværende overskud i markedet bygges både nye butikcentre og discountbutikker.

- Det vil der blive ved med, fordi mange detailhandlere har forstået, at hvis de skal have en chance, så er det >>

nødvendigt til stadighed at raffinere butiksnettet og give forbrugerne de bedste muligheder for at købe ind i de fysiske butikker – eventuelt kombineret med mulighed for e-handel, for i videst muligt omfang at lokke dem væk fra hjemmesiderne, siger Per Nyborg.

En ny undersøgelse af de globale detailkæder fra det internationale mæglerfirma CBRE viser da også, at internationale detailhandlere har taget strategier til sig, hvor de spiller på flere heste.

- Internationale detailkæder vil fortsætte deres ekspansion i 2013 samtidig med, at de udbygger deres salg på online-siden. 20 procent af de internationale kæder forventer at

åbne mere end 30 butikker i 2013 og næsten 75 procent forventer at åbne 5 eller flere butikker i 2013, viser tallene fra CBRE.

Hovedparten af de internationale kæder nævner Tyskland som deres primære mål for nye butiksåbninger. Alene i 1. halvdel af 2012 gik 20 nye brands ind i det tyske marked inklusiv Paule Ka, Belstaff, Stone Island, Loiza, Zadig & Voltaire, Tory Burch og J. Lindberg.

Danmark ligger ikke på listen over de steder, hvor detailkæderne helst vil hen. Og det er helt i tråd med den oplevelse, som direktør Ole Hammershøj, CBRE, har af markedet, selvom han har hjulpet for eksempel amerikanske Vans med at åbne sin første

flagskibsbutik i Danmark på Købmagergade i København netop i år.

- Ledigheden i butiksmarkedet er stadig lav, men vi har en udfordring i forhold til at tiltrække de internationale kæder. De kommer ikke bare af sig selv, men jo flere, vi kan få til København, desto flere kommer der.

Butikker i gadeplan

Når det gælder det sekundære segment, er der en stor udfordring i de kommende år.

- Tanken om, at butikker skaber liv, og derfor bliver lokalplanlagt i bunden af de fleste ejendomme for at undgå kedelige facader i gadeplan, er rigtig. Problemet er bare, at det ikke altid er muligt at skabe en god forretning, og så kan man risikere at ende med lejere, der skaber lige så lidt liv som de lukkede facader. Vi skal have koncentreret detailhandlen også på lokale beliggenheder i stedet for at sprede den ud, hvis de fysiske butikker skal kunne konkurrere fremadrettet. Og vi skal være opmærksom på, at det er næsten umuligt at få kæderne ind på den form for beliggenheder, siger Ole Hammershøj. Den strukturelle udfordring vil onlineudfordringen kun forstærke.

- Nogle steder står butikkerne på nakken af hinanden for at komme ind på de gode beliggenheder, men de seneste år er der samtidig kommet pres på butiksmarkedet med højere tomgang og faldende priser, siger direktør Stig Birk Dørler, Absalon & Co., der har specialiseret sig i køb,

Det er ikke længere Paris og London, der er de dyreste placeringer i verden. Den europæiske krise har betydet, at lejepriserne for butikker er højere i byer som Hong Kong og Tokyo. Parisiske Champs-Élysées er dog stadig på en 5. plads og New York har hele 4 placeringer, hvor der kan opnås så høje lejepriser, at det kvalificerer til den globale top 10.

salg og udlejning af butikker i det indre København.

Det er især fordi store grupper af potentielle lejere ikke længere har de samme muligheder for at låne penge eller oprette en kassekredit i forbindelse med åbning af en butik.

- Deres fravær mærkes meget hårdt i sidegaderne af København, i provinsbyerne og i butikscentrene, så det ligner de scenarier, man ser fra Udkantsdanmark. Men det har på ingen måde været dem, der prægede de attraktive gader i centrum af København, og derfor betyder det ikke noget for efterspørgslen i netop de gader, at de ikke længere er i markedet, siger Stig Birk Dørler.

København skal adskille sig

Hvis København fortsat skal være en attraktiv by med et byliv, der kan tilbyde Københavnerne og de danske og udenlandske turister indkøbsoplevelser, som ikke findes koncentreret andre steder, så skal byen udvikle sig fremadrettet.

- Det betyder i praksis, at Københavns byliv skal adskille sig fra butikscentrenes og omegnskommunernes ved også at have et stort udbud af internationale og lokale, cityprægede butikker, og at Københavns butiksliv skal adskille sig fra andre internationale storbyer ved også at have et stort udbud af skandinaviske og meget lokale specialbutikker. Det skal man være opmærksom på, for det kan være altafgørende i en udlejningssag, hvem der ligger i ejendommen ved siden af, siger Stig Birk Dørler.

Samtidig er det nødvendigt at gøre bykernen større. Det er for eksempel sket i København de seneste år med Pilestrædekvartret, kvarteret omkring Grønnegade og senest personificeret gennem det internationale luksusbrand Louis Vuitton, der er rykket ind på Amagertorv.



- Opgaven for aktørerne i ejendomsbranchen er at medvirke til at skabe byliv, alternative beliggenheder og byrum, der kan opfylde de mange forskellige ønsker og behov, som detailhandlens mange – store som små – aktører har. De internationale kæder kommer ikke af sig selv, men kun hvis de ser en konkret fordel i at være her. Det er ikke nødvendigvis kun en tilfredsstillende fremtidig omsætning, der er kriteriet. Vi ser også en tendens til, at hvis den ene kommer, så kommer den anden også, og derfor er det vigtigt, at vi hele tiden udvikler byen, så der er attraktive fysiske beliggenheder for både internationale og

Toplejepriserne på butikslokaler i København ligger ifølge CBRE på cirka 14.000 kr. per kvm. i snit på de bedste beliggenheder.

danske kæder, siger Stig Birk Dørler og fortsætter:

- Jeg tror ikke et sekund på, at internet-handlen erstatter indkøbsoplevelsen. Men jeg tror i høj grad, at internet-handlen i større og større omfang erstatter den handel, der bygger på convenience – lettilgængelighed – og ikke en reel indkøbsoplevelse, siger Stig Birk Dørler. ■



Globalt: Top 10 placeringer		
Byer	Placering	Euro pr. m² pr. år
Hong Kong	Causeway Bay	22.307
New York	5th Avenue	21.204
New York	Times Square	17.811
Hong Kong	Central	15.746
Hong Kong	Tsim Sha Tsui	13.122
Paris	Avenue des Champs-Élysées	9.573
New York	East 57th Street	9.330
New York	Madison Avenue	9.330
Tokyo	Ginza	8.962
Tokyo	Omoteshando	8.245

KILDE: CUSHMAN & WAKEFIELD

Logistik: Nybyggeri skal sikre højere priser i 2013

Logistik er et nichepræget ejendomsprodukt, hvor de fleste ejendomme er brugerejet. Professionelle investorer er i gang med at udvikle området, hvor ældre ejendomme sjældent kan genbruges.

Transporterhvervet har negative forventninger til både omsætning og beskæftigelse. Heller ikke andre indikatorer, beskæftigelsen i industrisektoren eller det samlede transportarbejde er særligt positive, og det kommer til at præge industri- og logistiksegmentet i 2013.

- For logistikejendomme betyder det, at efterspørgslen stadig er ret begrænset. Men der er naturligvis firmaer som flytter, fordi de mangler plads,

har for meget plads eller på anden måde har ændrede lokalebehov. Det er primært de mindre firmaer, som flytter sig, mens de større virksomheder oftere vælger at tilpasse sig inden for de eksisterende rammer – og ser i højere grad tiden an, påpeger Colliers Danmark International i deres seneste markedsrapport om logistik- og industriområdet.

Markedet har stabiliseret sig omkring en lejepris på 500-550 kr. per kvm. for nye moderne faciliteter.

Rune Kock, NREP

Udkant er umuligt

De sværeste ejendomme er fraflyttede ejendomme i udkantsområder, som er næsten umulige at sælge og udleje.

- Den overordnede regionale udvikling med centralisering af arbejdspladser i og omkring hovedstadsområdet og det østlige Jylland, kombineret med den generelle udflytning af industriarbejdspladser til lande med lavere lønomkostninger, giver et overskud af industriejendomme i udkantsområderne. Også i og omkring de større byer med befolkningsfremgang er der overskud af den type ejendomme, men her er der mulighed for transformation til andet brug. Det sker både

for enkeltejendomme og for større områder. Det er langt sværere i mindre byer, påpeger Colliers.

På trods af udfordringerne for segmentet er markedslejen ret stabil med et mildt pres nedad.

- Samlet set kan man sige, at det københavnske marked har oplevet meget små ændringer i løbet af de sidste 10 år. Industri-

og logistikejendomme ligger vest og syd for København i områder, der er udbygget gennem mange år suppleret af nybyggeri langs ringvej 3 og 4 og motorvejen og med hovedvægten omkring Ballerup, Glostrup, Rødovre, Hvidovre, Albertslund, Brøndby og Taastrup, påpeger mæglerfirmaet DTZ i sin seneste analyse af markedet.

Få aktive investorer

Der har kun været få aktive investorer i markedet. Blandt de udenlandske er svenske Briggen og Wihlborgs, mens den danske fond NREP har valgt primært at gå efter svenske ejendomme i 2012.



FOTO: DSV.DK.

- 2012 har været et relativt kedeligt år, når man ser på transaktionsmarkedet i Danmark generelt, siger Head of Transactions Rune Kock, NREP.

Rune Kock forventer ikke, at situationen ændrer sig markant i 2013. Aktørerne er fortsat fokuserede på traditionelle beliggenheder som Taastrup og Greve, mens for eksempel Køge, hvor NREP har investeret i en 15.000 kvm. moderne logistikejendom, på nuværende tidspunkt primært fanger interessen fra aktører, der skal etablere særligt store eller høje faciliteter.

- Industrisektoren i Danmark er kraftigt præget af, at brugerne ejer deres egne ejendomme. Blandt andet derfor er likviditeten begrænset, siger Rune Kock.

NREP udskiller sig fra de fleste øvrige investorer ved at være i markedet for nybyggeri af lager- og logistikejendomme.

- Vi går efter de lokaliseringer, hvor vi antager, at fremtidens primære logistikveje vil være og så bygger eller

DSV, der havde en omsætning på 44 milliarder kr. og 22.000 medarbejdere i 2011, er en af de helt store spillere i det nordiske logistikmarked både som ejer og som lejer. DSV bygger selv hovedsæde i Høje Taastrup i øjeblikket, og byggeriet forventes færdigt i 2014. Der bliver tale om et hovedkontor på cirka 15.000 kvm. og en distributionsterminal på cirka 15.000 kvm., hvor varer skal modtages, omfordeles og distribueres videre.

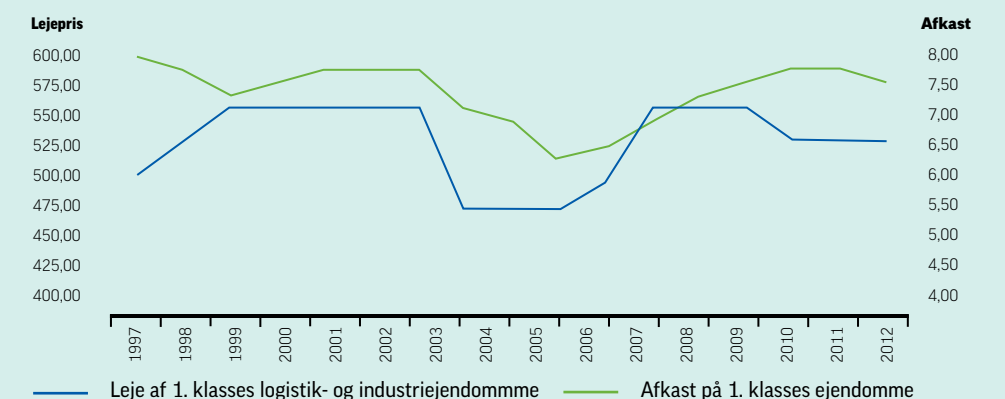
er, at der bliver endnu mere fokus på klynge dannelse.

- Vi ser, at lejerne efterspørger placeringer, hvor der ligger andre lignende virksomheder i samme område. Derfor tror jeg, vi vil se mere nybyggeri i de nyere logistikområder, der tæller netop Taastrup, Greve, Køge og Trekantsområdet, siger Rune Kock.

Han oplever dog fortsat en barriere i forhold til Køge.

- STC blandt andet har som følge af sit store arealudbud en tiltrækningskraft i forhold til nybyg, men som markedet er i øjeblikket, prioriterer aktørerne at finde beliggenheder tættere på København. Derfor er det de traditionelle logistikbeliggenheder, der er i fokus, siger Rune Kock. ■

Lejepriser og afkast



Lejepriserne på industri- og logistikejendomme er stabile. I takt med, at krisen flader ud og 1. classes ejendomme bliver bedre og dermed nemmere at genudleje, er afkastet faldet svagt. Kilde: DTZ

FOTO: ATP-EJENDOMME.



- Med topmoderne og skræddersyede lokaler kan vi muligvis få lejeprisen per kvm. op mod 600 kr., siger Head of Transactions Rune Kock, NREP.

Colliers skal udleje 10.000 kvm. i Aarhus' nye multimediehus Dokk1

AARHUS: Aarhus Kommune har efter et udbud valgt rådgivnings- og erhvervsmæglerfirmaet Colliers International Danmark til at udleje 10.000 kvm. lokaler i Dokk1, som er det nye navn for Multimediehuset i Aarhus.

- Vi er begejstrede over at være valgt til at rådgive Aarhus Kommune i forbindelse med udlejningen af de 10.000 kvm. faciliteter,

der ikke skal anvendes til Hovedbibliotek og Borgerservice, siger statsaut. ejendomsmægler Jan Nickelsen, Colliers.

Dokk1 er tegnet af arkitektfirmaet SHL (Schmidt, Hammer, Lassen Architects).

Dokk1 står efter planen færdigt fra årsskiftet 2014/15.



FOTO: URBAN MEDIASPACE

Israelske investorer har købt 6 ejendomme i København

FOTO: P & S DENMARK HOLDING



P & S Denmark Holdings aktiviteter i Danmark:

- **2009** – Stiftelse af P&S Denmark Holding ApS
- **2009** – 2. halvår: Køb af Viktoriagade 16 (tvangsauktion)
- **2010** – 1. halvår: Køb af Ny Adelgade 6 (mægler DN Erhverv)
- **2010** – 2. halvår: Salg af Viktoriagade 16 (mægler DN Erhverv)
- **2010** – 2. halvår: Køb af Ny Adelgade 4 (mægler DN Erhverv)
- **2010** – 2. halvår: Køb af Pilestræde 46 (privat handel)
- **2011** – 2. halvår: Salg af Ny Adelgade 6 (mægler DN Erhverv)
- **2011** – 2. halvår: Køb af St. Kongensgade 110 (mægler DN Erhverv)

muligheder i og sætte dem i stand, så de får et individuelt design. Fordi vi designer vores lejligheder, så de ikke ligner standard løsninger, kan vi opnå en højere leje, siger Peter Lynggaard Andersen om selskabets forretningsfilosofi.

Den ene af de to israelske familiefirmaer, der står bag P & S Denmark Holding, er Sofer-familien. Mazna Holdings ejes af Moshe Sofer, som er President i firmaet. Adm. direktør Nimrod Sofer er dansk gift. Firmaet, der udelukkende beskæftiger sig med ejendomshandel og -udvikling, er også aktive i Sverige, Kroatien,

Rumænien, Serbien, Ukraine og Israel.

Det andet familiefirma er Peterburg-familien, som står bag Peterburg Holdings. Grundlægger er den internationale investor Moshe Petersburg. Foruden ejendomme investerer han i IT, vedvarende energi, landbrug og naturressourcer samt medier og underholdning.

- Jeg lærte de to israelske familier at kende gennem mit netværk. Jeg er bedst til boligejendomme eventuelt med butikker i gade-niveau, og det er den slags ejendomme, de går efter i Danmark. De satser meget på deres lokale samarbejdspartners styrker. Vi går kun ind, hvor vi ved, at vi kan tjene penge, og vi går med livrem og seler. Indtil nu har vi kun købt op i gå-afstand fra Kongens Nytorv, men vi har fået kig på nogle ejendomme lidt længere væk.

Ifølge Peter Lynggaard Andersen har firmaet set på op mod 200 projekter siden starten, men kun involveret sig i 6. Mæglerfirmaet DN Erhverv har formidlet hovedparten af ejendommene.

Jorcks Ejendomme vil investere 300-400 millioner kr. i København

KØBENHAVN: Et af Danmarks ældste ejendomsselskaber, Jorcks Ejendomsselskab, køber erhvervs-ejendomme op i Københavns indre by. Selskabet, der i forvejen ejer en række Strøgejendomme primært omkring Jorcks Passage, går nu efter nogle af de samme ejendomme, som også udenlandske investorer er begyndt at vise stor interesse for, blandt andet i Købmagergade, som er blevet interessant efter sin renovering.

Jorcks opkøb er led i en ny strategi, der skal gøre det ellers meget konservative ejendomsselskab mere offensivt og udnytte, at selskabet står med en velpolstret pengetank og stort set uden gæld. En god del af pengene kommer fra salget af en række boligejendomme på Frederiksberg og København NV til Saxo Properties.

Jorcks seneste store køb er Købmagergade 36, hvor H&M har åbnet sin første butik udelukkende med herretøj. Manden bag den nye strategi er adm. direktør

Ole Danielsen, der kom til Jorck for 2 år siden fra en stilling som ansvarlig for pensionselskabet Danicas ejendomsportefølje.

- Vi vil nu øge vores belåning, så vi kan øge vores portefølje med 300-400 millioner kr. Vi er kun interesserede i erhvervs-ejendomme. Håbet er, at det kan ske inden for ét år, men vi har ingen hastværk. For os er det ikke kun afkastet, der er afgørende, men også lejeniveauet, så ejendommen kan fastholde prisen, siger Ole Danielsen.

I en tid, hvor mange søger mod nybyggede erhvervslokaler, er Jorcks portefølje kendetegnet ved ældre ejendomme.

- Markedet har stort fokus på de nye områder i Ørestad og i Nordhavnen. Det er nok nemmere at flytte ind i noget nyt, men gamle ejendomme har en charme, og vi opgraderer og finder nye løsninger i både vores butiks- og kontorlejemål, siger Ole Danielsen.



Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck – også kendt som Jorcks Ejendomsselskab – blev stiftet den 15. november 1913 og er i dag et af Danmarks ældste ejendomsselskaber. Firmaet har hovedkvarter i Jorcks Passage på Strøget i København.

Udfordringen i de gamle ejendomme er, at det er svært at leje de store lejemål på 1.000-3.000 kvm. ud. De fleste er interesseret i lejemål på 200-300 kvm. Derfor er Jorck i gang med at dele de store lejemål op.

På trods af den nye strategi, fastholder Ole Danielsen selskabets personlige kontakt til alle lejere.

Selskabet står selv for både administration, asset management og udlejning. Ole Danielsen trækker dog også på eksterne rådgivere, når der er behov for det.

- Jeg er personligt involveret i alle lejemål. Nærhed og tilgængelighed er vigtigt, siger Ole Danielsen, der har forhandlet 10 lejekontrakter på plads siden i sommer.

98 lejligheder udlejet på rekordtid på Islands Brygge

ISLANDS BRYGGE: FB Gruppen har udlejet 98 boliger på Islands Brygge i ejendommen Langebohus.

- Fra starten af projektet var det helt bevidst, at vi satsede på boligudlejning frem for ejerboliger.

FB-Gruppen har udviklet Langebohus.

Det var en beslutning, som vi tog ud fra den aktuelle situation på boligmarkedet, hvor det var svært for købere at skaffe finansiering, siger direktør Hans-Bo Hyldig fra FB Gruppen.

Pensionskassen PKA har købt ejendommen. EDC Erhverv Poul Erik Bech har været mægler på udlejningen.

FOTO: FB GRUPPEN



Sjælsø sælger Bolværket for 500 millioner kr.



FOTO: SJÆLSØ

KØBENHAVN: Sjælsø har indgået aftale med PenSam om boligprojektet Bolværket på Teglholmen syd for København. Projektet har en værdi på cirka 500 millioner kr. Med aftalen skabes der en ny form for samarbejde mellem pensionssektoren og ejendoms-

udviklere om gennemførelse af ejendomsprojekter.

Som led i aftalen køber PenSam nemlig halvdelen af projektet på forward funding vilkår og yder samtidig byggefinansiering til Sjælsø vedrørende den resterende

del af projektet samt det 250 pladser store P-hus, der opføres på Teglholmen.

Sjælsøs bankforbindelse på projektet medvirker i finansieringen. Den del af byggeriet som ikke på forhånd er solgt til Pensam,

Bolværket opføres som en 6-7 etagers karrébebyggelse med teglfacader og med altaner til alle 206 boliger. Der er stor variation i boligtyperne med hovedvægt på rummelige 4-værelses familieboliger.

forventes senere i projektforsløbet videresolgt som ejerlejligheder i takt med, at lejlighederne færdiggøres i løbet af 2014.

Boligprojektet Bolværket er tegnet af arkitektfirmaet Arkitema. Bolværket er på ca. 21.000 kvm. og omfatter 206 boliger samt 6 mindre erhvervslejemål.

Der etableres et stort indre havnebassin mellem Bolværket og den nye folkeskole, der åbnes i 2013, ligesom Teglholmen og Sluseholmen i 2011 blev forbundet med en bro, der sikrer god infrastruktur i området.

Halvdelen af nye lejemål i Frederiksberg Centret lejet ud 2 år før åbning



FOTO: KHR ARKITEKTER

Visionen for udvidelsen af Frederiksberg Centret er blandt andet at tilpasse centrets kapacitet til det yderligere kunde-flow som vil opstå i forbindelse med den nye Metro City station.

FREDERIKSBERG: Om godt to år kan Frederiksberg Centret åbne en ny butiksetage samt 50 procent flere P-pladser oven på det eksisterende center.

Allerede nu er halvdelen af lejemålene i den nye tilbygning lejet ud til 500 millioner kr., oplyser ejerne Danica Pension og Lægernes Pensionskasse.

- Vi oplever en stigende efterspørgsel på attraktive butiksljemål. Det er et spændende marked lige nu, siger ejendomschef for butikcentre Eva Handest, Danica Ejendomme.

Gennem de sidste 5 år har Danica Ejendomme, Lægernes Pensionskasse, DEAS og entreprenørfirmaet Hoffmann sammen med Frederiksberg Kommune arbejdet på at udvide centret. Udvidelsen betyder, at centerets samlede butiksareal bliver cirka 10.000 kvm. større, og giver mulighed for cirka 25 nye butikker, hvilket bringer den samlede mængde af butikker op på cirka 90.

Samtidigt vil den eksisterende del af centret blive opgraderet via forbedringer af overflader så som gulve og lofter. Desuden bliver belysningen i gangarealerne også forbedret.

Norden lejer ud på Strandlodsvej

KØBENHAVN: Ejendoms-selskabet Norden har udlejet ejendommen Strandlodsvej 30 i København S til Modern Times Group MTG.

Lejemålet, der er på godt 5.000 kvm., har tidligere været udlejet til TDC som domicil for YouSee, men nyindrettes nu til MTGs danske hovedkontor.

Sadolin & Albæk har formidlet lejemålet.



FOTO: DATEA

Bygningen er en moderne kontorejendom med ventilation, køl, to interne elevatorer og en fuldt funktionsdygtigt kantine med plads til mere end 200 personer ad gangen.

Sprogskole overtager 7.738 kvm. kontordomicil i Aarhus

AARHUS: Et kontordomicil på 7.738 kvm. på Paludan-Müllers Vej i det nordlige Aarhus skal nu omdannes til sprogskole for 2.700 kursister fra 116 nationaliteter i Aarhus.

Dateas Udlejningsafdeling i Aarhus og homeErhverv Østjylland har i samarbejde stået for udlejningen af kontordomicilet, der ligger tæt på Aarhus Universitet

i den såkaldte "videns-akse" mellem Aarhus Universitet og Skejby Sygehus.

Ejendommen ejes af Danica Ejendoms-selskab og har fra opførelsen i 1998 været domicilejendom for Vestas. Indretningen af ejendommen til skolen sker som et tæt samarbejde mellem Datea og byggerådgivningsfirmaet Bascon plus sprogcentret Lærdansk.

Visionshuset i Aalborg solgt til C.W. Obel Ejendomme

AALBORG: Ejendoms-selskabet C.W. Obel har købt erhvervs-ejendommen 'Visionshuset' på 12.000 kvm., som ligger på den såkaldte Eternitgrund i Aalborg. Sælger er den lokale projektudvikler Søren Enggaard.

Lejerne i den nyopførte domicilejendom er det rådgivende ingeniørfirma Cowi, BDO Statsautoriseret Revisionsselskab, forsikringsselskabet Topdanmark, it-virksomheden Saxotech samt fitnesskæden Fitnessworld. KPF Arkitekter, som har tegnet Visionshuset er også flyttet ind som lejere.

- For os er dette en indikation af, at der er en stigende optimisme i investeringsmarkedet for erhvervs-ejendomme i Nordjylland, siger Matthias Manstrup, adm. direktør i Søren Enggaard.



FOTO: KHR ARKITEKTER

Søren Enggaard købte sammen med Svend Pape en del af Eternit-grunden i 2006. Sidste år købte de så de sidste 114.000 kvm., så de tilsammen råder over et areal på cirka 350.000 kvm. Ejendommen Visionshuset er nu solgt til C.W. Obel.

130 millioner kr. for erhvervs-ejendom på Carl Jacobsens Vej



FOTO: LIZETTE KABRE

- Vi er glade for at kunne føje denne ejendom til vores portefølje. Den får en solid lejer og har desuden en god beliggenhed i et spændende område, som har udviklet sig til et campus-område for statslige styrelser. Derfor vil ejendommen give vores medlemmer et godt, stabilt afkast, siger ejendomschef Karsten Withington Brink, PensionDanmark.

VALBY: PensionDanmark har købt erhvervs-ejendommen på Carl Jacobsens Vej 29 i Valby for 130 millioner kr. Ejendommen er på 7.400 kvm. og er fra 1. januar lejet ud til Søfartsstyrelsen.

Med købet af endnu en erhvervs-ejendom i Valbys gamle industri-kvarter har PensionDanmark i alt investeret 420 millioner kr. i området. I juli i år investerede PensionDanmark 290 millioner kr. i en anden erhvervs-ejendom på Carl Jacobsens Vej, som lejes ud til Konkurrence- og Bygningsstyrelsen. Valby og det gamle industriområde er ved at blive et

in-sted at placere sin virksomhed, både hvad angår kreative virksomheder og statslige styrelser.

Fordelen ved Valby er, det ligger tæt på city, men uden for den dyre zone. Det er derfor relativt billigt at flytte til. Lejeniveauet i Valby ligger på omkring 700 kr. pr. kvm. pr. år.

Den nye Ellebjerg Station har haft stor betydning for området, for den giver let adgang for medarbejderne til at komme på arbejde.

PensionDanmark overtager ejendommen 31. december.

3 pensionskasser sammen om domicil til 1,3 milliarder kr.

ØRESTAD: Sammen med Nordea Liv & Pension og Lægernes Pensionskasse skal PensionDanmark opføre Nordea Bank Danmarks nye domicil i Ørestad Nord i København. Prisen forventes at blive 1,3 mia. kr.

Forventningen var ellers, at Nordea Ejendomme ville stå som byggherre og kommende ejer, men rygtene har længe svirret i markedet om, at den endelige konstellation kunne blive anderledes. Det er nu bekræftet, og det bliver altså Lægernes Pension og PensionDanmarks medlemmer, der bliver medejere af Nordea Bank Danmarks kommende domicil, når banken flytter fra de nuværende bygninger på Christianshavn.

Grundsølget er kun betinget af, at der vedtages en ny lokalplan for området, som tidligere har været udlagt til Rigsarkiv. Overborgmester Frank Jensen glæder sig over aftalen:

- Det er helt afgørende, at vi får skabt vækst i København. Jeg



FOTO: HENNING LARSEN ARCHITECTS

er meget glad for, at Nordea har valgt at placere bankens nye domicil i Ørestad, siger Frank Jensen.

De tre pensionskasser kommer hver til at eje en tredjedel.

Når domicilet efter planen står klar i 2016, flytter 2.200 medarbejdere ind. De skal huses

i to bygninger med et samlet etageareal på 46.000 kvm. og et kælderareal på 11.000 kvm. Investeringen giver desuden mulighed for at bygge yderligere to bygninger på nabogrunden. Sker det, når det samlede etageareal op på 70.000 kvm.

Efterhånden som Nordeas andre lejemål udløber, tager banken

Ørestad Nord med domicilet foran DR-bygningerne. Signal Arkitekter er arkitekt på domicilets indretning, mens Henning Larsen Architects har tegnet selve domicilet.

stilling til, om flere hovedkontorfunktioner også skal flytte til Ørestad.

Barfoed Group udlejer 1.370 kvm. domicil til italienske Ansaldo

KØBENHAVN: Barfoed Group indretter og ombygger 1.370 kvm. kontor som domicil for italienske Ansaldo, der i Danmark er med til at bygge Metro i København.

Ansaldo får dansk hovedsæde på Sydhavns Plads 12 - 1. og 2.

Mobilselskabet 3 er hovedlejer i Harvings Pakhus i Københavns Sydhavn, hvor italienske Ansaldo nu får sit danske domicil.

sal - som er beliggende i en af sidebygningerne på det markante Harvings Pakhus. Bygningen var tidligere domicil for Keops. Ansaldo overtager lejemålene efter endt ombygning og første etage er klar 1. marts 2013.

Barfoed Group har samarbejdet med Sadolin/Albæk omkring udlejningen og Ansaldo STS har haft DTZ på som lejerådgiver.



FOTO: HENNING LARSEN ARCHITECTS

Intelligent nok til at få 23,3 km ud af en liter brændstof.



Nu fås den med en leasingaftale, der også er ret besparende.

En Passat Variant har langt flere brikker at flytte rundt med, end man egentlig kan forvente af en bil. Den kan f.eks. parkere sig selv. Den advarer dig, hvis du bliver døsigt. Den er snedig nok til at få op til 23,3 km ud af en liter brændstof... Vi kunne blive ved.

Nu kan du lease Passat Variant til en ydelse, der er lige så intelligent som bilen. Til et beskatningsgrundlag fra bare kr. 295.102,-. Vi rådgiver dig gerne - også om vores attraktive leasingydelser - så du finder den perfekte firmabil til netop dine behov!

Se mere på vw.dk/firmabil

Få skræddersyet din firmabil fra Volkswagen hos os!

Beskatningsgrundlag ved erhvervsleasing inkl. levering, ekskl. ejerafgift. Passat fås fra kr. 299.995,- ekskl. levering kr. 3.680,-. Forbrug ved blandet kørsel 10,8 - 24,4 km/l. CO₂-udslip 109 - 215 g/km.  -  Bilen er vist med ekstraudstyr.



Das Auto.

Volkswagen Slagelse

Elmedalsvej 7, 4200 Slagelse Tlf 58504300 - www.vw-slagelse.dk

Vift med det grønne flag

Eksport udgør 51 procent af de rådgivende ingeniørers omsætning. Nu forventer branchen stagnation, men grønne løsninger er et område, hvor Danmark har et enormt potentiale. Derfor skal de to ting kombineres i endnu højere grad



FOTO: CLAUD BJØRN LARSEN



- Jeg vil gerne invitere de danske virksomheder, der har størst potentiale for at skabe nye grønne arbejdspladser, til en åben snak om, hvordan vi gør det til en endnu bedre forretning at tænke grønt, siger miljøminister Ida Aukén.

en endnu bedre forretning at tænke grønt, siger miljøminister Ida Aukén.

Grønt gør Danmark kendt

Rapporten viser også, at udenlandske virksomheder er særligt interesseret i at investere i Danmark inden for det grønne område. I det hele taget er grøn teknologi med til at gøre Danmark kendt i udlandet.

Det er oplagt at kombinere den viden med den nyeste konjunkturrapport fra Foreningen af Rådgivende Ingeniører, der viser, at branchen ser mindre positivt på fremtiden end de gjorde

for blot et halvt år siden. En konjunkturmåling blandt rådgivende ingeniørvirksomheder viser, at væksten er svag, men dog positiv, samtidig har virksomhederne oplevet et markant fald i eksporten siden april 2012. Og sammen med udsigten til et fald i de danske offentlige investeringer i 2013, samt en generel afmatning i den europæiske økonomi betyder det samlet, at de rådgivende ingeniørvirksomheder forventer faldende vækst det kommende år.

- Kickstart og øgede investeringer i offentlige byggerier har på kort sigt bety-

>>

Største markeder for grøn eksport

De største grønne eksportmarkeder for danske virksomheder er Storbritannien, Tyskland og USA, der tilsammen aftager 45 procent af den grønne eksport.

Samtidig er Storbritannien, Polen og Kina de markeder, hvor der har været den største stigning i den grønne eksport de senere år.

Danmarks grønne eksport til vækstmarkederne kaldet BRIK og NEXT11 er steget væsentligt mere end den totale vareeksport. Danmark ligger dog under EU15-gennemsnittet, når det kommer til grøn eksport til disse markeder.

Kilde: Miljøministeret, Klima- energi og bygningsministeret, Erhvervs- og vækstministeriet.

En tredjedel af de største danske eksportvirksomheder satser på at sælge grønne produkter og ressourceeffektive løsninger til udlandet. Det viser en helt ny rapport udarbejdet af ingeniørfirmaet Niras. Rapporten er udarbejdet på baggrund af interviews med 100 danske virksomheder, men den kunne lige så godt have handlet om rådgiverbranchen selv. Det er nemlig her, der er et stort vækstpotentiale for de danske rådgivere. Hvis de formår at få solgt varen rigtigt i de kommende år.

Og det er der brug for. For efter mange store bygherrerådgiveropgaver i

det danske marked, forventer de fleste i rådgiverbranchen nu stagnation. Og da 51 procent af omsætningen ligger på eksportmarkederne, så giver det god mening at koncentrere sig om at positionere sig og øge satsningen her på ydelser, som danske rådgivere er specialister i.

Den nye rapport, som Niras har lavet for Miljøministeriet kaldet "Grøn Omstilling – Store danske eksportvirksomheders potentiale for at bidrage", belyser det grønne erhvervsområde for 100 af de største danske eksportvirksomheder. 32 af de største danske eksportvirksomheder har grønne

Danske rådgivere har spidskompetence inden for grønne løsninger. Men der skal gøres et større arbejde for at bringe dem i spil især i udlandet, så branchen bliver mindre konjunkturfølsom og mindre afhængig af nybyggeriet.

produkter som en del af deres forretningsområde. De 32 virksomheder står for 30 procent af den samlede danske eksport.

- Danske eksportvirksomheder tænker grønt, fordi det kan betale sig nu – og ikke mindst i fremtiden. Det er godt nyt for Danmark og et vigtigt skridt mod grøn omstilling. Jeg vil gerne invitere de danske virksomheder, der har størst potentiale for at skabe nye grønne arbejdspladser, til en åben snak om, hvordan vi gør det til

FOTO: OSKAR KONSTANTINER



SIGNAL RÅDGIVER VIRKSOMHEDER, DER ØNSKER AT BRUGE DE FYSISKE RAMMER TIL AT SKABE BEDRE PERFORMANCE.

Vi ser 2013 som et år, hvor uudnyttet ressourcefuldhed i vores bygninger giver nye muligheder for læring og arbejde

www.signal-arki.dk



Den danske tilgang til at tænke miljø og byudvikling sammen er et af områder, hvor ingeniører og arkitekter er stærke. Her er der store eksportmuligheder til lande, der ikke tidligere har byplanlagt på samme måde som vi gør i Norden.

det gunstige forhold for rådgiverne. Men udsigten til færre offentlige investeringer og en europæisk økonomi der fortsat kører på vågeblus betyder, at branchen forventer en faldende vækst i det kommende år. Enkelte

virksomheder forventer ligefrem en faktisk negativ udvikling, siger adm. direktør i FRI, Henrik Garver.

Skattetvivil skader eksporten

En af udfordringerne for rådgiverbranchen har til tider været, at den har priset ydelserne for lavt. Men ifølge Henrik Garver sker det ikke på de udenlandske ordrer. Tværtimod har rådgiverne prissat eksportydelse og allerede fra starten taget med i prisen, at der kunne ske en ændring i beskatningen af medarbejdere i udlandet i forbindelse med skattereformen. Det har fordyret tilbuddene.

- Vi kan se på tallene, at alene debatten om afskaffelse af §33A har haft en negativ indvirkning på eksporten hos danske rådgivende ingeniørvirksomheder. De tilbud virksomhederne har afgivet på internationale projekter, siden Regeringen lancerede sin skattereform 29. maj

2012 har været nødt til at tage højde for alle forhold i reformen, derfor kunne vi aflæse en så klar negativ effekt, siger Henrik Garver.

Det er første gang, at FRI registrerer et så markant fald i eksportordrerne hos de rådgivende ingeniører. Med en eksport og omsætning i de udenlandske datterselskaber på 51 procent af branchens samlede omsætning, forventes udviklingen på de internationale markeder at få stor betydning for branchens indtjening og lønsomhed.

- Det er alvorligt, når 51 procent af

branchens samlede omsætning findes i udlandet, da de internationale markeder har stor betydning for, hvordan det går branchen som helhed, siger Henrik Garver.

Overraskende nok er det rådgivere vest for Storebælt, der har de største forventninger til fremtiden på det danske marked. Her forventer virksomheder, der repræsenterer 46 procent af beskæftigelsen i branchen, stigende ordrebeholdning. 51 procent forventer en uændret ordrebeholdning og 3 procent forventer tilbagegang.

Mere i vest end i øst

For virksomheder øst for Storebælt forventer 92 procent at forblive på nuværende niveau og 7 procent forventer faldende ordrebeholdning. Kun en procent af virksomhederne forventer en øget ordremængde.

- Forventningerne til den fremtidige ordrebeholdning indikerer, at markedet ikke tror på nævneværdig vækst i den kommende tid. Det er især i Østdanmark, man ikke ser lyst på fremtiden. Og det skyldes, at flere af virksomhederne i Østdanmark allerede nu oplever faldende eksport, færre offentlige byggerier og en lavere aktivitet på miljøområdet. For Vestdanmark har der de seneste seks måneder været fremgang over stort set hele linien, siger han.

Konjunkturmålingen viser, at 38 pct. af branchens virksomheder på landsplan forventer at øge antallet af ansatte over de næste seks måneder. Derimod forventer 31 procent at reducere antallet af ansatte mod blot 2 procent i april i år. Samlet viser undersøgelsen dermed, at branchen stadig er præget af den økonomiske krise.

Så det giver rigtig god mening for branchen at tage imod invitationen fra Ida Auken og rykke grønt og internationalt netop nu. ■

Alectia får ny adm. direktør

Jesper Mailind afløser Jens Moberg, der ser opgaven med at fokusere Ingelise Bogasons ekspansionsarbejde som afsluttet

Nuværende adm. direktør Jens Moberg forlader rådgivervirksomheden Alectia i løbet af foråret. Jesper Mailind, der kommer fra en stilling som CEO i teknologivirksomheden RTX, er næstformand i Alectias bestyrelse.

- Ved Jens Mobergs indtræden var der et stort behov for en fokusering og udvikling af virksomheden. Jens Moberg har gennemført de nødvendige organisatoriske forandringer. Han har drevet et restruktureringsprojekt, der centrerer virksomheden omkring fire veldefinerede forretningsområder og styrker forudsætningerne for profitabel vækst, både

nationalt og internationalt, siger bestyrelsesformand Erik Hovgaard og fortsætter:

- Da den opgave nu er fuldført, har Jens Moberg meddelt bestyrelsen, at han ønsker at give stafetten videre for blandt andet at koncentrere sig om bestyrelsesarbejde. Vi havde den oplagte efterfølger i vores bestyrelse, og det er meget tilfredsstillende, at Jesper Mailind har sagt ja til stillingen.

Jesper Mailind tiltræder senest ultimo april 2013. Han kommer fra en stilling som adm. direktør i teknologivirksomheden RTX ligesom han tidligere har



Jesper Mailind

været i GN Resound. Der er altså tale om en direktør med mere forhåndskendskab til teknik og ingeniørfaglighed end forudsætningen var for både Jens Moberg og Ingelise Bogason. De to kom fra IT-branchen og har været med til at drive Alectia igennem en diversificering og internationalisering i omstillingen fra primært at være danske Birch & Krogboe, som virksomheden hed før, til at være internationale Alectia. ■



Energirenovering giver værdi til alle

– jo før du kommer i gang, jo mere sparer du

Der er stort potentiale i at få lejerne til at se på de totale omkostninger, og ikke bare huslejen. Hvis de bruger de sparede penge på at betale for selve renoveringen, får vi bedre bygninger, med højere værdi, bedre indeklima og et bedre miljø. Det vil ikke mindst være med til at sætte gang i økonomien, skabe flere arbejdspladser og mere viden og knowhow.

For at det kan lade sig gøre, skal vi alle arbejde tæt sammen for at skabe de løsninger, der giver værdi for alle – udlejer, lejer, myndigheder, erhvervsliv, samfund og miljø.

Vi ved, at det kan lade sig gøre. Vil du være med?

VI HAR SAT **RENOVERING** PÅ DAGSORDENEN

- › Helhedsrådgivning
- › Rentabilitetsvurderinger
- › Energianalyser
- › Opdatering af indeklima
- › Bygningscertificering
- › Opgradering af bygningers energimærke
- › Driftoptimering

POWERING YOUR 360° SOLUTIONS
COWI er en førende rådgivningsvirksomhed, der skaber værdi for kunder, borgere og samfund gennem vores 360°-tilgang. Vi angriber udfordringerne fra mange forskellige vinkler for at skabe sammenhængende løsninger for vores kunder.

COWI

ORBICON

www.orbicon.dk
info@orbicon.dk

Markedet i bedring i Odense

Odense har været den danske storby, der blev hårdest ramt af krisen. Men der ser ud til at være håb forude i takt med øgede investeringer



I Odense er lejepriserne højest her på havnen, hvor Fokus Advokater var nogle af de første til at rykke ind i nye moderne kontorlokaler. Når lejeaftalerne på flere af de nye kontordomiciler udløber, er det endnu et åbent spørgsmål, om priserne på op til 1.500 kr. per kvm., kan genopnås.

Odense blev ramt hårdere end flere andre store provinsbyer af krisen. Investorerne har koncentreret sig om de kendte markeder, og det har betydet, at interessen for byen og for Fyn primært har centreret sig om enkelte store udviklingsområder som Freja Ejendomme Cortex Park, Steen & Strøms nye bycenter Viva, udvidelsen af sygehuset og omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade.

Samtidig har der været relativt mange lokaler til leje, og den høje tomgangsrate på cirka 11 procent har gjort markedet i Odense svært.

- Mængden af kontorfaciliteter til leje i regionen er ved at stabilisere sig på et relativt højt niveau. Offentlige nedskæringer har øget lejeudbuddet, men der er nu skåret ind til benet, og det offentlige står ikke umiddelbart overfor at fraflytte flere kontorlokaler i nær fremtid, siger direktør Bent S. Jensen, Nybolig Erhverv i Odense.

Flytninger udgør aktiviteten
Ligesom i resten af landet består aktiviteten i lejemarkedet i høj grad af lejere, der flytter fra 2. classes ejendomme til 1. classes ejendomme, og det øger tomgangen i de lidt dårligere lokaler.

Derfor er det ikke nødvendigvis de nye lokaler, der kommer til at stå tomme, men den eksisterende masse – en trend, der netop nu hænger i såvel København, Aarhus – som altså i Odense.

- De bedste ejendomme i Odense udlejes til op til 1.100 kr. per kvm. Men der har været enkelte ejendomme på havnen, der har genereret priser på op til 1.500 kr. per kvm., påpeger Bent S. Jensen.

Spørgsmålet er dog om det kan fortsætte, da flere af lejeaftalerne udløber, og med et øget udbud kan det blive svært for udlejerne at opnå lejepriser igen i det niveau.

- Lejedifferencen er markant, og det er et åbent spørgsmål, om de særlige kvaliteter havnen tilbyder, også i fremtiden kan oppebære et lejeniveau på op til 400 kr. per kvm. højere end det øvrige prime segment.

Usikkerheden omkring de fremtidige lejeniveauer er også baggrunden for, at der fortsat er ret beskedet investorinteresse.

- Flere investorer står klar i kulissen. De er afventende lige nu, men hvis mikset af risiko og prisniveau er afstemt markedet, så er der gode muligheder for, at vi ser flere gennemførte handler det næste år, siger Bent S. Jensen.

Udvalgte investeringsejendomme, Odense

Ejendom	Område	Formål	Sælger	Køber	m²	Pris/måned/DKK
Blangstedgårdsvej 11-23	Odense SØ	Industri	Amagerbanken	Lemvig-Müller	26.570	115
Vestergade 52 A, gr.	Odense C	Detail	Vestergade 52 Odense ApS	Privat investor	765	61
Sønder Boulevard 38 A-F	Odense C	Bolig	Lægernes Pensionskasse	Wing Invest	5.410	47
Hvidkærvej 50	Odense SV	Industri	FIH Erhvervsbank	Balu Ejendomme	13.670	34
C. F. Tietgens Blvd. 19	Odense SØ	Industri	CFTB	Opasa II	6.755	30
Middelfartvej 218	Odense V	Kontor	Marselis Ejendomme	Ejd. selskabet Birk & Bang	1.825	26
Vollmose Allé 12	Odense NØ	Bolig	City of Odense	DanMark Ejendomme	6.730	16
Havnegade 19	Odense C	Industri	City Self-Storage	Olav de Linde	12.350	13
Holkebjergvej 138	Odense SV	Industri	Bauneparken Invest	CT Ejendomme	1.850	11

KILDE: SADOLIN & ALBÆK, PROPERTY MARKET REPORT 2012/2013.

Institutionelle investorer er dog næsten helt fraværende i Odense. Antallet af handler er forholdsvis lavt, og det gør, at der er mange, der ikke tør gå ind. Mæglerfirmaet Sadolin & Albæk ser dog en mulighed for at tiltrække institutionelle investorer. I mangel af investeringer i 1. classes segmentet i København og Aarhus og for at udvide strategien, vil nogle af

de nye udviklingsprojekter i Odense nemlig formentlig kunne komme i spil:

- Den lave likviditet i markedet har betydet, at især institutionelle investorer har syntes, at risikoen var så høj, at barrieren blev for voldsom på det odenseanske marked. Men især pensionsselskaberne vil i de kom-

mende år få svært ved at nå deres investeringsmål, hvis de kun ser på København og Aarhus, og da der også er gode ejendomme i Odense, er det muligt, at der på længere sigt er nogle af dem, der bliver aktive i Odense, påpeger Sadolin & Albæk i deres seneste rapport. ■

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

- BoligPortal.dk er din adgang til mere end 150.000 boligsøgende hver måned
- Gratis system til annoncering af lejeboliger og optimal udvælgelse af lejere
- Mere end 51.000 lejeboliger blev udlejet via BoligPortal.dk i 2010

Ring på 7020 8868 og hør mere om effektiv udlejning med BoligPortal.dk

BoligPortal.dk's dedikerede medarbejdere yder personlig service til udlejere og sikrer sammen med BoligPortal.dk's system effektiv udlejning. BoligPortal.dk er integreret med ejendomsadministrations-systemet Unik Bolig 4.

BoligPortal.dk har kontorer i Århus og København og er en del af den børsnoterede koncern North Media A/S.

Læs mere på www.boligportal.dk

BoligPortal.dk
- en del af North Media A/S

En del af
NORTH MEDIA A/S

Byggeprojekter i Danmark

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

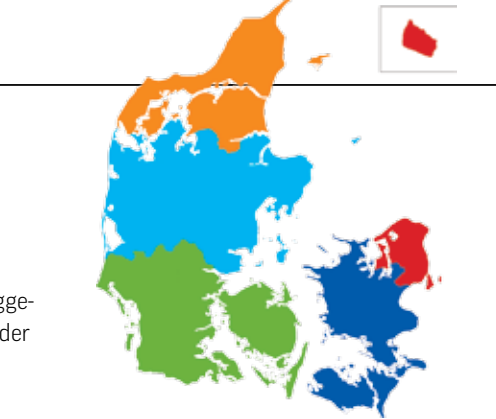


Enemærke & Petersen vinder så store ordrer, at det MT Højgaard ejede entreprenørselskab ligger højere end moderselskabet. Her Langkærparken i Aarhus.

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på regioner – fra 1.12.2011- 30.11.2012		
Hovedstaden	16.715	1.234.601
Sjælland	5.352	380.457
Syddanmark	7.773	560.543
Midtjylland	7.817	692.943
Nordjylland	7.229	588.012
Total	44.885	3.456.556

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

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART NOVEMBER 2012				
	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af statsfængsel - Gundslev	Nørre Alslev	1300	201508	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Frederiksberg Centret - Tilbygning og renovering	Frederiksberg	500	201407	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering i Aalborg Øst, Afd. 19 og 22	Aalborg Øst	370	201511	Boliger - huse og lejligheder
Havnevigens - Nye højhuse	København S	150	201511	Boliger - huse og lejligheder
Lions Park Søllerød - Om- og udbygning af plejeboliginstitution	Nærum	125	201501	Sundheds- & socialvæsenet
BKS nyt kontantcenter - Øst	Taastrup	120	201406	Butik, kontor, lager, industri & transport
Udvidelse af skole - Kirkebjerg Skole	Vanløse	99,7	201404	Skoler, uddannelse & forskning
Renovering afdeling 7, Elkærparken	Tune	90	201402	Boliger - huse og lejligheder
Syddansk Universitet, til- og ombygning af universitetsbibliotek	Odense M	87	201411	Skoler, uddannelse & forskning
Sydsmors Skole og Børnehus	Vils	66	201310	Skoler, uddannelse & forskning



DE 10 MEST AKTIVE ENTREPRENØRER
– hele Danmark – fra 1.12.2011- 30.11.2012
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma
Enemærke & Petersen A/S
NCC Construction Danmark A/S
E. Pihl & Søn A/S
MT Højgaard a/s
Hoffmann A/S
KPC-Byg A/S
Dansk Boligbyg A/S
B. Nygaard Sørensen A/S
Myhlenberg - Søren Vangsted Entreprise A/Ss

IGANGSATTE BYGGERIER	MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1.12.2011- 30.11.2012		
Boliger - huse og lejligheder	14.333	1.181.948
Sport, fritid, kultur & hotel	2.551	198.608
Butik, kontor, lager, industri & transport	10.026	966.389
Skoler, uddannelse & forskning	7.657	529.547
Sundheds- & socialvæsenet	7.115	453.393
Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	2.185	93.011
Energi og renovation	1.018	33.660
Total	44.885	3.456.556

De 5 største byggeprojekter i danske regioner med byggestart november 2012

HOVEDSTADEN – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Frederiksberg Centret - Tilbygning og renovering	Frederiksberg	500	201407	Butik, kontor, lager, industri & transport
Havnevigens - Nye højhuse	København S	150	201511	Boliger - huse og lejligheder,
Lions Park Søllerød - Om- og udbygning af plejeboliginstitution	Nærum	125	201501	Sundheds- & socialvæsenet
BKS nyt kontantcenter - Øst	Taastrup	120	201406	Butik, kontor, lager, industri & transport
Udvidelse af skole - Kirkebjerg Skole	Vanløse	99,7	201404	Skoler, uddannelse & forskning

SJÆLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af statsfængsel - Gundslev	Nørre Alslev	1300	201508	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Renovering afdeling 7, Elkærparken	Tune	90	201402	Boliger - huse og lejligheder,
Sundhedscenter Kalundborg - Fase 2	Kalundborg	49	201401	Sundheds- & socialvæsenet
Opførelse af butik - Dianalund	Dianalund	15	201304	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opførelse af butik - Fakta	Tølløse	15	201305	Butik, kontor, lager, industri & transport

SYDDANMARK – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Syddansk Universitet, til- og ombygning af universitetsbibliotek	Odense M	87	201411	Skoler, uddannelse & forskning
Boligkontoret Fredericia afd. 324 - Opførelse af ældreboliger	Fredericia	18	201312	Boliger - huse og lejligheder,
Opførelse af Jem & Fix	Otterup	11	201303	Butik, kontor, lager, industri & transport
Museumsparken - Nye familieboliger	Vorbasse	8,9	201305	Boliger - huse og lejligheder,
IM Genbrug - Ny genbrugsbutik i Fredericia	Fredericia	5	201303	Butik, kontor, lager, industri & transport

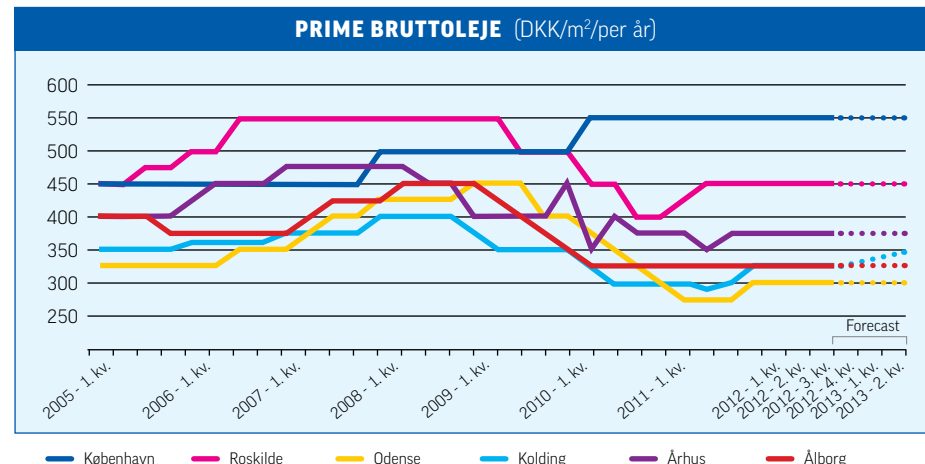
MIDTJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Opførelse af boliger og dagligvarebutik	Skive	30	201311	Butik, kontor, lager, industri & transport
Flynder Skole - ombygning og udvidelse	Bækmarksbro	10	201309	Skoler, uddannelse & forskning
SuperBrugsen - Ombygning og udvidelse	Glesborg	10	201304	Butik, kontor, lager, industri & transport
Bording Brugtbilcenter - Opførelse af udstillingshal	Bording	8	201301	Butik, kontor, lager, industri & transport
Tranebjerg Skole - 3-projektet, etape 2	Samsø	5	201311	Skoler, uddannelse & forskning

NORDJYLLAND – Projekt navn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Renovering i Aalborg Øst, Afd. 19 og 22	Aalborg Øst	370	201511	Boliger - huse og lejligheder,
Sydsmors Skole og Børnehus	Vils	66	201310	Skoler, uddannelse & forskning
Nyt afklaringscenter i Øster Jølby	Erslev	36	201311	Sundheds- & socialvæsenet
Skovparken - Nye kædehuse - Etape 2	Aalborg	33,8	201308	Boliger - huse og lejligheder,
Dan Salmon - udvidelse af fabrik	Hirtshals	33	201307	Butik, kontor, lager, industri & transport

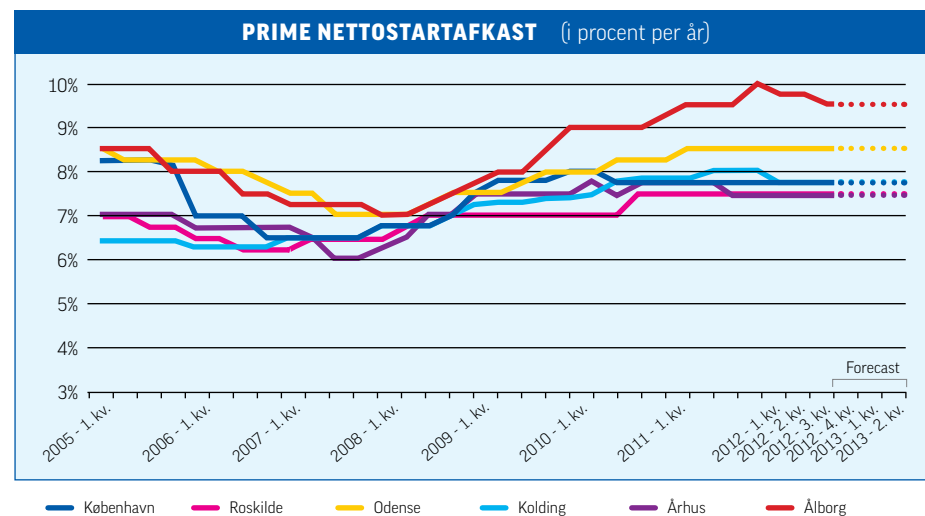
Se mere om de konkrete projekter på www.byggefakta.dk



Lager og produktionsejendomme



Udbuddet af lager og produktionsejendomme har stabiliseret sig. Gennem det sidste år har tomgangen bevæget sig omkring 4,2 procent til 4,3 procent. Tomgangen på Fyn er gennem det sidste år faldet 1 procent, mens den i Sydjylland har haft en konsekvent stigende tendens. Lejeniveauet for prime ejendomme udvikler sig gennemgående stabilt, mens det omvendt gælder for sekundære ejendomme, at manglende efterspørgsel, og øget udbud, resulterer i, at lejen her er under et nedadgående pres. I Hovedstaden er lejeniveauet cirka 550 kr. per kvm. per år, mens det for eksempel i Sønderjylland er 375 kr. per kvm.



Investeringsinteressen blandt både indenlandske og udenlandske investorer er gennem 2012 steget. Investorerne tiltrækkes af et gennemgående stabilt tomgangsniveau, høje afkast, og historisk billige realkreditfinansieringsmuligheder. Interessen har særligt været fokuseret i og omkring København, men er begyndt at sprede sig ud til også at omfatte andre større byer. Godt udlejede prime ejendomme kan i Odense handles ned til 8,5 procent i afkast, mens tilsvarende ejendomme i Sønderjylland handles til 7,75 procent.



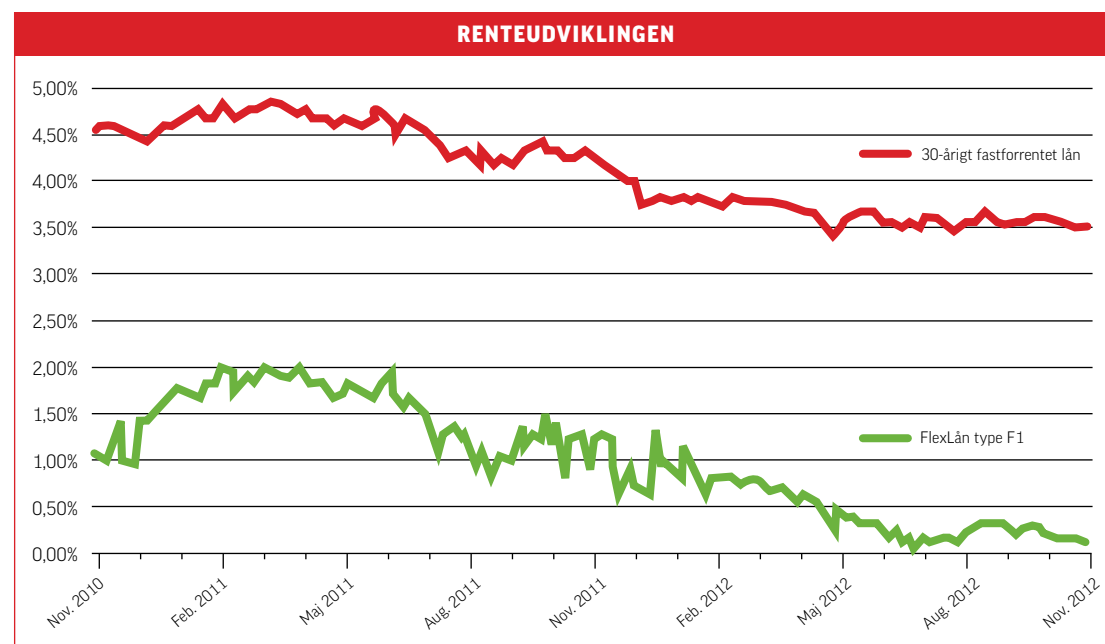
Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.

Yderligere rentefald

Renten svinger marginalt men stadig omkring et meget lavt niveau for både den lange og korte rente.

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.

REALKREDIT
Danmark



ESTATE NORDIC MAGAZINE

Your One Stop Source to Nordic Real Estate



LÆS MAGASINET PÅ WEB & IPAD

Estate Nordic Magazine samler alt om det nordiske ejendomsmarked i en publikation. Hent den helt nye oktober-udgave gratis i App Store eller på web. Som noget helt nyt kan du læse magasinet på nettet. Læs mere på estatenordic.com



estatenordic.com



Available on the
App Store

Estate Nordic Magazine giver dig det fulde overblik over ejendomsmarkedet i Norden. Artiklerne er eksklusivt tilgængelige på App Store og Web.

For mere information, kontakt Emil Blomsteberg på blomsterberg@estatemedia.dk / Tlf.: 69 90 24 54

Palle Bo Rasmussen

Senior Kreativ leder, Arkitema Sundhed
pbr@arkitema.dk

Hans Blinkilde

Sektionsdirektør Hospitaler
hsb@ncc.dk



Svensk inspiration til danske hospitaler

To medlemmer af Byggesocietets Sundhedsudvalg har besøgt T-huset i Borås udenfor Göteborg i Sverige. T-huset er en nyopført sengebygning til Södra Ävlsborg Sjukhus.

Udover at bygningen i dag indeholder et af de mest velfungerende nye sengeafsnit i Norden er særligt bygherrens valg af entreprenør- og samarbejdsform, og det fokus bygherren har haft på totaløkonomi bemærkelsesværdigt og et studie værd.

Ny sengebygning

Den nye sengebygning ved Borås Sjukhus indeholder rehabilitering, modtagelse, dagkirurgi og har cirka 130 sengepladser i ensengsrum.

Hvert sengeafsnit er indrettet efter tun- eller klynge-princippet, hvor 6-7 enkeltsegsstuer samles om en decentral arbejdsstation, som en selvstændig enhed.

Bygningen er cirka 20.000 kvm. og havde et anlægsbudget på 462 millioner skr. eksklusiv medico-teknisk udstyr. Indflytningen skete i foråret 2010.

Bygherren

Bygherren er Västfastigheter det regionale ejendomsselskab, der administrerer næsten 2 millioner kvm. ejendomme i den sydsvenske Västra Götlands Region.

I forbindelse med opførelsen af den nye sengebygning etablerede Västfastigheter en projektorganisation med Projektleder Bengt-Ove Ström i spidsen.

Totaløkonomisk betragtning

Set over en 25-årig periode er de væsentligste udgifter knyttet til ejendommens drift og selve hospitalsdriften - ikke til byggeriet og planlægningsfasen. De faktiske udgifter til planlægning, projektering og opførelse er langt mindre end driftsomkostninger over de 25 år. Ifølge bygherren kan man sige, at hvis der bruges 1,- kr. til forstudier (program), 10 kr. til projektering og 100,- kr. til byggeri, bruges der 1.000 kr. til ejendomsdrift og 10.000,- kr. til hospitalsdrift.

Med dette udgangspunkt ønskede bygherren, at der i planlægningen, projekteringen og opførelsen af T-huset skulle fokuseres på at frembringe driftseffektive løsninger for såvel hospitalsdriften, som ejendommens drift.

Ved valg af rådgivere og entreprenører er det med en sådant udgangspunkt vigtigere at entrere ud fra andre kriterier end laveste pris.

En anden planlægning

For at nå målsætningen om at reducere omkostninger på både ejendomsdrift og hospitalsdrift valgte bygherren at tilrettelægge planlægningsprocessen anderledes end sædvanligt.

**“Etabler tidligt et
nært samarbejde med
rådgivere, brugere og
entreprenører”**



I stedet for den trinvis projektering og planlægning valgte bygherren, at der allerede fra projektets tidlige start blev etableret et tæt samarbejde mellem rådgivere, brugere og entreprenør. Det gav bl.a. den fordel, at prissætning af projektet foregik parallelt med projektering af huset.

Samarbejdsformen mellem bygherren, rådgiverne og entreprenøren betød samtidig, at projektet klarede flere voldsomme ændringer undervejs, blandt andet blev det under opførelsen besluttet, at 3 afdelinger skulle flyttes til andre steder i bygningen.

Resultatet

I modsætning til mange af de sengeafsnit med tun-organisering, der er opført i Norge gennem de sidste 10 år, virker det, som om man på T-huset har fået etableret tilstrækkeligt med plads til at kunne få afdelingen til at fungere rigtigt godt. En

bred korridor og de rummelige arbejdsstationer skaber gode behandlings- og arbejdsmiljøer. Og der er tilstrækkeligt med støttefunktioner og depot faciliteter i både hvert tun og for hele afsnittet som sådan.

Også sengestuerne er rummelige og velfungerende.

Efter et par års drift kan man således konstatere, at det er lykkedes at skabe et velfungerende sengeafsnit hvor driftseffektive og patientvenlige løsninger går hånd i hånd med et godt arbejdsmiljø.

Også med hensyn til anlægsøkonomien lykkedes operationen. Budgettet var som anført 462 mio. SEK, men projektet blev faktisk realiseret under budget. Slutregningen lød på 440 mio. SEK. Og dette på trods af forskellige driftskloge investeringer (totaløkonomi) som bygherren havde besluttet. ■

Martin Weber, advokat,
Advokatfirmaet Accura
martin.weber@accura.dk



Gode muligheder for gensalg og genudlejning – også til offentlige myndigheder

Der er kun få begrænsninger, hvis man ønsker at genudleje en investeringsejendom.

Også selvom man går efter offentlige lejere

Mange ejendomsejere og developere opgiver på forhånd salg eller udlejning af større, såkaldte skræddersyede byggerier til statslige og kommunale myndigheder og andre offentligtretlige organer, idet de er af den opfattelse, at kontrakten om erhvervelse eller leje forinden skal have været udbudt i henhold til EU's udbudsregler. Det er dog muligt at håndtere et salg eller en udlejning af et sådant byggeri, uden at det udløser udbudspligt efter Udbudsdirektivet.

EU's udbudsregler finder ikke anvendelse på kontrakter om erhvervelse eller leje af fast ejendom. Problemet opstår imidlertid, hvis byggeriet, som myndigheden skal købe eller leje, er tilrettelagt efter myndighedens ønsker, såkaldte skræddersyede byggerier. Kontrakter om salg/leje af sådanne byggerier, hvor sælger/udlejer altså forpligter sig til at indrette byggeriet efter behov præciseret af myndigheden, er udbudspligtige, hvis værdien af de bygge- og anlægsarbejder, der skal udføres inden overtagelsesdagen, overstiger tærskelværdien, for tiden kr. 37.245.500, ekskl. moms. Ulempen er selvfølgelig, at ejeren/developeren langt fra er sikker på at vinde kontrakten, og at myndigheden så må tåle en anden placering end den ejendoms-ejeren/developeren kan tilbyde.

For at undgå disse ulemper, har man i flere tidligere tilfælde benyttet en praksis, hvor der indgås en aftale mellem myn-

digheden og ejeren/developeren om, at ejeren/developeren foretager EU-udbud af bygge- og anlægsarbejderne på den ordregivende myndigheds vegne. Ved denne praksis søger man at imødekomme Udbudsdirektivets krav om udbud af bygge- og anlægsarbejder, samtidig med at man bevarer muligheden for, at myndigheden kan indgå aftale med ejeren/developeren om salg/leje af et byggeri på netop den beliggenhed, som ejeren/developeren kan tilbyde.

Konstruktion ikke blevet underkendt

Konstruktionen har været benyttet i en række tilfælde og er indtil videre ikke blevet angrebet eller underkendt, omend EU-Domstolen i en sag har udtalt sig på en måde, der kan rejse en vis tvivl om, hvorvidt fremgangsmåden er holdbar. Konstruktionen er dog omvendt heller aldrig udtrykkeligt godkendt af Klagenævnet eller domstolene og fremgangsmåden er nok mest velegnet, hvor der er særlige, saglige grunde til, at myndigheden ønsker en bestemt beliggenhed, og hvor netop denne beliggenhed indehaves af ejeren/developeren.

En anden mulighed er, at myndigheden og ejer/developer indgår aftale om leje/salg af et råhus. Hvis det kan sandsynliggøres, at myndigheden ikke har haft indflydelse på udformningen af selve råhuset, vil aftalen ikke være udbudspligtig, da det vil blive betragtet som en aftale om et eksisterende byggeri.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Myndigheden skal så selv foretage udbud af apteringsarbejderne, som sandsynligvis er de arbejder, som myndigheden har den største interesse i at få indflydelse på. Ofte vil værdien af apteringsarbejderne ikke overstige tærskelværdien, hvormed arbejderne kan udbydes efter den danske tilbudslov, som er nemmere og mere fleksibel at håndtere end et EU-udbud.

Husk altid offentliggørelse

Konstruktionen er ikke uden udfordringer. Med opdelingen i et råhus med ejer/developer som bygherre, og apteringsarbejderne med myndigheden som bygherre, opstår der nogle udfordringer med grænsefladerne mellem arbejderne. Disse udfordringer kan eventuelt minimeres ved at lade det være en del af aftalen, at ejer/developer foretager den samlede projektering, både af råhus- og apteringsarbejder. Aftalen vil stadig i overvejende

grad kunne betegnes som en aftale om leje/salg af et undtaget byggeri. Desuden vil det også kunne aftales, at ejer/developer forestår udbuddet af apteringsarbejderne på myndighedens vegne.

Udbudsreglerne fortolkes strengt. Efter den danske håndhævelseslov er der risiko for, at en aftale kan erklæres uden virkning, hvis den skulle have været udbudt, men ikke er blevet det.

Risikoen for, at en aftale vil blive kendt uden virkning, kan dog imødegås, såfremt myndigheden indrykker en frivillig forudgående bekendtgørelse af aftalen i EU-tidende og afventer udløbet af en efterfølgende standstill-periode på godt 10 dage, før aftalen indgås. Det må derfor altid anbefales, at der foretages offentliggørelse af en sådan bekendtgørelse. ■

Modtag vores **GRATIS** nyhedsmail
5 gange om ugen!



Tilmeld dig nyhedsbrevet på www.estatemedi.dk/nyhedsbrev

Burger King- restauranter på vej til Danmark

DANMARK: Umoe Restaurant Group med hovedsæde i Norge har underskrevet en Master Franchiseaftale med Burger King Worldwide, som skal øge det eksisterende antal af Burger King restauranter i Danmark, Sverige og Norge markant fra de nuværende 138 forretninger.

Udmeldingen kommer mindre end en måned efter, at den svenske burgerkæde Max Burger annoncerede, at den også vil opruste i Norden og snart åbner sin første restaurant på Gammel Torv i København.

Fra 1. januar 2013 bliver Umoe Restaurant Group den centrale kontakt og udbyder af



Foto: NSP

Umoe koncernen driver i dag - via datterselskabet King Foods - 36 af de eksisterende Burger King restauranter i regionen - heraf 32 i Norge og 4 i Sverige. Gruppen ejer og driver Skandinaviens største kæde af restaurant-virksomheder og har de lokale franchise-rettigheeder til globale brands - herunder: Starbucks, TGI Friday og Burger King. Derudover ejer Umoe Restaurant Group en portefølje af lokale norske brands som for eksempel Peppes Pizza, som er Norges største kæde af pizza-restauranter.

services til alle eksisterende franchise-tagere i Danmark, Sverige og Norge, som fortsat vil eje og drive deres respektive restauranter.

Aftalen indleder således en periode med ambitiøse vækstsmål på det skandinaviske marked.

Se online om din ejendom sprænger rammerne

Udnyt mulighederne i din ejendom - enkelt og nemt

- Hvad nu hvis du kunne se ejendommens vand- og energiforbrug online...
- Give hurtige og dokumenterede svar til dine lejere...
- Sammenligne forbruget i de enkelte ejendomme...
- Råde over dit eget arkiv online med pdf-filer af f.eks. forbrugsopgørelser...
- Få foretaget aktiv målermonitorering året rundt...
- Modtage dit fordelingsregnskab hurtigere end du plejer...

Vi gør det muligt for dig.

Techem Smart System giver dig en række innovative løsninger. Vi har bl.a. branchens eneste fordelingsmålere, der via adaptorm kan optimere varmesystemets fremløbstemperatur.

techem

Focus på ressourcer



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

Find dine ejendomme i Techem Portalen - scan evt. QR-koden og få adgang

Kathrine Heiberg
Partner, CEO
Reteam
kh@reteam.dk



Fra statistik til virkelighed

Der skal noget helt andet til, når man renoverer butikker, end når man bygger nyt.

Rundt omkring i Danmark står der i dag adskillige slidte butikscentre. Hvis de skal skabe værdi for ejerne og samtidig tilføre lokalområderne dynamik og energi, skal vi tænke anderledes i vores kortlægning og differentiering, så det enkelte center får det særkende, der passer præcist på den enkelte placering.

En af grundene til, at der er en masse snak om "hvad", der skal gøres, når vi står overfor udfordringen med nedslidte detailområder og centre, men ikke så meget om "hvordan" kan være, at det er meget anderledes at lave en strategisk platform for et nyt projekt, i forhold til en eksisterende. De fleste strategier for nye indkøbscentre er baseret på en visionær udvikler iblandet statistiske input som for eksempel "Befolkningen vil vokse med x antal procent det næste årti og vil resultere i et krav om en x procent stigning i detailhandlen qua fortællingen om forventningsfulde mennesker (kvinder) med hænderne fulde af poser shoppende i et fancy arkitektonisk miljø".

Men visionerne svinder nogle gange i takt med, at realiteterne indtræder efter den store åbning, og forbrugerne skal beslutte, om og hvordan de vil bruge mulighederne. Når det så bliver tid til renovering genovervejer man typisk de samme ting, og det er ikke altid udviklingen har været som forventet. Nogle af de spørgsmål, man typisk skal stille sig selv er:

Hvordan har indkøbscentret udviklet sig?

Hvordan har detailtilluddene i regionen udviklet sig?

Var datidens forventninger rigtige, og matchede den lokale befolknings opførsel rent faktisk med placeringen af butikscenteret?

For at besvare den slags spørgsmål er det i vores optik nødvendigt med en helt anden tilgang til re-udviklingsprocessen. For at definere centrets potentialer, skal processen være baseret på forståelse af udviklingen i befolkningen i området. Hvad er deres behov og ønsker på den specifikke placering, på regionalt plan, og hvilke muligheder har de i dag for at få opfyldt de behov og ønsker i de nuværende detailhandelstilbud?

Ikke abstrakt statistisk øvelse

Vores erfaring er, at det ikke kan gøres som en abstrakt statistisk øvelse. Det er et arbejde, der kun kan udføres på gaden ved at interviewe folk og registrere detailhandlere på alle relevante indkøbscentre og shoppinggader. Arbejdet er ikke glamourøst. Registrering af cirka 1.000 forretninger udfra en række kriterier tager tid og kræver behageligt fodtøj, varmt tøj om vinteren, og en god solcreme om sommeren. Men når resultatet står klart, og man er i stand til at kortlægge detailhandelen i regionen, sammenlignet med andre byer, andre indkøbscentre eller endda forskellige lande, ser man, at arbejdet betaler sig, når man kan overbevise detailhandlerne om, hvorfor det er fornuftigt at åbne en forretning i et center eller i en bestemt gade.

I vores identifikation af et steds potentiale arbejder vi også med at tale med folk, der ellers bruger nabolaget. Hvert sted har sin egen sjæl, og det er summen af alle mennesker, der lever og arbejder der, der tilsammen skaber kravene til et centers nye bygningsfysik for at skabe en succes. Det er vores erfaring, at det grundige arbejde betaler sig på den lange bane, fordi politikere og forvaltninger i højere grad kan se værdien af at tilføre nye eller ændrede detailhandelsstrukturer, når de kan se et konkret lokalt behov, og at baggrunden for eventuelle ændringer i

lokalområdet ikke kun handler om at øge værdien for investor, men også om at tilføre lokalmiljøet nye ressourcer.

Brug for at tænke konstruktivt

En af de cases, vi har arbejdet med senest er et butikscenter i en østeuropæisk hovedstad. Centret åbnede for 15 år siden, og var det første i byen. 15 år senere har mange 2. og endda 3. generations indkøbscentre åbnet i byen, og det første center stod med et massivt renoveringsbehov.

Vi startede arbejdet med at interviewe mere end 600 mennesker og analysere mere end 1.000 butikker i konkurrerende indkøbscentre samt de nuværende butikker i centret.

Det viste sig, at der var en enorm målgruppe som ingen af de andre indkøbscentre virkelig var gearret til. Ikke de rigeste mennesker, men den største befolkningsgruppe i byen. En befolkningsgruppe, der ikke har penge til spontan shopping, men stadig ønsker at handle i et center uden at blive fristet af alle de ting, de alligevel ikke har råd til at købe. Og da befolkningsgruppen er stor i det pågældende område, kompenserer antallet af besøgende for den lavere gennemsnitlige omsætning end i en af 3. generations centrene med de mere eksklusive mærker.

Desuden identificerede vi 5 kategorier af detail, hvor centret allerede havde et bredere tilbud end nogen af de andre indkøbscentre. Dermed var der et fokusområde, der kunne kommunikeres klart og tydeligt som et parameter.

Konklusionen var at bringe butikscenteret tilbage til roden ved at genskabe en atmosfære, hvor man føler sig godt tilpas, selvom man ikke har råd til at handle i eksklusive butikker. Meget forskellig fra den gamle stil, men med samme virkning.

Den form for differentiering er nødvendig. Udfordringen er der allerede, og den vil ikke blive mindre i de kommende år, så der er brug for at tænke konstruktivt i udviklingen af de mange centre over hele Danmark, som står overfor renoveringsprocessen. ■



Thomas Stampe, advokat og partner
Advokatfirmaet Rønne & Lundgren
ths@rl.dk



Isenkram og briller

Nye højesteretsdomme om markedsregulering.

Det fremgår af erhvervslejelovens paragraf 13, at en udlejer kan kræve lejeforhøjelse, hvis den aftalte leje er væsentligt lavere end markedslejen. Der gælder imidlertid en udstrakt grad af aftalefrihed inden for erhvervslejeretten, og parterne kan derfor frit aftale, at lejen er "fredet", og at der ikke skal være adgang til markedslejeregulering.

En situation, som har givet anledning til et utal af retssager, er lejeforhold, hvor parternes lejekontrakt indeholder vilkår om indeksregulering af lejen, men hvor der ikke samtidig er anført noget om, hvorvidt der derudover også kan ske markedslejeregulering. Det, som konkret har været spørgsmålet i disse sager er, om vilkåret om indeksregulering uden et samtidigt forbehold om adgang til markedslejeregulering, skal forstås således, at parterne dermed har aftalt, at udlejer har givet afkald på at kunne markedslejeforhøje. Højesteret har indenfor det seneste års tid haft lejlighed til at tage stilling til denne problematik hele tre gange – senest ved en endnu utrykt dom, afsagt den 10. september 2012. Temaet for denne artikel er derfor at belyse, hvad der på baggrund af seneste Højesteretspraksis i dag er retsstillingen på dette område. Situationer, hvor lejekontrakten er indgået fra 1992 til 2000, hvor erhvervslejereguleringsloven fandt anvendelse, berøres ikke i artiklen.

Dom nr. 1: Isenkræmmeren fra Vordingborg – Højesterets dom af 26. september 2011

I 2002 indgik en udlejer og en lejer en lejekontrakt om et erhvervslejemål i Vordingborg. I lejekontrakten var indeholdt en bestemmelse om, at lejen var underlagt indeksregulering, og at udlejer kunne kræve lejen reguleret for stigning i ejendommens skatter og afgifter som nærmere fastsat i erhvervslejelovens §§ 10, 11 og 12. Der var ikke i lejekontrakten nogen bestemmelse om, at der herudover var adgang til at kræve markedslejeregulering.

Udlejer varslede lejeforhøjelse, men lejer gjorde indsigelse og anførte, at det ikke var aftalt, at der var adgang til markedslejeforhøjelse. Højesteret fastslog – ligesom Landsretten – at lejekontrakten ikke indrømmede adgang for udlejer til at kræve markedslejeforhøjelse. I domspræmisserne hed det blandt andet, at "Den fravigelige bestemmelse i erhvervslejelovens § 13 om markedslejeregulering finder efter lovens § 4 anvendelse, medmindre andet er aftalt. I lejekontrakten....aftalte parterne en årlig regulering af lejen på grundlag af nettoprisindeks. Der er ikke holdepunkter for at forstå parternes aftale således, at der tillige skal kunne ske regulering til markedslejen efter erhvervslejelovens § 13..."

Dom nr. 2: Brilleforretningen i København – Højesterets dom af 5. december 2011

I denne sag varslede udlejer i 2008 markedslejeforhøjelse. Den gældende lejeaftale var helt tilbage fra begyndelsen af 1950'erne, hvor lejelovgivningen ikke indeholdt regler om, at en udlejer kunne kræve lejeforhøjelse til "det lejedes værdi" eller til "markedsleje" Naturligt nok indeholdt lejekontrakten derfor heller ikke nogen bestemmelse herom. Der var anført i kontrakten, at lejen kunne forhøjes ved skatte- og afgiftstigninger, ligesom der var aftalt et vilkår om uopsigelighed. I tilknytning hertil var det anført, at "...uopsigeligheden skal dog ikke være til hinder for, at udlejer opnår sådan lejeforhøjelse, som uden opsigelse kunne være opnået..."

Der var senere, i 1978, oprettet et tillæg til lejekontrakten, hvorefter lejen fremover skulle reguleres på grundlag af det lønregulerede pristal.

I modsætning til byretten og landsretten konkluderede Højesteret, at lejekontrakten ikke gav hjemmel til markedslejeregulering. Af dommens præmisser fremgår, at Højesteret

ved afgørelsen tillagde det væsentlig betydning, at lejekontrakten var indgået på et tidspunkt, hvor lejelovgivningen ikke indeholdt regler om regulering til det lejedes værdi eller til markedsleje, som nemlig først blev indført i 1975. På den baggrund konkluderede Højesteret, at vilkåret om indeksregulering ikke samtidig kunne opfattes som en aftale om, at der ikke kan ske markedslejeregulering.

Dom nr. 3: Ålborg-sagen – Højesterets dom af 10. september 2012

Det seneste højesteretsskud på stammen er en dugfrisk afgørelse fra september i år, som endnu ikke har fundet vej til Ugeskrift for Retsvæsen eller andre trykte publikationer. I denne sag varslede udlejer lejeforhøjelse overfor lejer, der - ligesom i de to førstnævnte sager - gjorde gældende, at lejekontrakten ikke gav mulighed for markedslejeregulering. Lejemålet var i denne sag baseret på en lejekontrakt indgået i 1978. Der var i aftalen indeholdt et vilkår om indeksregulering af lejen. I lejeaftalens almindelige bestemmelser var det endvidere anført, at lejen kunne ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning, og at den aftalte uopsigelighed ikke var til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler.

Ikke overraskende nåede både Landsretten og Højesteret til, at lejekontrakten gav mulighed for, at udlejer kunne kræve lejen markedslejereguleret, eftersom det jo fremgik direkte af lejeaftalens almindelige bestemmelser, at der var adgang til lejeregulering. Efter den praksis Højesteret har haft siden 1990, er et sådant forbehold tilstrækkeligt til, at der vil kunne kræves markedslejeregulering. Det interessante ved Højesteretsdommen er snarere, at Højesteret i sine præmisser til dommen anfører følgende: "Højesteret finder, at aftalen om pristalsregulering ikke i sig selv giver grundlag for at antage, at udlejer samtidig gav afkald på at kræve lejeforhøjelse i medfør af....erhvervslejelovens § 13..."

Når man sammenholder de tre afgørelser, som når til forskellige resultater, kan man med rette spørge, hvilken betydning et vilkår om indeksregulering har for udlejers mulighed for at

kunne kræve markedslejeregulering, når kontrakten i øvrigt er tavs om dette spørgsmål.

Er lejekontrakten indgået før 1975, (hvor der i lejelovgivningen blev indført adgang for udlejer til at kræve lejeregulering til det lejedes værdi), må retstilstanden være, at vilkåret om indeksregulering ikke i sig selv et udtryk for, at parterne har aftalt, at der ikke er adgang til markedslejeregulering. Dette følger af Brillehandlerdommen. Er den til grund liggende lejeaftale indgået før 1975, skal der således andet og mere til end et vilkår om indeksregulering, for at kunne statuere, at parterne har aftalt, at der ikke er adgang til at kræve markedslejeforhøjelse.

Er lejeaftalen indgået efter 1975 må det derimod følge af Isenkræmmerdommen, at et aftalt vilkår om indeksregulering som udgangspunkt må opfattes som en aftale om, at udlejer dermed har afskåret sig fra at kræve markedslejeregulering. I Isenkræmmersagen var lejeaftalen som nævnt indgået i 2002.

Tilbage står så Højesterets seneste afgørelse, som synes meget svær at forene med især Isenkræmmerdommen. I modsætning til resultatet i denne sag, udtaler Højesteret i Ålborgdommen jo, at et vilkår om indeksregulering ikke i sig selv udelukker adgang til markedslejeregulering?

Det vil gå for vidt på dette sted at underkaste den seneste Højesteretsdom en nærmere analyse, men det er imidlertid denne forfatters opfattelse, at der ikke med denne dom kan være tilsigtet nogen ændring af retspraksis i forhold til de to tidligere Højesteretsdomme - eller for den sags skyld tidligere Højesteretspraksis helt tilbage fra 1990. Bortset fra situationer, hvor lejekontrakten er fra før 1975 (se ovenfor) må retstilstanden derfor fortsat være den, at hvis der er aftalt indeksregulering, og lejekontrakten i øvrigt er tavs om adgangen til markedslejeregulering, må markedslejeregulering som hovedregel være udelukket.

Der er næppe tvivl om, at den seneste Højesteretsdom vil give anledning til endnu flere sager om dette spørgsmål. ■

Sandy var 2. dyrest i USAs historie



USA: Stormen Sandy, der ramte den amerikanske østkyst, bliver den andendyreste i USA's historie.

Ifølge officielle tal fra de amerikanske myndigheder er regningen blevet gjort op til mere end 290 milliarder kroner, ifølge Reuters.

Dermed er det kun orkanen Katrina fra 2005, der er dyrere end Sandy. Efter den ramte Louisiana og særligt New Orleans, måtte der omkring 600 milliarder kr. til for at udbedre skaderne.

Det amerikanske finanshus Citigroup har tidligere anslået, at Sandy kunne skade det amerikanske detailsalg i november med 2-3 procent.

Til sammenligning kostede det historiske skybrud den 2. juli 2011 over København 6,2 milliarder kr. ifølge tal fra genforsikringsselskabet Swiss Re. Skybruddet slap 150 mm. regn løs over København på få timer og var ifølge forsikringsselskabet den største enkeltstående forsikringssag i Europa det år.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Den irske nedtur har været blandt de mest massive i Europa og kostet adskillige banker dyrt. Blandt de danske aktører blev Danske Bank hårdt ramt.

Lloyds sælger ejendoms lån for 18 milliarder kr.

DUBLIN: Det internationale marked for lån er i kraftig vækst. Både herhjemme og i udlandet ser fonde og institutionelle investorer på at opkøbe låneporteføljer frem for at investere direkte i ejendom.

Medio november skete et af de større salg i markedet. Lloyds Banking Group solgte en portefølje på 16,7 milliarder kr. til Risali, der er en afdeling under asset management selskabet Apollo Global Management. Men prisen var kun knap 1,4 milliarder kr., hvilket svarer til en rabat på hele 90 procent.

Lloyds forventer ikke, at salget har væsentlig indflydelse på forventningerne, da porteføljen allerede er massivt nedskrevet.

IPD solgt til amerikanske MSCI for 723 millioner kr.



FOTO: OSKAR KONSTANTINER

I Danmark har IPD siden 2000 samarbejdet med Ejendomsforeningen Danmark. IPD i Norden har hovedkontor i Stockholm og har blandt andet leveret bidrag til Estate Nordic Magazine, der kan downloades på www.estatenordic.com

LONDON: Det amerikanske MSCI, der leverer en række beslutningsværktøjer til institutionelle investorer, har købt IPD, der er en global ejendomsstatistik-koncern for 725 millioner kr. I Danmark leverer en lang række af de største institutionelle investorer data til IPD, der arbejder tæt sammen med Ejendomsforeningen Danmark.

IPD har kontorer i 30 lande over hele verden. Databasen, der leverer nøgletal, opgøres på baggrund af 60.000 ejendomme. Omsætningen var i året frem til 30. juni godt 300 millioner kr.

- Ejendomsmarkedet er et område med betydelige muligheder for vækst, og vi ser frem til at kunne bidrage til institutionaliseringen og globaliseringen af ejendomsaktiver, siger CEO Henry Fernandez, MSCI.

MSCI er selv repræsenteret i 20 lande og har 2.400 ansatte.

Glædelig jul, godt nytår
og tak for samarbejdet i 2012
ønsker vi alle vores læsere,
annoncører og andre,
der har bidraget til
Estate Magasin i 2012.

Vi glæder os til at lancere et forbedret
og nyskabende magasin
i 2013 som vil tilbyde
endnu bedre dækning af ejendomsbranchen.

ESTATE MEDIA

Videns- og mediehus for ejendomsbranchen

ESTATE MAGASIN

ESTATE NYHEDER

ESTATE KONFERENCE

ESTATE REKLAME

ESTATE KOMMUNIKATION

ESTATE TV

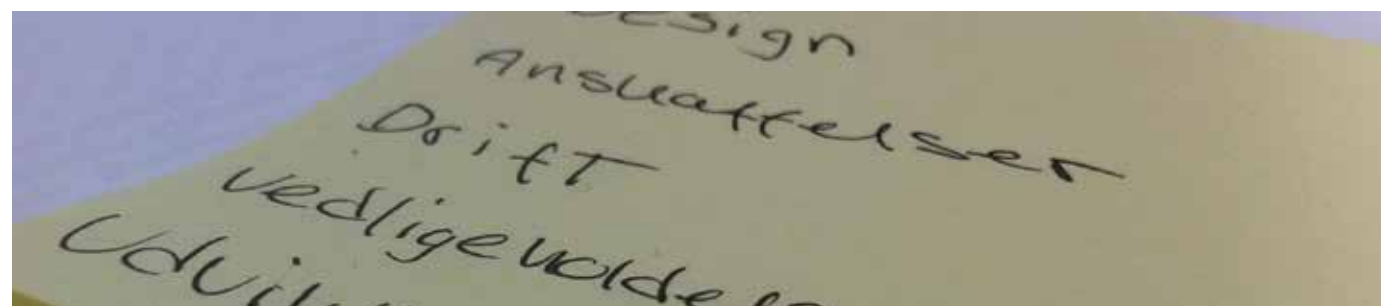
ESTATE EVENT

Vi glæder os til samarbejdet i 2013



Finansiering af ejendomme

- Overblik over mulighederne for finansiering i 2013
Afholdes den 17. januar 2013 på Frederiksberg



Asset Management

- Forvaltning og optimering af ejendomme
Afholdes den 28. februar 2013 i København

ESTATE MEDIA



OPP & OPS

- Mulighederne for offentligt-privat samarbejde
Afholdes den 5. marts 2013 på Frederiksberg



HotCop 2013

- HotCop is the leading annual forum for investors and operators in the Nordic hospitality market
Afholdes den 28.-29. maj 2013 i Stockholm, Sverige

EARLY BIRD: Tilmeld dig inden den 1. marts 2013 og spar kr. 1.000,-



Ejendomsdagene 2013

Vi gentager successen fra 2012 og afholder den 5.-6. september Ejendomsdagene 2013
EARLY BIRD: Tilmeld dig inden den 1. april 2013 og spar kr. 2.000,-
www.ejendomsdagene.dk

EJENDOMSDAGENE 2013

Tilmelding

www.estatemedi.dk/konference

Kontakt: Konferencekoordinator Malene Witthøft Nielsen

E-mail: nielsen@estatemedi.dk

Tlf.: 69 90 24 55



FASTIGHETSDAGARNA

COPPERHILL ÅRE 10-11 JANUARI 2013

Boka in Fastighetsdagarna på Copperhill, Åre redan nu!

Efter succén 2012 har Fastighetsägarna och Estate Media återigen glädjen att bjuda in branschens ledande aktörer till Fastighetsdagarna 2013 på Copperhill Mountain Lodge i Åre.

Fastighetsdagarna i Åre är en tvådagars konferens i fjällmiljö med fokus på de viktigaste utmaningarna och möjligheterna i den kommersiella fastighetsbranschen. Här får du en unik möjlighet att kombinera kunskaps- och nätverksbyggande i fantastisk miljö.

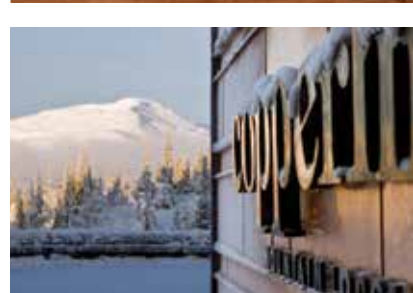
Anmäl dig redan nu för att garanterat få plats.

Program och anmälan: www.fastighetsdagarna.com

Deltagaravgiften för Fastighetsdagarna är 12 900 kr exklusive moms och då ingår konferens, alla måltider och boende (torsdag till fredag).

FASTIGHETSÄGARNA

ESTATE MEDIA



bygge-
societetet

Af Kamilla Sevel

Aalborg stikker af med 3 BS-grupper

Byggesocietetets pendant til VL-grupper har fået en flyvende start. Der er nu 10 BS-grupper.

Da Byggesocietetet i 2010 kunne se, at nogle af de mange udvalg og grupper i Byggesocietetet reelt var netværksgrupper, opstod ideen om at danne en pendant til VL-grupper; de såkaldte BS-grupper.

En BS-gruppe består af 15-20 medlemmer, som ledes af en styregruppe på cirka tre medlemmer. Formålet med gruppen er at danne

et netværk på tværs af brancheskel, kunder, klienter og interesseforhold.

Vigtigt med prik på skulderen

Og med 9 grupper og en under dannelse har initiativet været en succes.

- Det har vist sig, at der virkelig er et behov og samtidig er Byggesocietetet blevet katalysator for øget netværk også udover de fælles aktiviteter, som vi har, siger erhvervsmægler Jytte Bille, der er den ene del af Byggesocietetets formandskab.

Især i Aalborg er BS-grupperne blevet godt modtaget.

- Grupperne skaber et godt netværk på tværs af branchen, som vi ikke har haft tidligere. De giver en fortrolighed, der skaber et godt afsæt for at få glæde af hinandens kompetencer til at drive forretning. Og det er jo dybest set det, det handler om, siger formand for Byggesocietetet i Aalborg, advokat Anne Henriksen.

Anne Henriksen kom selv ind i Byggesocietetet, fordi den daværende bestyrelse havde besluttet at holde et møde, hvor alle skulle

Anne Henriksen, der er formand for Byggesocietetet i Aalborg, er opmærksom på at prikke folk på skulderen, og det har givet et markant øget netværk på tværs af branchen og indtil videre dannelse af 3 BS-grupper.

Medlem af en BS-gruppe

- En BS-gruppe består typisk af 15-20 medlemmer, som ledes af en styregruppe på cirka tre medlemmer. Formålet med gruppen er at etablere et netværk på tværs af brancheskel i bygge- og ejendomsbranchen.

- BS-grupperne nedsættes, når medlemmer på egen hånd tager initiativ til opstart af en gruppe. Byggesocietetet kan også stå for etableringen af en gruppe. Det er her Byggesocietetet i Aalborg har været meget aktiv.

- For at blive optaget i en BS-gruppe, skal man være beskæftiget i bygge- og/eller ejendomsbranchen og være eller blive medlem af Byggesocietetet. Optagelse af nye medlemmer finder sted ved, at forslag til et nyt medlem sendes til Styregruppen.

- Der er fuld åbenhed omkring BS-grupperne og på Byggesocietetets hjemmeside kan man se alle BS-grupper og de eksisterende medlemmer.

- Læs mere på www.byggesocietetet.dk

tage to unge og potentielle medlemmer fra branchen med.

- Det prik på skulderen viste sig at være nyttigt for mig, og i dag sidder jeg jo som formand. Vi er kun tre bestyrelsesmedlemmer, der ikke selv sidder i en BS-gruppe, og vi er meget opmærksomme på hele tiden at huske at prikke nye potentielle medlemmer på skulderen, siger Anne Henriksen. ■

Jeppe Schönfeld managing director i Colliers



Colliers har ansat Jeppe Schönfeld som ny Managing Director for selskabets corporate finance-aktiviteter med udgangspunkt i kontoret i Codanhus i København.

Jeppe Schönfeld vil få ansvaret for at udvikle firmaets aktiviteter inden for større og mere komplekse og strukturerede ejendomstransaktioner og relaterede opgaver samt arbejde med opgaver inden for virksomheders ejendomsstrategi.

Jeppe Schönfeld får også medansvar for større internationale transaktioner og kunderelationer, og vil indgå i Colliers International Investment Group i EMEA. Endelig vil Jeppe Schönfeld indgå i et generelt bredere samarbejde med resten af organisationen i Colliers International Danmark og arbejde med forretningsudvikling af selskabet.

Jeppe Schönfeld

Anders Buch fra Kromann Reumert til Molt Wengel

Advokat Anders Vestergaard Buch, ph.d., indtræder som ny partner i Molt Wengel. Han kommer fra en stilling som advokat i Kromann Reumert. Anders Vestergaard Buch vil styrke Molt Wengels kompetencer inden for entrepriseret og OPP.

Ud over Anders Vestergaard Buchs store praktiske erfaring inden for risikostyring, strategiplanlægning, kontrakter og tvisteløsning har han også skrevet en række bøger og artikler.

Molt Wengel er de seneste år vokset markant og modtog Børsens Gazellepris 2012. Anders Vestergaard Buchs tiltræden som partner skal være med til at styrke den udvikling.

Anders Vestergaard Buch



Christian Melgaard afdelingsdirektør i DEAS

DEAS har ansat cand. polit. Christian Melgaard som afdelingsdirektør med ansvar for forretningsområdet Property Asset Management. Christian Melgaard kommer fra en stilling som partner og medejer af Atlas Management. Han har før Atlas massiv erfaring med porteføljeforvaltninger fra tidligere poster som henholdsvis CEO og director i de



Christian Melgaard

stærkt ekspansive ejendomskoncerner Landic og Centerplan, der krakkede ved finanskrisens start. Han har også arbejdet med udvikling i boligudviklingselskabet JM Danmark.

Ansættelsen sker som led i Deas' strategi om at skille asset management fra den mere traditionelle ejendomsadministration og opbygge et selvstændigt forretningsområde.

- Det er vores forventning, at der over de kommende år vil være en stigende efterspørgsel efter Property Asset Management hos såvel danske som udenlandske investorer på det danske ejendomsmarked, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, Deas.

Deas ønsker med det nye forretningsområde i højere grad at fremstå som et 'Full Service

Property House', der bygger på forretningsområderne Ejendomsadministration, Property Asset Management, Facility Services, Mæglervirksomhed samt en særlig afdeling, der arbejder med deltagelse i Offentligt Privat Partnerskab.

- Det er en rigtig spændende udfordring at være med til at opbygge en Property Asset Management-funktion i en professionel organisation som Deas. Virksomheden rummer allerede mange af de nødvendige kompetencer, der skal til for en aktiv forvaltning af ejendomme og porteføljer, siger Christian Melgaard.

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

RUM samler 40 medarbejdere i Horsens

FOTO: RUM ARKITEKTER



Et af de største arkitektfirmaer i den sydlige del af Jylland og Fyn-området, RUM Arkitekter, samler sine aktiviteter i Horsens og lukker ned i Vejle.

Målet er at skabe bedre synergi og øge kreativiteten.

- Vi skal vinde på kvalitet mere end på geografi. Og her er det glædeligt, at flere af vore erhvervskunder i Vejle har givet udtryk for, at de fokuserer på fagligheden og kvaliteten af vores arbejde, frem for om adressen er i Horsens eller i Vejle, siger adm. direktør Hanne Flø Stig.

Det nye Rum Arkitekter er en tegnestue med kant, hvor sanselighed og lidt "organiseret rod" er med til at øge kreativiteten. Med næsten 40 medarbejdere er tegnestuen blandt de største i den sydlige del af Jylland og Fyn området.

Jeanette Rosenberg ejendomschef hos Briggen

Det svenske ejendomsselskab Briggen, der især er kendt for at være fokuseret på at opkøbe industri og lager i omegnen af København har ansat Jeanette Rosenberg som ejendomschef i København.

Jeanette Rosenberg er 45 år og uddannet indenfor økonomi og jura med fokus på ejendomme. Jeanette kommer fra Valad Europe, hvor hun senest har været ansat som Asset Manager.

Jeanette Rosenberg har yderligere erfaring fra udlejningsafdelingen hos erhvervsmæglerfirmaet Sadolin & Albæk.

Jeanette Rosenberg



Frank Jensen stopper som formand for Europas storbyer

Københavns overborgmester Frank Jensen takker af som formand for Europas storbyer.

- Som Københavns overborgmester har jeg brugt formandskabet for de 135 største byer i Europa på at sætte jobskabelse og grøn omstilling på toppen af dagsordenen i EU. De store byer har en helt central rolle i at trække Europa ud af den værste krise siden 2. verdenskrig, siger overborgmester Frank Jensen.

København har i to år stået i spidsen for storbyernes interesseorganisation i Europa, Eurocities, men nu er formandsposten givet videre til Warszawas borgmester Hanne Gronkiewicz-Waltz. København forbliver aktiv i Eurocities og bliver i bestyrelsen.

- Det er i storbyen, at arbejdspladserne i Europa skal genskabes. Storbyerne skal sikre den vækst og eksport til resten af verden, som vi skal leve af i fremtiden, siger overborgmester Frank Jensen.



Gottlieb Paludan og Public sammenlægges

Arkitektfirmaerne Gottlieb Paludan og Public Arkitekter er blevet sammenlagt under navnet Gottlieb Paludan Architects. I den anledning har firmaet udvidet partnerkredsen med arkitekterne Frederik Ejlers, Kurt Brink Kristensen og Søren Arildskov Rasmussen. De nye partnere indtræder i virksomhedens ledelse, som også tæller de to hidtidige indehavere, arkitekterne Jesper Gottlieb og Kristian Hagemann.

Frederik Ejlers bliver leder af bygherrerrådgivningsafdelingen, Kurt Brink Kristensen af Gottlieb Paludan Architects' Århus-afdeling og Søren Arildskov Rasmussen bliver udviklingschef.

Grundlaget for den ny virksomhed blev lagt ved Gottlieb Paludans køb af Public Arkitekter i 2011 og dette efterår er de to firmaer formelt set blevet til én samlet virksomhed. Gottlieb Paludan Architects bliver en af Dan-



FOTO: GOTTLIEB PALUDAN

marks større arkitektvirksomheder med cirka 75 medarbejdere på tegnestuerne i København og Aarhus.

Gottlieb Paludan Architects arbejder blandt andet med den omfattende ombygning af Nørreport Station.

Jens-Erik Corvinus ny bestyrelsesformand i Lars Kragh Consult



Jens-Erik Corvinus

Jens-Erik Corvinus har gennem 27 år været direktør i Realkredit Danmark og er godt i gang med at opbygge en betydelig bestyrelseskarriere i ejendomsbranchen efter sin fratræden i sommer. Hans buket af poster tæller på nuværende tidspunkt bestyrelserne for blandt andet Goldschmidt Holding, RED Property Advisors og Integrated Property Solutions.

Nu bliver en ny føjet til. Lars Kragh, som mange i branchen kender som adm. direktør for Leif Hansen Engineering (nu del af Orbicon), og som koncerndirektør i Carl Bro startede i 2010 op som selvstændig med Lars Kragh Consult, og her er Jens-Erik Corvinus nu bestyrelsesformand.

Lars Kragh Consult har specialiseret sig i bygherre-rådgivning til professionelle investorer, ejendoms-selskaber, pensionselskaber og offentlige virksomheder, udvikling og modning af ejendomsprojekter samt optimering og styring af nybyggerier og renoveringsprojekter.

Balslev ansætter salgschef

Lars Holmegaard, 44 år, er ny salgs- og afdelingschef i rådgivervirksomheden Balslev Rådgivende Ingeniører, hvor han er ansat i Byggeri & Anlæg Vest med base i Viborg.

Lars Holmegaard kommer fra en stilling som team- og markedschef/afdelingschef for Niras' Herning-kontor og har tidligere været regionschef i OBH-Gruppen med base i Ringkøbing.

Som salgs- og afdelingschef i Balslev Rådgivende Ingeniører vil Lars Holmegaard have særligt fokus på forretningsudvikling.



FOTO: BALSLEV RÅDGIVENDE INGENIØRER

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 andre ydelser på estatemedias.dk



Nikolaj Pfeiffer

Nikolaj Pfeiffer
CEO Nordic, Partner
pfeiffer@estatemedias.dk

Annoncesalg:
Michael Mortensen
M: mortensen@estatemedias.dk
T: 28 34 03 19

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

Redaktion:
Ansvarshavende Chefredaktør
Kamilla Sevel
M: sevel@estatemedias.dk
T: 42 76 00 20

Layout:
Merete Obæk
M: obaek@estatemedias.dk

Forsiden:
Søren Ulslev,
PensionDanmark Ejendomme.
Foto: www.lizettekabre.dk

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



ESTATE MEDIA
Videns- og mediehus for ejendomsbranchen

kalender

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

10.-11. januar

Konference:
Fastighetsdagarna 2013

Sted: Copperhill Mountain Lodge,
Åre, Sverige



Sveriges ledende forum for den professionelle ejendomsbranche

17. januar

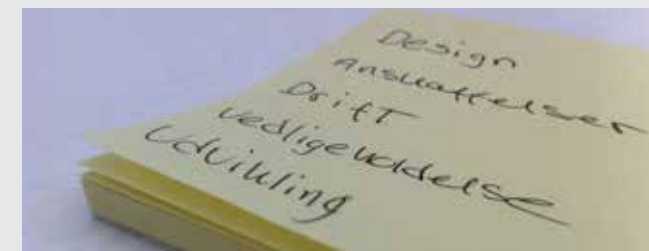
Konference:
Finansiering af ejendomme

Sted: KPMG, Frederiksberg



Overblik over mulighederne for finansiering i 2013

28. februar



Konference: Asset Management

Sted: København

Forvaltning og optimering af ejendomme

5. marts



OPP & OPS

Sted: KPMG, Frederiksberg

Mulighederne for offentligt-privat samarbejde

12.-15. marts

MIPIM

Sted: Palais des Festivals, Cannes, Frankrig

International ejendoms- og netværksmesse

28. + 29. maj

HotCop 2013

Sted: Stockholm

The leading annual forum for investors and operators in the Nordic hospitality market.

5.-6. september



Ejendomsdagene 2013

Sted: Kellerspark, Vejle

Årets begivenhed for den professionelle ejendomsbranche

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

LÆS I ESTATE MAGASIN NR. 1 - 2013

Boligmarkedet:

- af hvem og hvor bliver der bygget i 2013?

Sikring af ejendomme:

Sikringsbranchen er voksende. Nyeste trends og tendenser.

Administrationsbranchen:

Estate Magasin stiller skarpt på en branche i forandring.

København

- udfordringer og planlægning, vigtigste udviklingsområder og investeringer.

Næste nummer udkommer:

28. januar

Deadline for indlæg:

9. januar

Deadline for annoncer:

11. januar

Annoncer i forbindelse med temaerne i det kommende nummer kan bestilles ved at kontakte Estate Magasin, att. Nikolaj Pfeiffer, på tlf. 29 38 74 80.

Kære kunder & samarbejdspartnere

Året 2012 er snart forbi. Vi vil gerne takke jer for den tillid, som er blevet vist os i det svundne år.

Det blev på ny et godt år, der endvidere bød på international etablering gennem NAI Global, som er repræsenteret med 350 kontorer i 55 lande.

Vi glæder os til nye opgaver i 2013 og ønsker alle en rigtig glædelig jul samt et godt og lykkebringende nytår.

Med venlig hilsen
Lintrup & Norgart A/S

