

estate

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

- udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 01 | 2015 | 8. årgang

TEMA:

**Carlsberg-direktør vil
have nye samarbejdsformer**

Læs side 12

**Erhvervsbyggeri i
København – se udviklingen**

Læs side 22

**Danmark har 16 rådgivere
blandt Europas 300 største**

Læs side 28

Nyt fra regionerne:

**Odenses byggeboom
tager form**

Læs side 44

**Det sker på Mipim
- se guiden**

Læs side 34

**Norges oliefond skal
købe ejendomme for
1 milliard kr. - om ugen**

Læs side 70

SÅDAN KØBER VI RÅDGIVNING

EKSPANDERENDE MARKED
GIVER MANGE NYE AKTØRER

LÆS SIDE 6



Indhold

Artikler

- 4 Leder** | Strikse love skal være gennemskuelige!
- 6 TEMA** | BOOM i rådgivning
- 12 TEMA** | Ny samarbejdsmodel skal skabe merværdi i Carlsbergbyen
- 18 TEMA** | Offentlige bygninger sætter stopper for klimamål
- 22 TEMA** | Brug for 200.000 kvm. erhvervsbyggeri årligt i København
- 28 TEMA** | International vækst - 16 rådgivere blandt Europas største

- 38 Norden** | Stockholm er efter København
- 42 Nyt fra Byggesocietetet** | 400 til traditionsrig nytårskur
- 44 Region Odense** | Byggeboom og udvikling
- 52 MIPIM** | Tre danske projekter nomineret til Mipim Award
- 54 Analyse** | København rykker frem i bussen: Europas 7. mest populære investeringsmål
- 70 Indblik** | Investering i stor skala

Ordet er dit

- 74 Debat** | Stærkt alternativ til dyre renoveringstiltag
Af Fedja Arifovic
- 76 Debat** | Kommerciel opp har fremtiden foran sig!
Af Thomas Stampe og Henrik Græsdal

Overblik

Tal og tendenser | 65-69

Virksomheder og mennesker | 78-80, 82

Brancheguide | 56-65

Kalenderen | 83

Læs i Estate Magasin nr 2 -2015 | 83



REGION ODENSE

Side

40

BUILDING A BETTER WORLD

mipim[®]
The world's property market

Network with the most
influential property leaders

21,000 delegates

Discover outstanding
international projects

19,400m² exhibition area

Meet new sources
of capital

4,500 investors

Explore global market
opportunities

93 countries

10-13 MARCH 2015

**PALAIS DES FESTIVALS
CANNES - FRANCE**

REGISTER NOW

Visit mipim.com

Contact

laurianne.dicecca@reedmidem.com

Strikse love skal være gennemskuelige



Der er en del i ejendomsbranchen, der er nervøse for den mulighed kommunerne har fået for at kræve, at der bliver bygget almene boliger i forbindelse med projektudvikling. Og med rette. For det kan være problematisk. Omvendt må man sige, at der er så stærke polariserende tendenser i by- og boligudviklingen i øjeblikket med stærkt stigende boligpriser, at det formentlig er et godt og nødvendigt værktøj som byplanlæggerne har fået til at være med til at blande boligformerne. Og der er jo ingen, der siger, at det vil blive brugt ukritisk.

På samme måde er Planloven også et godt værktøj til at beskytte vores bymidter, vores kyster og meget andet, når den fungerer intelligent. Begge dele kan ses som "strengt men retfærdigt" ud fra de givne rammer.

Stærkt regulerende love med offentlig mulighed for at gribe markant ind i de frie markeds kræfters spil, skal have et tydeligt formål, som man kan forholde sig til. Man kan være enig eller uenig, men betydningen for samfundsudviklingen skal være gennemskuelig, så man kan få en åben debat om fordele og ulemper.

Det er til gengæld ikke tilfældet med den anden store lov, der er til debat dette forår. Nemlig lejeloven. Vi har en stolt tradition i Danmark for at beskytte de svageste. Det skal vi ikke gå på kompromis med. Men efterhånden er der ingen, der kan se, om det reelt er det, lejeloven gør. Der er ikke noget tydeligt formål og gennemskueligheden er gået fløjten.

Hvad enten der har været røde eller blå regeringer de sidste 30 år har ingen fået taget livtag med den indviklede og – helt ærligt – dumme – lov. Det er altså på tide. Det er ikke værdigt, at vi har en så uigennemskuelig lov, hvis eksistens ingen for alvor kan begrunde med andet end, at "sådan er det" eller "der er ikke rigtig nogen, der tør tage fat på det" eller "lejerne er for stærke". Jeg siger ikke nødvendigvis, at området skal afreguleres, men det skal som sagt være ligetil og ensartet. Strikse og regulerende love kan være ok, men de kan ikke retfærdiggøres, hvis de ledsages af uigennemskuelighed og mangel på åbenlyse formål.

Med venlig hilsen

Kamilla Sevel
Chefredaktør
Estate Media

ESTATE MAGASIN

udgives af Estate Media – din videns og mediepartner i ejendomsbranchen



Nikolaj Pfeiffer, Markedsdirektør, Partner
pfeiffer@estatemedia.dk

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

Annoncesalg
T: 49 25 39 69

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

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

Layout
Estate Reklame
M: friis@estatemedia.dk

Forsiden
Karen Mosbech
Foto: Lizette Kabré

Oplaget er kontrolleret af Specialmediernes Oplagskontrol.
ISSN nr. 2245-6910

Medlem af

Tryk
United Press



ESTATE MEDIA
Videns og mediepartner for ejendomsbranchen

30 YEARS OF VALUE CREATION IN REAL ESTATE

With real estate assets under management of more than EUR 14 billion, the manager and partners majority owned PATRIZIA is a leading European listed real estate investment company. We cover the entire value chain from development and investment through asset- and portfolio management, adding value at each stage. What sets us apart is the entrepreneurial culture of our circa 750 dedicated employees throughout Europe who live and breathe our core values – the basis of our long term client relationship – since 1984.

www.patrizia.ag/em

ISIN DE000PAT1AG3





FOTO: LIZETTE KABRE



- I virkeligheden kan det være, at det forklumrer projektet, fordi kommandolinierne bliver uskarpe, siger adm. direktør Karen Mosbech, Freja Ejendomme, om det lag af ekstra rådgivere, der nogle steder bliver skudt ind mellem bygherrerne og de udførende, når man indkøber bygherrerådgivning. Her sammen med projektlederne Lisbeth Nørskov Poulsen, Christian Nielsen og Frank Helner Venset foran en model af byggeri ved Hummeltoftevej i Sorgenfri.

BOOM I RÅDGIVNING

Markedet bugner af bygherrerådgivere. Det gælder om at vælge den rigtige løsning blandt flere indgangsvinkler

Tidligere hospitaler er noget af en udfordring at få ud at arbejde i ejendomsmarkedet. Det er ofte vanskelige ejendomme bygget før energimærkningens tid, og de ligger ikke altid hverken centralt eller specielt godt i det hele taget.

Mange af dem er allerede eller bliver forladt i perioden 2017-2020, og derfor er der brug for grundig byggeteknisk rådgivning for at finde ud af, hvad der kan stilles op med dem, når de skal udvikles og ideerne skal på bordet for at få dem til at blive en god forretning i fremtiden. Det gælder for eksempel Helsingør Hospital, der er en kompliceret sag, hvor selve ejendommen dels er nedslidt og skal udvikles og dels er der mulighed for blandt andet at bygge boliger på hospitalets jorder.

Men Freja Ejendomme, der i løbet af de senere år, har overtaget en lang række hospitalejendomme henvendte sig ikke

som man måske skulle tro til en bygherrerådgiver, men i stedet til en ejendomsadministrator, som de kendte fra andre udviklingsopgaver, nemlig Deas.

Og det er en stigende tendens. Ydelsen bygherrerådgivning oplever et markant boom pt. ikke mindst på grund af det meget store antal offentlige byggesager. Det har ført til, at der bliver mange flere om buddet.

- Lige nu vælter det ind på markedet med bygherrerådgivere lige fra tidligere direktører i rådgiverfirmaer til alle mulige andre med forskellige indgangsvinkler som advokater og finansielle rådgivere. Vi er dagligt udfordret af de mange, der dukker op i markedet og kalder sig bygherrerådgivere, så man må bare slå koldt vand i blodet. Det er et marked, som mange gerne vil være med i, fordi der er en god indtjening og en lille risikoprofil,

siger vice president Charlotte Nørbak, Cowi, der står i spidsen for afdelingen for bygherrerådgivning med 72 ansatte.

Chance for du ikke rammer skiven

Deas er en af de nye på markedet. Byggeafdelingen i Deas har allerede 70 ansatte og styrer en række byggerier og udviklingsopgaver som for eksempel sagen om Helsingør Hospital. Men hvad er det vigtigste for bygherrerne, når de vælger rådgivere?

- Den gode bygherrerådgiver skal være dygtig til at sætte sig ind i, hvad bygherren vil. Men der er ret stor chance for, at du ikke rammer skiven, hvis du ikke kender kunden i forvejen, siger Karen Mosbech.

Hun lægger stor vægt på, at en bygherrerådgiver i klassisk forstand er bygherrens forlængede arm.

- Der er to vigtige sider af sagen for opgaven ligger ikke kun på bygherrerådgiverens bord. Bygherren skal også være dygtig til at bestille, hvad man vil have, og bygherrerådgiveren skal være knivskarp i forhold til at skabe indsigt i bygherrens værdier og mission.

Og netop der ser Karen Mosbech, der har mange års erfaring som bestiller af rådgivning og i dag køber ind for 10-15 millioner kr. om året, en stor udfordring.

- Der er ved at udvikle sig en uskarp rolle fordeling. Oprindeligt var bygherrerådgiveren jo netop rådgiver for bygherren. Men i dag er en bygherrerådgiver i mange tilfælde en selvstændig projektororganisation. Det kan forklumre kommunikationen, og det kan i høj grad skabe et anderledes projekt i sidste ende end det bygherren havde forestillet sig. Det

er blevet mere kompliceret at bygge, og derfor er der skudt hele det her lag ind af bygherrerådgivere, som udvikler sig til at blive producerende. Jeg er ikke sikker på, at det skaber værdi, siger Karen Mosbech.

Ikke knopskyde rådgivningen

Det ser hun blandt andet i forbindelse med en række af de store offentlige projekter, der kører i øjeblikket.

- Det er ikke nødvendigvis forkert, men man skal være meget opmærksom på, hvilken løsning man vælger, og at den passer ind i den konkrete situation i stedet for at knopskyde rådgivningen i takt med opgaven, siger Karen Mosbech, der også ser en risiko for, at bygherrer i nogle situationer tror, de kan fralægge sig ansvar.

- En bygherre kan ikke fralægge sig ansvaret for byggeriet, siger Karen Mosbech.

Hun har siddet med byggebudgetter både i det daværende Slots- og Ejendomsstyrelsen og i Københavns Ejendomme, før hun kom til Freja.

- I Freja har vi valgt at bruge Deas til den konkrete rådgivning omkring bygge- og udstykningsmuligheder for eksempel i forbindelse med Helsingør Hospital. De har fokus på, hvordan man skaber værdi i udviklingen og sikrer, at ejendommen kan drives efterfølgende. De samarbejder også med investorer, så de er klar over, hvad der skal til for at realisere planerne. Men det er klart, at hvis man er engangsbygherre, så er man nødt til at købe hele paletten, fordi man jo ikke har det in-house. Og samtidig er det også et ressource-



spørgsmål om man har kræfterne til selv at gøre det eller ikke. I Freja benytter vi os også af konsulenter, som vi kan trække på ad hoc som for eksempel den tidligere stadsarkitekt i København Jan Christiansen, som når han repræsenterer os agerer som en ansat. Og præcis det er vigtigt, siger Karen Mosbech og uddyber:

- Bygherrerådgiveren skal i alle discipliner ikke bare levere en specifik ydelse, men være så grundigt inde i vores værdier, at det i praksis bliver vores forlængede arm. Derfor gør vi også meget ud af at tale med de rådgivere, vi hyrer. De skal repræsentere os, og vi vil være sikre på, at de gør det på den rigtige måde. Det giver så på den anden side en kæmpe udfordring, hvis du skal følge udbudsreglerne, når du hyrer bygherrerådgivning, fordi dialogen og tilliden er så vigtig fremfor bare prisen. Det er en udfordring for mange offentlige bygherrer, siger Karen Mosbech.

Som rådgivende ingeniørfirma er Cowi en af de mest erfarne bygherrerådgivere i markedet, og Charlotte Nørbak kan fuldt ud genkende Karen Mosbechs beskrivelse af markedet.

- Vi laver både den ene og den anden type rådgivning. Vi rådgiver en række ikke-professionelle bygherrer, og der agerer vi ofte som bygherrens daglige projektleder. Men vi leverer også den

Bygherrerådgiver søges...

"Bygherrerådgivning vokser og er en integreret del af virksomhedens strategiske udvikling. Derfor søger vi....".

Teksten kommer fra et stillingsopslag hos Gottlieb Paludan Arkitekter i 2014, men den kunne lige så godt komme fra et ingeniørfirma eller andre arkitektfirmaer, som er blandt dem, som forsøger at dække det enorme behov for bygherrerådgivning pt.

Behovet er vokset ud af to ting: Dels er der kraftig vækst i antallet af især offentlige byggerier med organisationer, der ikke er skabt til at håndtere store byggeopgaver og dels bliver de enkelte delområder i byggerierne stadig mere komplekse og specialiserede, og derfor kan store ingeniørfirmaer med specifikke fagkompetencer bedre løse dem end relativt nydannede bygherreorganisationer internt hos for eksempel offentlige myndigheder.

mere klassiske bygherrerådgivning, hvor vi bistår bygherren undervejs. Hvis man for eksempel ser på de store hospitalsbyggerier, så har de selv en meget stor bygherreorganisation og alligevel køber de bygherrerådgivning. Det gør de jo blandt andet, fordi projekterne skal igennem projektkonkurrencer med behov for teknisk programmering, økonomiske kalkulationer og tidsplanlægning, og fordi vi løbende gennemfører tekniske granskninger på udvalgte områder, rådgiver om BIM og sparrer med bygherreorganisationerne om gennemførelse af de komplekse byggerier. På den måde oplever jeg, at opgaverne er klart fordelt, siger Charlotte Nørbak.

Et andet aktuelt eksempel er Royal Arena, der netop nu bygges i Ørestad.

- På Royal Arena er der en betydelig bygherreorganisation, men vi står for udbuddet af de 30 fagentrepriser og tidsplanlægningen, mens bygherren står for den overordnede projektledelse og selve byggeledelsen, siger Charlotte Nørbak.

Hånden på kogepladen

De nyere aktører i branchen har i mange tilfælde en anden indgangsvinkel til kunderne. Deas har for eksempel fået mange af opgaverne til byggeafdelingen via de kunder, der i forvejen brugte dem

Deas har blandt andet fået erfaring som byggeherrerådgiver gennem arbejdet med udvidelsen af Frederiksberg Centret, som bliver udvidet med 20.000 kvm. Frederiksberg Centret blev indviet i 1996 og har i dag 65 butikker og 330 P-pladser, og det udvides med en ekstra etage samt 2 etager parkering. Dermed bliver der plads til 25 nye butikker og 110 ekstra P-pladser i centret, der i alt bliver på cirka 65.500 kvm. Centrets nye etage og parkeringsområde åbner den 26. marts 2015 og skal udlejes samt administreres af Deas' afdeling for Center Management. Udover Frederiksberg Centret har Deas opgaver i blandt andet City 2, Udsigten på Amager, Sandkajen i Nordhavnen, Svendborg Byret, Psykiatrisk Hospital Vejle og Kolding Fjord.



FOTO: LIZETTE KABRE

Karen Mosbech og Statens Ejendomssalg

Karen Mosbech, der står i spidsen for Freja Ejendomme, er en erfaren kvinde, når det gælder forvaltning og styring af alle aspekter af offentlige ejendomme. Hun kom til Freja Ejendomme i 2009 efter 5 år i spidsen for Københavns Ejendomme og har transformeret organisationen til en aktiv og innovativ spiller fra primært at være en salgsorganisation. Det har blandt andet ført til, at Freja har udvidet sit aktionsområde fra statens ledige ejendomme til også at omfatte ejendomme, der er

blevet tilovers i regionerne. Det er i den sammenhæng, at Karen Mosbech har fået hospitaler ind på bøgerne i Freja.

Karen Mosbech er vant til at arbejde strategisk med tilgangen til forvaltning ikke mindst via sit mangeårige engagement i Dansk Facilities Management netværk, hvor hun har siddet i bestyrelsen siden 2001 samt via sin post i bestyrelsen for Bygherreforeningen.

Frejas opgave er at erhverve ejendomme fra staten og regionerne ud fra en målsætning om at videresælge med størst mulig avance, og porteføljen spænder fra fyrtårne, fængsler og fredede byhuse til sygehuse, kaserner og større udviklingsarealer.

Freja ejendomme er et aktieselskab ejet af den danske stat og har en professionel bestyrelse med baggrund i ejendomsbranchen og finanssektoren.

til administration af deres ejendomme. I dag sidder der 70 medarbejdere og arbejder med bygherrerådgivning, byggeteknisk rådgivning, energi- og klimarådgivning samt projektstyring af alle typer ejendomme under ledelse af Kristian Skaarup Kongstad på kontorer i København, Aarhus og Aalborg.

- Jeg tror ikke, branchen er opmærksom på, hvor meget af den slags, vi laver. Meget af det ville isoleret set måske blive løst lige så godt af for eksempel Niras eller Cowi, men jeg tror det gør en forskel, at vi har hånden på kogepladen, fordi vi også har det langsigtede driftsansvar for de bygninger, vi byggestyrer. Det

betyder, at vi nogle gange anbefaler en dyrere løsning for at sikre, at bygherren stadig har den optimale drift om 10-20-30 år. Når vi for eksempel er rådgiver på boligprojekter er vi gode til at tænke slutbrugeren ind, fordi det også er os, der konkret står og skal udleje boligen efterfølgende. Det er værdifuldt, fordi vi ved, hvad der bliver efterspurgt. Vi ved populært sagt, hvor lejerne vil have, at sofaen skal stå, hvad de ønsker af skabe og lignende. Jeg siger bestemt ikke, at andre ikke kan, men vi er gode til det og vi bruger det konstruktivt, at vi kender kunden, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen.

Men der er helt klart også en grænse.

- Der er rigtig mange af vores største kunder, der i dag køber og bygger nyt ikke mindst blandt pensionskasserne. I mange af projekterne komplementerer vi de traditionelle bygherrerådgivere med en anden type mere bruger- og driftsorienteret rådgivning. Vi kan sagtens arbejde sammen med de traditionelle, men vi kan også være i konkurrence. Det giver god mening for kunderne og god mening for os, siger Henrik Dahl Jeppesen. ■

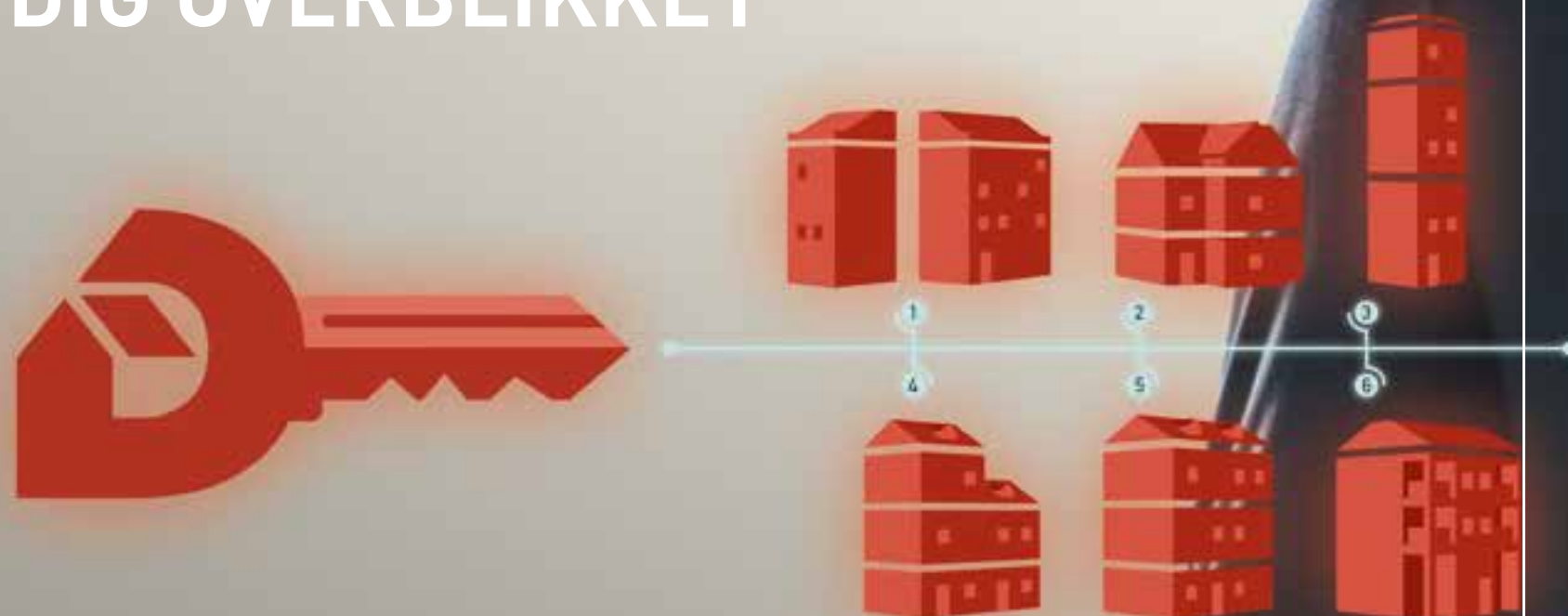
AF Kamilla Sevel



FOTO: DEAS



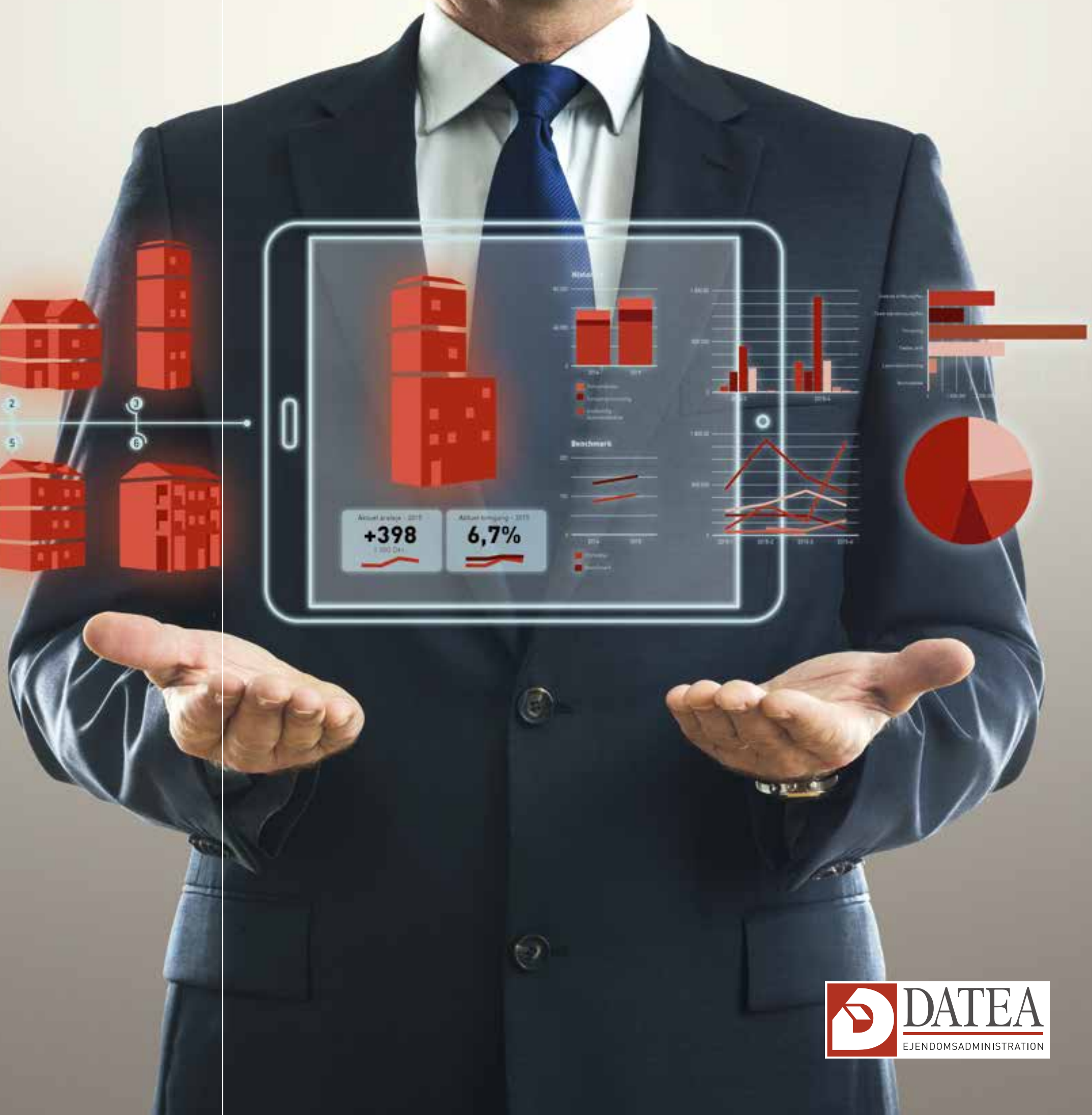
D-NØGLEN GIVER DIG OVERBLIKKET



D-nøglen er DATEAs nye ejendomsportal for investorer, som gør alle dine ejendomsdata til brugbar viden.

Som ejendomsinvestor er der nok at holde øje med, hvis man har flere ejendomme i sin portefølje. Derfor har vi i DATEA skabt D-nøglen. Det er et online værktøj, hvor du til hver en tid kan se, hvordan din portefølje performer. Vi giver dig løbende alle relevante data, lige fra drift og teknisk stand til energi- og lejersituationen. Det gør, at vi i fællesskab kan arbejde på at forbedre dine ejendomme og på den måde løfte værdien af hele din portefølje.

DATEA – NØGLEN TIL DEN RIGTIGE LØSNING



NY SAMARBEJDSMODEL SKAL SKABE MERVÆRDI I CARLSBERGBYEN

Flere entreprenører har sammen med andre i branchen længe talt for at blive inddraget tidligere i processen. Nu tager også en bygherre selv fat på en ny model for samarbejde



Med et ønske om at sikre kvalitet i byggeriet mange år frem har Carlsberg Byen arbejdet med en samarbejdsmodel, der inddrager både rådgivende ingeniører, arkitekter og entreprenører i den tidlige fase af byggeriet, så man på den måde opnår god "bygbarhed" uden at gå på kompromis med kvaliteten, samtidig med, at man ansvarliggør alle parter og opnår det bedste fra alle verdener.

Adm. direktør Jens Nyhus, Carlsberg Byen, er noget så sjældent som en bygherre, der oprindeligt kommer fra entreprenørbranchen. Derfor bruger han sine erfaringer som både entreprenør og bygherre fra blandt andet en række OPP-projekter i sin tilgang til byggeriet.

- Vi har i Carlsberg Byen skabt en "fase 1"-model for samarbejdet med entreprenøren, hvor denne får en kontrakt på lige fod med rådgiverne, og hvor entreprenøren, arkitekterne og rådgiverne er ligestillede. Når alle parter så er enige om målet og hvad, der skal bygges, laver vi en total-entrepriseraftale, hvor entreprenøren får rådgiverne under sig. Modellen har også indlagt en "risiko"-del, hvor vi arbejder med fælles risikopuljer, som – i fald de ikke bliver brugt – fordeles efter en på forhånd fastlagt nøgle, siger Jens Bak Nyhus.

Carlsberg har tænkt sig at bruge modellen på de byggerier, der går i gang i 3. og 4. kvartal, hvor der er udvalgt rådgivere og entreprenører til de første 8 bygninger, som fortrinsvis er boliger.

- Som privat bygherre kan vi bruge denne model og vil også fremover gøre det, hvor det er muligt. Der er enkelte byggerier, hvor vi ikke kan, og hvor vi må følge de offentlige udbudsregler, for eksempel i forbindelse med den Europaskole, vi skal bygge, siger Jens Bak Nyhus.

Det er stadig kun et fåtal af entreprenører herhjemme, der har erfaring med at arbejde på den måde, men det vil gradvist stige i takt med, at det bliver mere udbredt, og entreprenørerne i højere grad får en rådgiverrolle i starten.

- Modellen skaber kvalitet for bygherren, og den er mere sikker end den gammel-dags udbudsmodel, hvor entreprenøren populært sagt bare leverer arme og ben. Det er i den første fase af byggeriet, at det afgøres, om budgetter og visioner holder. Derfor er det vigtigt, at man inddrager og trækker på alle aktører og al viden. Især med tanke på, at projekterne er blevet større og mere komplicerede, siger Jens Nyhus.

Ved at planlægge bredere højner man ganske enkelt produktiviteten, som ellers erfaringsmæssigt typisk er den, der lider i udførelsesfasen, for eksempel hvis der er fejl i planlægningen.

- Ofte handler produktivitet i byggeriet ikke om, hvor hurtigt tømreren hamrer et søm i, men mere om, hvad der bliver foretaget ved mødebordet, når man planlægger og laver aftaler. Det er en fordel, at entreprenøren holder styr på økonomien i hele byggeriets levetid, og altså også i rådgivningsfasen, da det jo er den økonomi, de bliver hængt op på i udførelsesfasen, siger Jens Nyhus.

Bygherre skal turde træffe tidlige beslutninger

Dermed skaber man også en højere budgetsikkerhed for alle involverede i og med, at entreprenøren selv er med til at lægge budgettet og for eksempel selv kommer med ændringsforslag. På den måde undgår man, at man projekterer noget, der viser sig ikke at holde stik, og som så skal laves om og projekteres flere gange, som det ofte sker. Det sparer både penge og tid i

planlægnings- og ikke mindst udførelsesfasen.

Modellen stiller dog større krav til bygherren, som i højere grad skal være villig til at træffe beslutninger på et tidligt tidspunkt i processen.

- Bygherren skal være mere aktiv, turde tænke nyt og skal kunne mediere tre rådgivere omkring bordet i stedet for de traditionelle to. Bygherren bliver derfor sat under pres tidligere, og det skal man være forberedt på. Men de valg skal alligevel træffes, og gevinsten er en højere produktivitet, for jo før, beslutningerne er truffet, jo større produktivitet kan man opnå, når man går i gang, siger Jens Nyhus, der håber på, at udbudsreglerne for de offentlige byggerier ændres i så høj grad, at de befordre samarbejdsmodeller, der inddrager hele værdikæden.

Det kan skabe bedre totaløkonomi gennem fælles ejerskab, bedre kvalitet og produktivitet og ikke mindst giver den en større sikkerhed for, at der kan afleveres mangelfrit.

- På den måde vil der komme færre uenigheder i en branche, som typisk har en del voldgiftssager. Simpelthen fordi man bruger en bredere løsning end den traditionelle, som er med til at minimere risikoen for alle parter og skabe bedre arbejdsvilkår for alle involverede, siger Jens Nyhus.

Færre går i tidlig dialog men vendepunkt er på vej

Hos to af branchens største entreprenører NCC og MT Højgaard ønsker man også at blive tidligt inddraget i byggeprocessen, så parterne kan afstemme forventningerne. Derfor ser man i højere grad, at det kommer på dagsordenen i fremtiden.



- I Carlsberg Byen tror vi, at denne model på sigt kan påvirke byggepriserne positivt, hvor Danmark jo ligger i den høje ende i forhold til de lande, vi normalt sammenligner os med. I takt med at kompleksiteten øges, og det tekniske fylder mere og mere for eksempel ved energibyggerier med solcelleanlæg og fjernkølingsanlæg, vil man oftere opleve, at der ikke findes mange rådgivere, som ligger inde med al den nødvendige viden alene. Den viden vil ofte ligge hos entreprenørerne og hos leverandørerne. Derfor håber vi for hele branchen, at udbudsreglerne for de offentlige byggerier ændres i så høj grad, at de befordre samarbejdsmodeller, der inddrager hele værdikæden, siger adm. direktør Jens Nyhus, Carlsberg Byen. Her et kig ud fra en af de boliger, som netop nu bliver sat til salg og forventes indflytningsklare i 2017.

Nye entreprenører i markedet

Entreprenørvirksomheden Züblin er en af de spillere, som igennem de seneste år har taget markedsandele i Danmark. Virksomheden er gået fra at have under 100 ansatte i 2012 til at være en virksomhed med godt og vel 500 ansatte i dag i det danske marked.

- Vi etablerede os på det danske marked, fordi vi så store muligheder for at opnå markedsandele. Det danske marked er et meget modent marked, hvor der er relativt høj anstændighed, høj betalingsvilje og høj betalingsevne. Mange bygherrer er blevet mere professionelle og projekterne har ændret sig. Men i kølvandet på Pihl & Søns konkurs må vi også bare sige, at ingen er immune. Derfor er det vigtigt for os, at udbudsreglerne fortsat har en struktur, som man kan stole på, så vi ikke kommer til at stå med unødigt store tab, siger direktør Jens-Henrik Nicolaisen, Züblin.

- Det er aldrig rart, når man har fået sammensat et tilbud, og udbuddet ender med at gå om. Det er heller aldrig behageligt for en bygherre, der ønsker, at projektet skal føres igennem. Derfor anmoder jeg altid om at få os inddraget så tidligt som muligt i processen. På den måde kan vi få viden om budgettet, så

man kan kalibrere forventningerne til hinanden, siger direktør for strategi og forretningsudvikling Martin Manthorpe, NCC Construction Danmark.

Martin Manthorpe ser generelt, at der de sidste fem år har været en faldende tendens til netop at gå ind i en tidlig dialog i store byggeprojekter. Men branchen er nået til et vendepunkt, som kan hænge sammen med en øget efterspørgsel på de gode produktionsressourcer.

- I og med, at branchen så småt er på vej ud af krisen, så kommer der en øget efterspørgsel. Og for at få adgang til de bedste ressourcer og kapaciteter i markedet, så gælder det om at invitere til tidlig inddragelse og dialog i projektet, siger Martin Manthorpe.

Hos MT Højgaard ser man også gerne, at man tager mere ved lære af OPP-projekter, hvor fokus på totaløkonomien er i højsædet fra dag 1.

- Det koster os rigtig mange penge, når udbuddene bliver trukket tilbage, og kravene bliver lavet om. I stedet burde bygherren involvere os tidligt, så man fra første fase kan sikre, at projektet ikke sprænger budgetrammerne. Hvis vi sidder med ved bordet fra starten, kan

vi løbende fortælle, hvor tæt man er på målet. På den måde spilder man langt mindre tid og ressourcer, siger salgssdirektør John Sommer, MT Højgaard.

Misforståelser giver tillidskrise
I øjeblikket bliver der arbejdet på en revision af aftalesystemet og en ændring af udbudsreglerne.

- Set fra vores side er udbudsreglerne alt for rigide i Danmark. Det kan være en af grundene til de annullerede udbud, som koster branchen mange penge hvert år. Men jeg håber, at de tilfælde bliver færre, når den nye udbudslov vil give mulighed for en friere dialog og forhandling før projektstart - uden for meget juristeri, siger direktør Henrik Bang, Bygherreforeningen.

Han ser et sammensat marked, hvor priserne endnu mange steder er presset i bund efter finanskrisen, hvis man ser bort fra København og Aarhus. Desuden er få rigtig store entreprenører tilbage i markedet, hvilket kan være med til at svække konkurrencen på de store komplekse projekter.

- Markedet er meget differentieret. Det er klart, at København og Aarhus trækker i den rigtige retning. Men vi ser stadigvæk et marked, som er præget af lavkonjunktur. Desuden har vi jo haft en markant konkurs med Pihl & Søn, som har efterladt markedet til relativt få aktører. Det har dog hjulpet på situationen, at Züblin har oprustet og tyske Max Bögl og hollandske BAM er gået ind i markedet med vækstambitioner. Dermed bliver konkurrencen skærpet lidt ved tilbudsgivningen, hvilket selvfølgelig kommer bygherrerne til gode, siger Henrik Bang. ■

Af Kristian Foss Brandt

De første af i alt 3.000 boliger bliver sat til salg i starten af marts. Det drejer sig om i alt 120 boliger, heraf 88 store og eksklusive lejligheder placeret i tårnhuset Bohrs Tårn, der lige nu skyder op i bydelens sydøstlige hjørne. De resterende 32 lejligheder er optimalt indrettede to værelses-lejligheder i den mindre nabobygning Humlehuset, der ligesom tårnhuset ligger ud til Humletorvet.



FOTO: CARLSBERG BYEN

Bohrs Tårn er det første af i alt ni tårnhuse på mellem 50 og 120 meters højde, der kommer til at udgøre en karakteristisk skyline for Carlsberg Byen. Tårnhusene vil stå side om side med bevaringsværdige bygninger tilbage fra bryggeritiden. Når Carlsberg Byen er fuldt udviklet, vil kvarteret være på knap 600.000 kvm., der forventes fordelt med cirka 45 procent til boliger, cirka 45 procent kontor og butikker og cirka 10 procent kultur, idræt og institutioner.

20. marts skal bud på Europaskole være i hus

Fem totalentreprenører skal senest 20. marts afgive tilbud på den kommende Europaskole i Carlsberg Byen.

Den store byggeopgave blev udbudt i omvendt licitation i marts 2014 og omfatter 14.000 kvm. skolebyggeri, skolegård samt parkeringskælder til mellem 200 og 270 biler.

Følgende totalentreprenører er efter prækvalifikationen indbudt til at afgive tilbud:

BAM Danmark A/S, med følgende under-rådgivere:
- Vilhelm Lauritzen arkitekter A/S
- Nord Architects Copenhagen ApS
- BAM Advices & Engineering
- EJK Rådgivende Ingeniører A/S

Hoffmann A/S, med følgende underrådgivere:
- C. F. Møller A/S arkitekter
- Alectia A/S

Jørgen Friis Poulsen A/S, med følgende underrådgivere:
- Arkitema Architects
- Orbicon A/S

NCC Construction Danmark A/S, med følgende underrådgivere:
- Henning Larsen Architects A/S
- Cebra A/S
- SLA A/S
- Grontmij A/S
- Ark. Winie Riecken

Züblin A/S, med følgende underrådgivere:
- Kjaer & Richter arkitekter A/S
- KANT arkitekter
- GBH Landskabsarkitekter a/s
- Midtconsult A/S

Den kommende Europaskole får placering i Carlsberg Byen. Når skolen står færdig, vil der være plads til 900 elever fordelt på tre sproglinjer – dansk, engelsk og et tredje sprog, som endnu ikke er fastlagt.

Det er Københavns Kommune, der skal drive den nye Europaskole, som bliver administrativt tilknyttet det eksisterende Skt. Annæ Gymnasium i Valby. Undervisningen af de første børnehaveklasser samt 1. klasser er netop begyndt på en midlertidig placering på Skolen i Sydhavnen i den sydlige del af København.

Velkommen til

ESTATE MEDIA **MORE CLUB**

Få fri adgang til alle vores dags-konferencer i 2015, du betaler kun en samlet pris på kr. 5.990,-

Konferencer, netværk og magasin til en samlet pris

Nu giver vi dig mulighed for frit at deltage i vores konferencer til en fast årlig pris. Du betaler et årligt medlemsgebyr og kan derefter deltage i konferencer og netværk og modtage Estate Magasin uden yderligere omkostninger.

Mere viden og uddannelse til lavere pris

More Club giver dig store besparelser på deltagelse i vores forskellige arrangementer, uanset om du deltager i få eller mange arrangementer. Deltager du i bare 2 arrangementer om året giver medlemskabet dig fordele.

Et medlemskab og gratis konferencepladser til kolleger

Med guld medlemskab af Estate More Club kan du tage en kollega med på konference, og med et platin

medlemskab kan du også vælge at sende en anden på konference i stedet for dig selv, hvilket giver et medlemskab stor værdi for din virksomhed.

Praktisk information om Estate More Club

- Medlemskab af Estate More Club er personligt.
- Medlemskab er gældende fra indmeldelse og 12 måneder frem.
- Ved medlemmets fratrædelse, kan medlemskabet overdrages til anden medarbejder i samme virksomhed, efter godkendelse fra Estate More Club.
- Ved køb af flere medlemskaber til samme virksomhed ydes der rabat på medlemsprisen.
- Alle priser er eksklusive moms.

Læs alle muligheder, services og betingelser på estateconference.dk/more
Har du spørgsmål til Estate More Club så ring til os på tlf. 49 25 39 69.

MELD DIG IND I ESTATE MORE CLUB NU

Partnere:

FEBRUAR	26	Erhvervs-og boligmarkedet i Aalborg 2015	
MARTS	25	Udvikling af byområder	
APRIL	16	Finansiering af ejendomme - nyeste udvikling	
	21	OPP 2.0 - sådan udvikler offentligt-privat samarbejde sig i nyt perspektiv	
	30	Energi & Miljø 2015	
MAJ	21	Fremtidens kontor	
	28	Investering i boliger	
JUNI	2.-3.	HotCop	
	8	Copenhagen International Property Summit	
AUGUST	27	Kommuneplan København 2015	
SEPTEMBER	3.-4	Ejendomsdagene 2015	
	22	Logistik og industri i Norden	
	29	Havnekonferencen	
OKTOBER	6	Byggeri og renovering af almene boliger 2015	
	22	Infrastruktur og knudepunkter	
	29	Asset management og forvaltning af porteføljer	
NOVEMBER	10	Erhvervs-og boligmarkedet i København 2016	
	17	Bedst i dansk rådgivning 2015	
	24	Erhvervslejeloven – Update mod 2016	
DECEMBER	1	Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus 2016	
	3	Moms og skatter - update mod 2016	

Konferenceprogrammet 2015 offentliggøres med forbehold for ændringer i indhold og datoer.

 Byggesocietetet er partner på alle Estate Medias konferencer.



Offentlige bygninger sætter stopper for klimamål

FOTO: POLYFORM



Beboelsesejendommen på Försterweg 32-42 i Hamborg som danske Polyform Arkitekter har facaderenoveret og energioptimeret i samarbejde med tyske CR Architekten.

Der er et stort potentiale for energibesparelser i den offentlige bygningsmasse, hvor 60 procent er opført før 1979. Desuden er der et kæmpe efterslæb hos de private husejere, hvor 42 procent af husene er i dårlig energimæssig stand

Der skal energirenoveres mere, hvis Danmark skal leve op til sine ambitiøse mål om at reducere 50 procent af energiforbruget i eksisterende bygninger frem mod 2050.

I dag er de offentlige bygninger allerede

så forsømte, at udgifterne til renovering beløber sig til mange milliarder kr., hvis man bare som minimum vil fastholde værdien. Desuden er der mange penge at hente hos de private husejere, hvor hele 42 procent af husene vurderes at være i så dårlig energimæssig stand, at de kun

har et energimærke E eller lavere, viser den nye Byggeriets Energianalyse 2015 fra Dansk Byggeri.

- Der er rigtig mange energibesparelser at komme efter i de eksisterende bygninger, men skal markedet for alvor rykke, er det

helt afgørende, at der træffes klare politiske beslutninger, der peger frem mod en markant reduktion af energiforbruget i vores bygningsmasse, siger direktør Michael H. Nielsen, Dansk Byggeri.

Dansk Byggeri peger også på, at krav til eksisterende bygninger og nybyggeri skal udvikles i samarbejde med byggebranchen og udmeldes i tide, så branchen har mulighed for at udvikle rentable og hensigtsmæssige byggetekniske løsninger. Desuden understreger rapporten, at der er et stort behov for øget renoveringsaktivitet i den almene sektor, og Landsbyggefondens ramme

bør forhøjes, da behovet for energirenoveringer er højere end de bevilgede midler frem mod 2020.

165-330 milliarder kr. i renoveringsbehov

En rapport som Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI) fik udarbejdet i 2012 viste, at det faktuelle renoveringsbehov for alle offentlige bygninger er i størrelsesordenen 165-330 mia. kr. Et af de steder, hvor der kan ske en stor vækst i de kommende 10 år er i klimaskærmrenoveringer. Primært fordi tage og vinduer er så nedslidte, at de alligevel skal udskiftes i løbet af en årrække.

- Det forstærker billedet yderligere, at selv med de senere års fokus på bygningers energiforbrug, så sker der meget lidt på det område. Vi ser i dag kommunerne fravælger renovering og energirenovering på grund af presset økonomi. Det gælder også for projekter, hvor færre omkostninger til energi og varme betyder, at det vil være tjent ind over en kortere periode, siger direktør Henrik Garver, FRI, og påpeger, at undersøgelser viser, at det gør det op til fire gange billigere, hvis energirenoveringer bliver foretaget samtidig med den almindelige renovering.



Danske Polyform har stået for renoveringen af denne boligejendom i Hamborg. Hamborgs borgmester Olaf Scholz indviede ejendommens nye gyldne aluminiumsfacade og den omfattende energioptimering med ordene "det er ikke kun blevet bedre at bo i huset – kvaliteten af at kigge på det udefra er også forbedret. Vi ved alle, at det kvarter vi bor i, er med til at bestemme vores livskvalitet og derfor er det vigtigt at have flotte omgivelser – det må man sige, er lykkedes her."

FOTO: POLYFORM



Energirenoveringer kan mange gange tjene sig selv ind, hvis man ser på totaløkonomien. Det har arkitektfirmaet Polyform bevist med sin facaderenovering og energioptimering af en 14.000 kvm. stor beboelsesejendom på Försterweg i Hamborg med en anlægssum på 62 millioner kr. Polyform fik opgaven efter en arkitektkonkurrence i 2012.

Lejen forbliver den samme

De 400 beboere i ejendommen havde vænnet sig til at bo i et nedslidt betonbyggeri fra 1970'erne, hvor omkostningerne til varme var skyhøje. I dag er den grå kolos forvandlet til en venlig gylden skulptur, hvor energibesparelsen er så stor, at beboernes husleje trods renoveringen forbliver uændret.

- Bygningen var forholdsvis trist at se på samtidig med, at varmen bogstaveligt talt fes ud af betonen. Det fik vi isoleret og forstærkede husets allerede skulpturelle karakter ved at beklæde den med aluminiumsplader i 7 forskellige gyldne nuancer, som reflekterer himlens lys. Resultatet er, at beboerne har fået et hus, som de kan være stolte af at bo i samt varmere lejligheder uden, at de skal betale en eneste euro ekstra i husleje, siger arkitekt og partner Thomas Kock, Polyform.

Samtidig er man i øjeblikket ved at skabe en indgangslounge i stueetagen, hvor beboerne kan mødes og lave aktiviteter. Det har nemlig været meningen med projektet at forsøge at skabe mere fællesskab i ejendommen.

- Ejendommen har tidligere haft separate indgange, men med den nye indgang får beboerne et samlingspunkt, hvor de kan opholde sig, mødes i hverdagen eller holde arrangementer som fællesspisning, byttebørs og julefest, siger Thomas Kock, der understreger, at en vellykket renovering ikke kan beskrives igennem ét parameter alene.

- Udgangspunktet må være, at bygningen skal være mere værd efter renoveringen, end den var før. Men det kan jo opgøres på mange måder. Skal den være mere værd i kroner ved eventuelt salg, mere værd i brug for de mennesker der anvender bygningen, mere værd æstetisk som bidrag til sin kontekst? I følge min bedste overbevisning kan det ene ikke fungere uden det andet, siger Thomas Kock.

Mangler incitamenter

Det er dog fortsat svært at sige, hvor stor en del af det ældre byggeri, der i fremtiden vil blive energirenoveret, og hvor meget der vil blive revet ned for at give plads til nyt. De senere år har der været en stigende tendens til at overveje nedrivning af udtjente bygninger, og tendensen vil formentlig fortsætte stærkt i yderområderne, hvor udtjente bygninger er svære at sælge på grund af den stigende urbanisering. Konklusionen er dog fortsat, at der skal igangsættes langt flere renoveringsprojekter, hvis man skal leve op til regeringens egne klimamål for 2050, mener Kim Bjarne Wittchen, der er seniorforsker ved Statens Byggeforsknings Institut (SBI).

- I 2050 vil vi med vores nuværende niveau have reduceret vores energiforbrug i bygninger med cirka 35 procent. Det er et ok niveau. Men man har regnet sig frem til, at vi skal have reduceret med i nærheden af 50 procent, hvis vi skal være fri for fossile brændsler. Derfor bliver staten nødt til at bruge flere ressourcer på dette område, siger Kim Bjarne Wittchen, der understreger, at en gennemgribende og fremtidssikret energirenovering antages at skulle forbedre bygningens energimærke til mindst et C mærke. For gamle, udtjente bygninger, der typisk bærer energimærket E eller F, kan det derfor ikke altid betale sig at energirenovere frem for at rive ned og bygge nyt.

For bygninger med et F mærke betyder det en reduktion af energibehovet med ca. 150 til 200 kWh/kvm. til et niveau på omkring 130 kWh/kvm.

- Det kan gøres ved at udskifte loftet, vinduer, facadeisolere samt lave ny ventilation og nye varmeinstallationer. Men de gennemgående renoveringer kan også vise sig at koste for mange penge i forhold til, hvor meget man kan låne i ejendommen, hvis ejendomsværdien er for lav. Der bliver man nødt til at skabe nogle incitamenter for energirenoveringer, siger Kim Bjarne Wittchen. ■

Af Kristian Foss Brandt

Som investor kan du få løst alle ejendomsrelaterede opgaver gennem EDC Erhverv Poul Erik Bech i hele landet



Udvid dit netværk med stærke mægler- og rådgivningskompetencer?

Kontakt en af vores repræsentanter på MIPIM i Cannes 10.-13. marts 2015 - Stand P-1. K14/P-1. L13



Poul Erik Bech
Ejendomsmægler,
valuar MDE, MPRICS
T: 40 31 40 81
M: peb@edc.dk



Robert Neble Larsen
Adm. direktør, HD,
MBA
T: 26 32 12 00
M: rnl@edc.dk



Jørgen Jørgensen
Erhvervsdirektør
T: 21 70 60 68
M: jjo@edc.dk



Morten W. Jensen
Regionsdirektør
T: 40 56 22 22
M: moj@edc.dk



Søren Leth Pedersen
Partner, regionsdirektør
T: 51 80 40 72
M: slp@edc.dk



Kenneth Nielsen
Partner, projektdirektør
T: 20 33 00 21
M: kni@edc.dk



Bjørn Gervø
Partner, projektchef
T: 20 16 19 13
M: bge@edc.dk



Jeanett V. Mikkelsen
Vurderingschef
T: 26 83 60 53
M: jmi@edc.dk



Frank Jensen
Partner, regionsdirektør
T: 20 51 36 92
M: frje@edc.dk



Morten Nielsen
Partner, erhvervschef
T: 21 54 30 15
M: monie@edc.dk



Helle Nielsen
Ass. partner
T: 40 99 99 46
M: hni@edc.dk



Bent K. Kristensen
Adm. direktør, LEA
T: 20 32 39 06
M: bkk@edc.dk

EDC Poul Erik Bech er Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmægler-virksomhed. Virksomheden består af mere end 45 boligbutikker i Danmark, samt butikker i Sverige og Frankrig. Derudover har vi 15 erhvervscentre, byggerådgivningsafdeling, ejendomsadministrationsselskab samt projektafdeling, der både varetager bolig- og erhvervsprojekter.



Erhverv Poul Erik Bech

edc.dk/erhverv



København • Herlev • Hillerød • Roskilde • Køge • Næstved • Odense • Kolding • Aabenraa • Sønderborg • Esbjerg • Vejle • Holstebro • Aarhus • Aalborg



BRUG FOR 200.000 KVM. ERHVERVSBYGGERI ÅRLIGT I KØBENHAVN

Hvis Københavns Kommune fortsat skal være attraktiv for erhvervslivet, skal der være mulighed for at bygge nyt. Frem til 2027 forventer kommunen, at der kan blive brug for 2,4 millioner kvm. Især Ørestad buldrer frem

København Kommune vokser årligt med cirka 2 procent målt på BNP. Målet for kommunen er at komme op på 5 procent frem mod 2020, men selv den nuværende vækst er en motor for hele Danmark. Derfor er det også vigtigt for Københavns Kommune at være sikker på at kunne tilbyde nye virksomheder mulighed både for nybyggeri og eksisterende lokaler. Kommunen har derfor analyseret de mest centrale erhvervsområder, og konklusionerne skal være med til at danne grundlag for den nye kommuneplan, der skal vedtages i 2015.

- Udviklingen i København går den rigtige vej. I forhold til arbejdspladser ligger vi nu på samme niveau som før finanskrisen i 2008, og jeg glæder mig over, at København fortsat er en meget attraktiv storby for både dansk og internationalt erhvervsliv, siger overborgmester Frank Jensen.

Fra 2009-2013 er der kommet 4.906 nye arbejdspladser i Hovedstaden. Væksten har indtil nu betydet, at der er nogenlunde det samme antal arbejds-

pladser som før krisen i København. Men hvorfor er der brug for så mange kvm., når der allerede står meget tomt?

- Det er vigtigt for kommunens konkurrenceevne i forhold til at tiltrække og fastholde virksomheder, at der kan etableres nye og tidssvarende lokaliseringsmuligheder, påpeger Kenneth Horst Hansen, Økonomiforvaltningen, der har stået bag rapporten, som Borgerrepræsentationen netop har taget til efterretning.

Københavns Kommune har her og nu en rummelighed på 2,8 millioner kvm. til nyt erhvervsbyggeri. Og det forventede erhvervsbyggebehov er estimeret til ca. 200.000 kvm. årligt frem mod 2027, hvilket svarer til cirka 2,4 millioner kvm. Så de næste 12 år er altså dækket ind.

Resten af regionen har også muligheder

- Udover muligheden for nyt erhvervsbyggeri er der i København en tomgang i byens kontorlokaler på cirka 8,8 procent. Ud fra rummeligheden for nyt erhvervs-

byggeri og lokaliseringsmulighederne i den eksisterende ejendomsmasse vurderes det, at der er plads til den vækst og erhvervsudvikling, som kommunen har sat som en målsætning, påpeger rapporten, der også nævner, at væksten naturligvis understøttes af, at der er mulighed for at etablere sig i resten af regionen også.

Indre By er det stærkeste erhvervsområde i København med 33 procent af kommunens arbejdspladser, hvilket ikke har ændret sig over de seneste 20 år. Til gengæld er der blevet flere erhvervslokaler i centrum af København, hvor 66 procent af bygningsmassen i dag bruges til kontorer eller butikker.

Ørestad er det område, der driver væksten i antallet af arbejdspladser i København både, når det gælder nye virksomheder og eksisterende virksomheder, som gerne vil flytte til nye lokaler.

- Området har inden for de seneste fire år haft en vækst på cirka 70 procent i antallet af arbejdspladser. Til sammen-

ligning har udviklingen i de resterende byområder med undtagelse af Nordøstamager været status quo, skriver Kenneth Horst Hansen i rapporten.

Dell og Nokia er flyttet fra Amager

På Nordøstamager har der været en negativ vækst på cirka 20 procent, hvilket er det største fald i antallet af arbejdspladser i Københavns kvarterer. Virksomheder som Nokia og Dell er flyttet fra området, og kommunen vurderer, at det fremover ikke er arbejdspladsintensive virksomheder, som ønsker at lokalisere sig på Nordøstamager.

Det gør de til gengæld i Ørestad, hvor det netop er større virksomheder, som er flyttet til. Den gennemsnitlige lejemålstørrelse for nyindgåede kontorlejemål er på ca. 2.500 kvm. i Ørestad, hvor Indre By til sammenligning har et gennemsnit på cirka 300 kvm. påpeger Københavns Kommune i rapporten, hvor der blandt andet bliver henvist til tal fra mæglerfirmaet Sadolin & Albæk.

Senest har Nestlé samlet i alt 350

arbejdspladser i et nyt kontordomicil i Ørestad, hvor de største arbejdspladser er DR med cirka 3.000, Rambøll med cirka 1.300 og HOFOR med cirka 500. I alt er der cirka 500 virksomheder i Øre-

stad, hvoraf flere er store internationale virksomheder.

- Tendensen bekræfter, at de større virksomheder finder gode lokaliseringsmulig-



Fra erhverv til bolig: Kan den konverteres eller ej?

Konverteringsovervejelser er et varmt emne både hos mange ejendomsbesiddere, men også hos politikere og forvaltning. Selvom der er stor efterspørgsel på boliger lige nu, så vil kommunen også gerne bevare et tilstrækkeligt antal erhvervsarealer. Og det er set før, at udviklingen og efterspørgslen har vendt. Derfor har økonomiforvaltningen i den seneste rapport om erhvervsudviklingen også opridset, hvilke hensyn, det vil være hensigtsmæssigt at tage for Økonomiudvalget i forbindelse med Kommuneplan 15. Følgende 5 parametre foreslås som afgørende:

- 1) Er området velegnet til boligformål?
- 2) Hvilken rolle spiller byområdet i forhold til erhvervslokalisering i kommunen?
- 3) Vil omdannelsen være en trussel i forhold til de nuværende virksomheder, som er beliggende i området?
- 4) Vil omdannelsen medføre et signifikant fald i kommunens samlede udbud af etagemeter til erhvervsanvendelse?
- 5) Vil omdannelsen kunne styrke den overordnede byudvikling i byområdet?

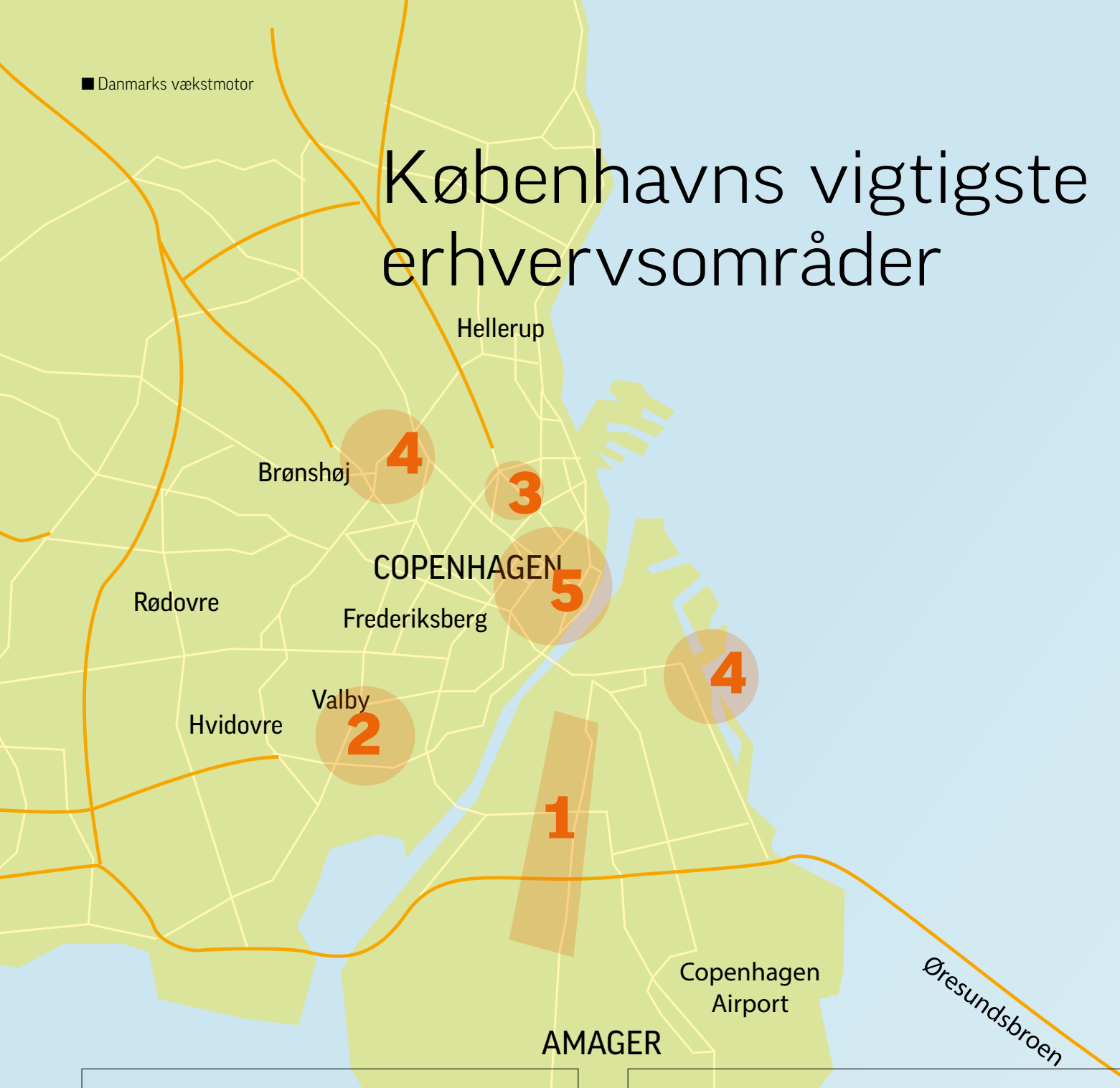
KILDE: KØBENHAVNS KOMMUNE



FOTO: CENARIO

■ Danmarks vækstmotor

Københavns vigtigste erhvervsområder



ØRESTAD



Ørestad er den store højdespringer. Her er antallet af arbejdspladser steget med 70 procent siden 2009.

VALBY SYD OG SYDHAVNEN



Valby Syd og Sydhavnen er etablerede erhvervsområder, der pt. undergår en byudvikling, hvor ny infrastruktur forventes at øge områdernes attraktionsniveau på længere sigt.

COPENHAGEN SCIENCE CITY



Copenhagen Science City og Nordhavn er erhvervsområder med store potentialer, men har af forskellige årsager endnu ikke oplevet en stor efterspørgsel fra virksomhederne i forhold til erhvervslokalisering.

NORDVESTKVARTERET OG NORDØSTAMAGER



Nordvestkvarteret og Nordøstamager har en bymæssig profil, som særligt tiltaler de kreative brancher og opstartsvirksomhederne. Det er et resultat af ejendommenes beskaffenhed, byområdets profil, lejeniveauet mv. Nordøstamager har dog oplevet en fraflytning af ar-

bejdspladser med et fald på 20 pct. af det samlede antal arbejdspladser i området. Her er det Topdanmark Ejendommes ejendom Stregkoden, hvor CBRE blandt andet lige har udlejet til smykkevirksomheden Dyrberg/Kern.

INDRE BY



Indre By er med cirka 33 procent af alle arbejdspladser i København fortsat et vigtigt område for byens erhvervsudvikling.



Copenhagen Science City er området ved Rigshospitalet, Panum og Aldersrogade. Der bliver investeret 6 milliarder kr. i området, og kommunen lægger blandt andet op til fortætning for også at kunne give plads til private arbejdspladser i kvarteret. Her fra rejsegildet på Mærskbygningen i begyndelsen af februar.

Sådan vokser København

København har med en årlig vækst i BNP på 2,2 procent i 2011-2012 været en vækstmotor for hele Danmark, der i samme periode havde en negativ vækst.

København er kommet ud af krisen fra 2008 og befinder sig nu på nogenlunde samme niveau i forhold til arbejdspladser som før krisen.

UDVIKLING I ERHVERVSSTRUKTUR

København har med ca. 352.000 arbejdspladser dobbelt så mange arbejdspladser som Aarhus, der har næst flest arbejdspladser i Danmark. Københavns Kommune har i tiden efter Finanskrisen fået genetableret de tabte arbejdspladser og er tilbage på samme niveau som før krisen indtraf i 2008.

De fleste private arbejdspladser er inden for brancherne handel med 37.733, finansiering og forsikring med 23.405 og rådgivning mv. med 21.381.

Erhvervsudviklingen i Københavns Kommune går mod flere arbejdspladser inden for videns- og serviceerhvervene.

Københavns Kommune har ca. 32.500 erhvervsaktive virksomheder. 90 procent af virksomhederne har under 10 ansatte – og de står for omkring en tiendedel af beskæftigelsen og omsætningen i København.

Store virksomheder med over 250 ansatte står for 70 procent af omsætningen og over 50 procent af beskæftigelsen.

KILDE: KØBENHAVNS KOMMUNE, ØKONOMIFORVALTNINGEN, PLANLÆGNING FOR ERHVERVSUDVIKLING I KØBENHAVN, FAKTAARK.



FOTO: CLAUS PEUCKERT

- Større domicilbyggerier er i dag efterspurgt af kontorvirksomhederne. Særligt flerbrugerhuse er en dominerende tendens. Fremadrettet vil kommunen derfor arbejde for større domicilbyggerier både i Indre By for eksempel ved postterminalen (billedet) og baneterrænet og i Nordhavn, ved Ny Ellebjerg station og i Ørestad, påpeger en ny rapport, der skal danne grundlag for den nye kommuneplan 2015 for København.

heder i de nye byudviklingsområder, og at de små og mellemstore virksomheder fortsat kan finde attraktive muligheder i den eksisterende by.

Det kan man også se ved, at 40 procent af samtlige de nyindgåede lejekontrakter for kontorer i Københavns og Frederiksberg Kommuner er beliggende i Indre By. Selvom Ørestad altså er den bydel i København, der er vokset mest på erhvervssiden, så er det også i Ørestad, at der er plads til endnu flere virksomheder.

- Det nuværende plangrundlag muliggør cirka 900.000 kvm. erhvervsbyggeri, og der er blandt andet i de kommende udviklingsplaner for Bella Center mulighed for yderligere 160.000 kvm. til erhvervsbyggeri. I alt giver det en fremtidig rummelighed på 1 million kvm. til erhvervsbyggeri, påpeger Københavns Kommune, der dog forventer at omdanne nogle af de planlagte kvm. til boliger især i Ørestads sydspids, hvor mange gerne vil bo, men knap så mange vil lægge deres kontorer.

En af de ting, der lige nu mindsker udbuddet af erhvervslokaler er konvertering til boliger, som især i Indre By har kunnet betale sig. Og nu breder tendensen sig i takt med boligpriserne.

- Københavns Kommune er åben over for omdannelsesprojekter, der konverterer erhvervsejendomme til boliger, hvis de kan udføres inden for de gældende kommuneplanrammer. Omdannelsen vil nedbringe tomgangen i Københavns

erhvervsudlejningsmarked, hvilket forventeligt vil påvirke markedet til at få øget erhvervsbyggeriet.

Men det vil ikke ske per automatik. Særligt i Indre By vil kommunen fortsat lægge vægt på, at der er en god balance mellem bolig og erhverv. Det nævnes ikke i rapporten, men det vil formentlig betyde, at hver enkelt sag overvejes nøje. Til gengæld anbefaler forvaltningen, at erhvervsarealet nedjusteres i tre andre byområder nemlig Grønttorvet, Nordøstamager og Ørestad Syd.

Få kender det nye erhvervsområde

København har samtidig fået et nyt erhvervsområde, påpeger kommunen i rapporten, Copenhagen Science City, hvor der investeres 6 milliarder kr. i øjeblikket og frem mod 2019. Det er der ikke mange, der har opdaget – formentlig fordi området ikke ses som et sammenhængende område. Men rapporten lægger op til, at der i den nye kommuneplan netop her bliver mulighed for at bygge nyt og lægge sig op af de store undervisnings- og forskningsinstitutioner.

Byområdet huser mange af Københavns offentlige arbejdspladser, hvor Rigshospitalet med cirka 8.000 ansatte og vidensinstitutionerne Københavns Universitet og Professionshøjskolen Metropol med 7.000 ansatte og studerende udgør størstedelen. Derudover har Haraldsgade- og Aldersrogadekvartererne flere ældre fabriks- og industribygninger, som i dag huser en række kreative virksomheder.

- Det er afgørende for væksten i København, at vi kan tiltrække virksomheder til byen. Derfor arbejder vi for, at der blandt andet kan etableres nye og moderne erhvervsbyggerier tæt på de nye metrostationer, for eksempel omkring Copenhagen Science City ved Universitetsparken. Her kan virksomheder ligge side om side med forskningsinstitutioner, så de får de bedste rammer for at udvikle nye innovative produkter og dermed skabe vækst og arbejdspladser, siger Frank Jensen.

Hele ideen med blandt andet at bygge nye busbaner og øge fremkommeligheden sker blandt andet for at øge antallet af private arbejdspladser i området.

- Udover etableringen af forskerparken Cobis er der endnu ikke skabt flere virksomhedsetableringer, som følge af udviklingsprojektet. Der er i alt 31.300 arbejdspladser i området, hvilket har været relativt konstant i perioden 2009-2013. Copenhagen Science City er det næststørste erhvervsområde i København målt på antallet af arbejdspladser. Kommunen har med visionen for Copenhagen Science City et ønske om at skabe vækst og tiltrække private investeringer i form af nye virksomheder og erhvervsbyggerier i området, og kommunen vil arbejde for at fortætte erhvervsområdet ved Haraldsgadekvarteret og de kommende metrostationer for at skabe en større rummelighed og dermed bedre mulighed for at skabe plads til byggeri af erhverv, konkluderer Københavns Kommune. ■

Af Kamilla Sevel

STRATEGISK KONFLIKTHÅNDTERING

Mediationsinstituttet og Voldgiftsnævnet inviterer dig til konference om strategisk konflikt håndtering i byggebranchen.



Dato **19. marts 2015**
Sted **Bella Sky Comwell Hotel, København**
Tid **Kl. 9.00 – 17.00**
Pris **1.000 kr.**

Konferencen åbnes af klima-, energi- og bygningsminister Rasmus Helveg Petersen, som følges op af nationale og internationale indlægsholdere fra bl.a. bygge- og anlægsbranchen.

Dagens moderator er Nina Munch-Perrin, som vil følge deltagerne gennem debat, refleksion og en enkelt surprise.

Tilmelding på www.konfliktstrategi.dk - inden 1. marts 2015





INTERNATIONAL VÆKST

16 danske rådgivere er blandt Europas 300 største

2014	Firma	Land	Antal ansatte	Omsætning i € millioner	CEO
1	Royal Imtech	Holland	26.168	4936,3	Gerard J. A van de Aast
2	Arcadis Group	Holland	21.880	2515,9	Neil McArthur
3	Altran Technologies	Frankrig	20.427	1632,8	Philippe Salle
4	WS Atkins plc	UK	16.519	2061,1	Uwe Kreuger
5	Alten Group	Frankrig	16.000	1216,1	Simon Azoulay
6	Mott MacDonald Group	UK	13.990	1430,3	Richard Williams
7	Fugro N.V	Holland	12.591	2424	Paul van Riel
8	Egis Group	Frankrig	12.000	880,9	Nicholas Jachiet
9	Assystem Group S.A	Frankrig	11.045	871,4	Dominique Louis
10	Bertrandt AG	Tyskland	10.829	782,4	Dietmar Bichler
14	Rambøll A/S	Danmark	9.593	1045,2	Jens-Peter Saul
23	COWI	Danmark	6.096	708	Lars-Peter Søbye
66	NIRAS A/S	Danmark	1.375	159,5	Carsten Toft Boesen
98	Alectia	Danmark	657	80,6	Jesper Mailind
125	Orbicon A/S	Danmark	467	55,9	Jesper Nybo Andersen
130	Moe & Brødsgaard A/S	Danmark	442	51,2	Christian Listov-Saabye
169	Arkitektfirmaet C.F.Møller	Danmark	319	40	Klaus Toustrup
199	Arkitema K/S	Danmark	244	28,6	Peter Hartmann Berg
203	ISC Rådgivende Ingeniører A/S	Danmark	240	26,8	Kjeld Thomsen
204	Henning Larsen Architects	Danmark	232	2,6	Mette Kynne Frandsen
208	Geo	Danmark	221	44,3	Kim Silleman
214	EKJ Rådgivende Ingeniører A/S	Danmark	206	20,1	Jørgen Nielsen
228	BIG/Bjarke Ingels Group	Danmark	196	22,3	Sheela Maini Søgaard
257	Eltronic A/S	Danmark	168	24,2	Lars Jensen
269	Årstiderne Arkitekter A/S	Danmark	151	12,9	Torbern Klausen
297	Schmidt, Hammer og Lassen K/S	Danmark	131	13,8	Bente Damgaard

KILDE: SECTOR REVIEW - SVENSK TEKNIK OCH DESIGN

10 ingeniørvirksomheder og 6 arkitektfirmaer er blandt de vigtigste målt på antallet af ansatte i Europa. Men der er lang vej fra Europas nr. 1 med over 26.000 ansatte til nr. 297, hvor det danske arkitektfirma Schmidt Hammer & Lassen med 131 medarbejdere er placeret

Da hollandske Royal Imtech 22. januar kunne offentliggøre endnu en storordre var det ikke tilfældigt. Europas største bilproducent, Volkswagen, var ude at fortælle, at Imtech endnu engang blev

teknisk leverandør og skal levere rådgivning til byggeriet af en ny fabrik i Polen. Imtech vandt kontrakten om at levere al teknisk rådgivning til fabrikken, der i

- Konsolidering er nødvendigt for at kunne konkurrere med de store i Europa og ikke mindst de største i verden, siger regionsdirektør i Atkins, Janus Rostock, der som ansvarlig for Mellemøsten i en af Europas største rådgiverkoncerner hver dag kæmper om opgaverne med verdens største og mest effektive og lønsomme rådgiverkoncerner.

2016 kommer til at beskæftige 3.000 medarbejdere, der skal samle den nye VW Crafter van, i et samarbejde mellem selskabets afdelinger i Polen, Ungarn og Tyskland. Og det er meget typisk, at de større bliver større, fordi de kan arbejde hen over landegrænser og trække på stærkt specialfaglige kompetencer, som der er plads til at rendyrke i store organisationer. Og store organisationer kræver store markeder, hvilket for de allerfleste





Imtech, der er Europas største rådgiver-koncern, rådgiver om tekniske løsninger. Koncernen arbejder i Norden i Sverige, Finland og Norge, men endnu ikke i Danmark. I Europa har Imtech forretninger ud fra Holland, Belgien, Luxembourg, Tyskland, UK, Polen og Spanien foruden en række regionale kontorer. Imtech omsætter årligt for cirka 30 milliarder kr.

vil sige, at det nationale marked er for lille.

Høj internationalisering i Danmark

Danske rådgivervirksomheder arbejder nu også med den dagsorden, og det betyder, at især i mellemsegmentet rykker de op ad listen over de største i Europa på den liste over de 300 største virksomheder, som den svenske organisation for rådgiver- og arkitektvirksomheder STD, har indsamlet på basis af selskabernes 2013-regnskaber.

- Danske rådgivervirksomheders fornemme placeringer på listen vidner om to ting. At branchen for det første har en høj grad af internationalisering, og at internationaliseringen er stigende. I 2000 havde danskejede rådgiver-virksomheder 1.300 medarbejdere i udlandet. Med Rambølls seneste opkøb af amerikanske Environ er tallet i dag over 12.000, og med en eksportandel på cirka 25 procent er Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRIs, medlem-

mer blandt de største virksomheder i Europa inden for rådgivende ingeniørvirksomhed, siger adm. direktør Henrik Garver, FRI.

På listen befinder sig desuden en række udenlandske rådgivervirksomheder med datterselskaber i Danmark. Det drejer sig for eksempel om den engelske rådgivervirksomhed Atkins, der er nummer 4 i Europa og den hollandske virksomhed Grontmij, der er nummer 19 på listen.

- Når udenlandske selskaber kommer ind på det danske marked, betyder det, at branchen bliver internationaliseret i endnu højere grad end det er tilfældet, når det alene er danske virksomheder, der tager ud. Det skærper konkurrencen og styrker kompetencerne blandt rådgivere på det danske marked. Det betyder helt konkret, at de virksomheder, som er aktive i Danmark, kan trække på kompetencerne fra mere end 50.000 medarbejdere i rådgivende ingeniørvirksomheder globalt. Derfor styrker rådgivernes internationalisering

Danmark både økonomisk og kompetencemæssigt, siger Henrik Garver.

Global konsolideringsbølge

En global konsolideringsbølge i branchen har betydning for toppen af branchen og dermed også for de to danske flagskibe, Rambøll og Cowi, placering på listerne. Rambøll, der sidste år var nummer 13 på listen, er nu rykket ned på en 14. plads på trods af, at Rambøll omsætningsmæssigt har haft et godt 2013. Det samme mønster gælder for Cowi, der ligeledes har haft et godt år. Cowi er rykket fra en 20. plads til en 22. plads.

- Opkøbene, som både Rambøll og Cowi har foretaget i 2014, understreger den udvikling, der er i branchen herhjemme og internationalt, hvor rådgivende ingeniørvirksomheder, i tillæg til en fortsat stærk organisk vækst, også har foretaget flere strategiske opkøb. Hvis opkøbene i 2014 medregnes, vil Rambøll lige nu være på en 7.-8. plads. Cowi vil med deres opkøb rykke to pladser op

til en 20. plads, siger Henrik Garver. Rambøll købte i december 2014 som nævnt det amerikanske Environ, og det bragte med cirka 2.700 eksperter inden for miljø, sundhed og vand, Rambøll op i den globale top 10 inden for miljørådgivning. Samlet har koncernen nu cirka 12.500 medarbejdere i 35 lande.

Med Environ blev Rambølls geografiske tilstedeværelse særlig stærk i Norden, Nordamerika, Storbritannien, i Frankrig, Tyskland og Italien, Mellemøsten og Indien, suppleret af Asien, Australien, Sydamerika og Afrika.

Rambøll og Environ har tilsammen en omsætning på over 10 milliarder kr., hvoraf 34 procent er uden for Norden. Målt på omsætning bliver USA Rambølls 4. største geografiske marked efter Danmark, Norge og Sverige.

Den konsolidering som opkøbet er et symptom på, ventes at fortsætte, og det vil danske virksomheder være nødt til fortsat at følge med til for at kunne byde ind på

internationale opgaver i konkurrence med de store europæiske virksomheder i branchen. Det mener en af de højest placerede danskere i en udenlandsk rådgivningsvirksomhed, Janus Rostock, der i dag er direktør for Europas 4. største rådgivningsvirksomhed Atkins' aktiviteter i Mellemøsten.

- Større virksomheder har for det første muligheden for at byde ind på den volumen, som de internationale opgaver udgør. For det andet er det i højere grad muligt at fastholde medarbejderne i et attraktivt miljø i en større virksomhed, fordi der er mulighed for at kunne udfordres og også måske udstationeres, siger Janus Rostock.

Konsortier giver lavere bundlinie

Desuden ser han den udbredte brug af konsortiedannelser for at kunne byde ind på selv de opgaver, som i dag præger Danmark som sygehuse og universitetsbyggerier, som endnu et tegn på, at en yderligere konsolidering er på vej.

- Det er vigtigt at have en volumen, der gør, at man både kan arbejde generelt men også kan specialisere sig. Jeg tror, vi vil se en konsolidering ikke mindst blandt de mindre danske arkitekt- og ingeniørvirksomheder. Vi ser det allerede i dag, hvor stadig flere af de større opgaver bliver varetaget af konsortier fremfor enkelte virksomheder, fordi der kun er få danske, der rummer det hele på en gang. Det er ikke rationelt i længden at dele omsætningen med flere forskellige konkurrenter for at kunne byde ind, siger Janus Rostock, der opbyggede Atkins danske afdeling for arkitektur, inden han flyttede til Dubai for to år siden.

Væksten hos især ingeniørerne på grund af de mange store opgaver kan foreløbig godt mærkes et helt andet sted; nemlig på lønningerne. Kampen om de gode kræfter gør, at lønudviklingen er betydeligt højere end inflationen generelt. Således viser Ingeniørforeningens Lønstatistik 2014, at der har været en gennemsnitlig lønstigning på 3,9 procent for privatansatte og 1,2 procent for offentligt ansatte i året. ■



Advokatfirma med speciale i fast ejendom

www.gangsted.dk



Kommerciel tænkning i samspil med juridisk ekspertise i et sprog, der er til at forstå.



Henrik Klinge. FOTO: NIRAS

Rokering i rådgiverbranchen



Carsten Hyldebrandt.

Reallønnen stiger blandt ingeniører. Ikke mindst fordi de store rådgiverfirmaer overbyder hinanden for at tiltrække de rigtige kompetencer. Men også på direktørniveau bliver der rykket rundt. Den sidste tid har budt på flere markante profilskift.

Henrik Klinge er netop tiltrådt som ny i direktionen i Orbicon som direktør for salg og udvikling af byggeri. En position som den nu jobsøgende Bo Asplund fratrådte i 2014.

For Alectia var Henrik Klinge blandt andet direktør i Kuben Byg, hvor han kom til også fra Alectia, der dengang hed Birch & Krogboe. Han har det seneste år været direktør i Niras.

En anden kendt profil er til gengæld nu kommet til Alectia. Det drejer sig om Peter Nielsen, der er tiltrådt som forretningschef. Han bliver tilknyttet divisionen Byggeri med ansvar for alle erhvervskunder i øst.

Peter Nielsen er uddannet civilingeniør i materialeteknologi på DTU, hvor han blev færdig i 1991. Han kommer fra en stilling som landechef hos bygherrerådgivningsvirksomheden Drees & Sommer, og tidligere har han blandt andet været salgsdirektør i Grontmij, det tidligere Carl Bro, og salgs- og marketingdirektør i netop Orbicon dengang det hed Leif Hansen.

- Jeg glæder mig til at være del af en stor koncern, og jeg ser frem til at møde en række store, spændende projekter og til at bidrage til Alectias udvikling og vækst, siger Peter Nielsen.

Carsten Hyldebrandt, der kommer fra en stilling som bygherrerådgiver, overtager stillingen som Head of Department hos Drees & Sommer. Og endelig kom det nok som en overraskelse

for mange, at Søren Larsen, mangeårig profil i først Carl Bro, siden Grontmij og adm. direktør siden 2010 er blevet erstattet af den nuværende CMD for Grontmij's engelske selskab, John Chubb, der udnævnes til ny CMD for Grontmij i Danmark. Søren Larsen er også formand for DI i Hovedstaden. Han har endnu ikke fundet nye opgaver.

Søren Larsen.



Peter Nielsen.

Ni ud af ti

udlejere vil anbefale BoligPortal.dk



Markedsindsigt

250.000 månedlige besøgende

Samarbejde med +1.700 udlejningsfirmaer

125.000 lejeboigannoncer i 2014

Fast **kontaktperson**

+8 mio. **annoncevisninger** hver måned

Danmarks **største**



Danmarks største markedsplads for lejeboiger
storudlejer@boligportal.dk - 70 20 80 82

Invitation

On March 10 in Cannes, we once again have the pleasure of inviting you to the Nordic Lounge. Nordic Lounge is the informal get together lounge party, open for business professionals in the Nordic Real Estate business.

THE NORDIC LOUNGE is taking place Tuesday March 10, 17.00 - 19.00

The Nordic Lounge is taking place in the city market arena, where we present local foods, drinks and DJ music. We have set the scene for a relaxing afternoon and networking with Nordic Real Estate professionals. All Nordic Real Estate professionals are welcome.

Lokalbasen.se, Byggesocietetet, Bundegruppen, LINK arkitektur, Colliers, Kluge and Estate Media look forward to welcoming you.

Estate Media Nordic | phone (+45) 49 25 39 69 | info@estatemedia.dk

NORDIC LOUNGE

REAL ESTATE
NETWORKING
EVENT

ESTATE MEDIA

CANNES, FRANCE
MARCH 10 2015



TRE DANSKE PROJEKTER NOMINERET TIL MIPIM AWARD

Årets danske netværksbegivenhed finder snart sted i Cannes. Mipim er stolt over at kunne præsentere flere investorer, der deltager på Mipim for første gang, herunder danske PFA

Danmark er igen i år flot repræsenteret med hele tre danske projekter, når ejendomsbranchen uddeler sine gyldne palmer i Cannes på ejendomsmessen Mipim den 10.-13. marts. Det samlede felt fordeler sig på 22 lande - i sig selv en rekord. Norden placerer sig med i alt 7 nominerede projekter, og Danmark selv med 3. Vilhelm Lauritzen og Cobe er godt repræsenteret på arkitektsiden, mens de bygherrer, der kan komme til at stå på scenen er to offentlige og en enkelt privat udvikler. De 3 projekter drejer sig således om:

I kategorien Best Residential Development: Her er boligprojektet Krøyers Plads 1 i København nomineret. Vilhelm Lauritzen Arkitekter og Cobe Arkitekter har designet og projektet er udviklet af NCC Bolig.

Stationen Køge Nord tegnet af Cobe Arkitekter af nomineret i kategorien Best Futura Project. Her er Banedanmark, Køge Kommune og DSB Ejendomme bygherre og endelig i kategorien "Best Futura Mega Project" er det nye hospital i Hillerød, New North Zealand

Hospital tegnet af Herzog & de Meuron i samarbejde med Vilhelm Lauritzen Arkitekter, der er nomineret. Her er Region Hovedstaden udvikler.

Spændingen om Mipim Awards bliver udløst fredag den 12. marts kl. 19 i den store sal i Palais des Festivals. Men inden da venter tre hektiske dage med masser af møder, receptioner og kontakter.

Investorer på jagt

I år har Mipim på forhånd annonceret, at flere nye investorer har tilmeldt sig.

Og det er måske ikke så mærkeligt for efterspørgslen overstiger overalt i Europa udbuddet af gode projekter, som institutionelle investorer efterspørger. Blandt de selskaber, som Reed Midem flasher som førstegangsbesøgende er canadiske Healthcare of Ontario Pension Plan, HO-OPP, Alberta Teachers' Retirement Fund, det kinesiske forsikringsselskab Ping An Trust, italienske Poste Vita og så danske PFA Pension, men 4.500 andre investorer forventes også at deltage i år.

- Alt fra banker til forsikringsselskaber til børsnoterede selskaber, pensionsfonde og investeringsfonde vil besøge Mipim i år. Det er rigtig godt nyt for branchen, at så mange investorer deltager, og det er ikke mindst et symbol på, at investeringerne er steget i 2014, men forventes at stige endnu mere i 2015, siger direktør for Reed Midems Real Estate Division, Filippo Rean.

Blandt de større internationale investorer og banker på Mipim i år er engelske Aberdeen Asset Management, franske AXA Real Estate, engelske Aviva Investors, tyske Union Investment Real Estate, hollandske ING, italienske Generali, tyske Allianz Real Estate, Abu Dhabi Investment Authority, GIC Real Estate International fra Singapore, Korean Investment Corporation, Qatar Investment Authority og the

Teacher Retirement System of Texas.

Få af de danske deltagere har normalt tid til at følge de mange konferencer og rundborde diskussioner som udgør programmet på Mipim. Men hvis der er nogle, der i år kan få tid til det, så er der flere spændende temaer på programmet og nogle af dem også med dansk deltagere. Blandt de offentliggjorte danske talere på Mipim er således 4 danskere nemlig Kim Herforth Nielsen fra 3XN, Christian Bech Jørgensen fra EDC Poul Erik Bech og Mads Thimmer fra Innovationlab foruden Kai-Uwe Bergman fra BIG, der ganske vist er tilmeldt som amerikansk deltager, fordi han som partner er placeret på firmaets New York kontor.

Sharing Economy og ejendomsbranchen

En anden hovedtaler som måske ved første øjekast ikke ser ud til at høre hjemme i ejendomsbranchen, men i It-branchen er Nicolas Ferrary, CEO i Airbnb France. Han vil udfordre deltagerne på Mipim i forhold til den måde, som ejendomsbranchen normalt tænker ejerskab og ikke mindst hvordan "sharing economy" kommer til at påvirke ejendomsbranchen fremadrettet.

Den danske stand har en lang række arrangementer i år. Blandt dem, der



OG HER ER NOGLE AF KONKURRENTERNE I FINALEN OM MIPIM AWARDS 2015:



MIXED-USE DEVELOPMENT ISLA DE MARCHI I PUERTO MADERO, BUENOS AIRES I ARGENTINA.



BUTIKSCENTRET THE BREEZE BSD CITY I TANGERANG I INDONESIA.



BOLIG- OG ERHVERVSPROJEKTET ECKWERK I BERLIN.



NORDSJÆLLANDS HOSPITAL



KRØYERS PLADS



STATIONEN KØGE NORD



BUTIKSCENTRET RIVERSIDE 66 I TIAJIN, KINA.

Mipim i 2015 – her kan du møde andre danskere og høre om Norden

Estate Magasin har samlet en del af de åbne events, der kommer til at præge dagene i Cannes fra den 10.-13. marts. Her er det en god ide at blende ind, hvis man er første gang i Cannes eller ny i branchen og endnu ikke er på en af de mange lister til frokoster, brunches, middage eller receptioner.

Forslag til kalenderen

Her kommer et udpluk af planlagte arrangementer ved redaktionens slutning med forbehold for senere ændringer af tider og steder.

Tirsdag den 10. marts

- Kl. 11 Hør Kai-Uwe Bergmann, partner i Big, om International Megaprojects.
- Kl. 14 MT Højgaard holder reception på Copenhagen-Malmö standen
- Kl. 15.30-16.30 Carlsberg Byen holder reception på den danske stand
- Kl. 16 Investing in Sweden and the Nordic Countries. Arrangør: Mipim.
- Kl. 17 Stockholm, where innovations meet investments. Arrangør: Mipim.

- Kl. 17.00-19.00 Estate Media inviterer til Nordic Lounge. Nordisk reception for professionelle i ejendomsbranchen i de nordiske lande.
- Kl. 17.00 Officiel åbningsreception af den danske stand. Arrangør: Copenhagen Capacity.
- Kl. 19.30 Mipim opening Cocktail. Åben for alle tilmeldte til messen. Sted: Carlton Hotel

Onsdag den 11. marts

- Kl. 8 Byggesocietetet holder motionsløb rundt i Cannes. Mødested på gruspladsen overfor Caffè Roma.
- Kl. 14 Skanska holder reception på Copenhagen Malmö standen.
- Kl. 15 Årstiderne Arkitekter holder reception på Copenhagen Malmö standen.
- Kl. 17 Officiel lancering af den nye Greater Copenhagen investorportal. Sted: Copenhagen Malmö standen.

Torsdag den 12. marts

- Kl. 15 Odense kommune holder reception på Copenhagen Malmö standen
- Kl. 15 Nordic battle. Hvor skal man investere i Norden? Sted: Oslo Metropolitan Area standen
- Kl. 19.00 Overrækkelse af Mipim Awards. Arrangør: Mipim.



holder reception er Årstiderne Arkitekter. Partner Mikkel Westphall ser det som en mulighed for at gøre opmærksom på, hvor store Årstiderne egentlig er blevet ikke mindst i København, men også fordi han synes det er rimeligt.

- Vi har i mange år gjort brug af den danske stand som samlingspunkt på Mipim. Derfor synes jeg det var rimeligt, at det var vores tur til at være partner og i den forbindelse også skabe en event på standen, siger partner og leder af kontoret i København Mikkel Westphall, Årstiderne Arkitekter.

Årstiderne vil vise sine projekter frem både for danske og internationale investorer og rådgivere.

- Fra at have været en jysk tegnestue har vi de sidste 10 år markeret os i København med en række markante projekter. I dag er vi 50 mennesker på tegnestuens kontor i København og er i gang med 150.000 kvm. boliger, og en række projekter med både stor bevågenhed og tyngde, og derfor synes vi, at vi har en historie at vise frem som Hovedstadstegnestue, siger Mikkel Westphall.

Men tilstedeværelsen på Mipim skal også vise Årstiderne Arkitekters værd i forhold til internationale investorer.

- Mipim har både sin berettigelse på nationalt niveau, hvor mange af de opgaver, vi får bundet i det netværk, vi har skabt på Mipim. Men der ligger også en række opgaver i at møde internationale investorer sammen med for eksempel projektudviklere og vise muligheder i ejendommene, siger Mikkel Westphall.

Udover Årstiderne Arkitekter er følgende virksomheder partnere på Copenhagen-Malmö standen i år:

Danske partnere

- Aalborg Kommune
- Årstiderne Arkitekter
- By & Havn
- Carlsberg Byen
- Copenhagen Capacity
- Kongeegen
- Københavns Kommune

- MT Højgaard
- NPV – Nordic Property Vision
- Odense Kommune
- Realdania by
- Region Hovedstaden

Svenske partnere

- Fastighets AB Briggen
- Diligentia
- Invest In Skåne
- Lunds Kommun
- Malmö Stad
- Midroc Property Development
- MKB
- Skanska
- Vasakronan
- Wihlborgs Fastigheter AB



Ved udgangen af januar havde næsten 14.000 ejendomsaktører tilmeldt sig Mipim. Fra Danmark var der allerede tilmeldt mere end 500. Hvis man ser på listen kan man, - hvis man interesserer sig for sjov og ubrugelig statistik om ejendomsbranchen se, - at det hyppigst forekommende navn blandt de danske deltagere er ”Nielsen” med hele 14 fulgt af Jensen, Andersen, Jørgensen, Rasmussen og Sørensen.

46 kommuner går sammen om Greater Copenhagen

Det er stort, at 46 kommuner er blevet enige om at lancere sig under brandet Greater Copenhagen. Copenhagen Capacity skal nu stå for at tiltrække minimum 4.000 arbejdspladser til det nye fælles regionsområde over de næste 4 år.

Region Hovedstaden har fornyet sin resultatkontrakt med Copenhagen Capacity, som over de næste fire år skal sikre 4.000 nye arbejdspladser og løfte Greater Copenhagen-regionen i konkurrencen med udlandet.

Region Hovedstaden har samlet afsat over 130 millioner kr. i kontrakten. Pengene skal blandt andet være med til at finansiere indsatsen med Greater Copenhagen-samarbejdet, hvor de 46 kommuner i Region Hovedstaden og Region Sjælland er gået sammen om at markedsføre sig internationalt under brandet GREATER COPENHAGEN.

Baggrunden er, at Hovedstadsområdet taber terræn til andre europæiske metropoler, når det handler om at skabe vækst. De seneste 10 år har væksten i den danske del af Øresundsregionen været cirka 1,3 procent om året, mens Stockholmregionen i samme

periode har præsteret en årlig vækst på 3 procent i gennemsnit, viser tal fra Danmarks Statistik og SCB.

Et af de steder, hvor der skal sættes er på specifikke erhvervsklynger som for eksempel Copenhagen Healthtech Cluster, som skal gøre Greater Copenhagen til det foretrukne sted i verden at udvikle og teste ny sundhedsteknologi.

Derudover er kinesiske investeringer i fokus. Kina er på vej til at blive verdens største økonomi og skruer op for investeringer i udlandet. Sourcing China-programmet skal samle regionens aktører om en mere målrettet markedsføringsindsats i Kina.

Endelig er tiltrækning af udenlandsk talent til danske virksomheder og organisationer blevet et forretningsområde, som Copenha-

gen Capacity skal varetage på lige fod med tiltrækning af virksomheder og kapital.

Greater Copenhagen-samarbejdet består indledningsvis af tre overordnede initiativer, som Copenhagen Capacity er udførende partner på:

· At samle alle 46 kommuner om det nye Greater Copenhagen-brand.

· At udvikle et fælles modtageapparat, som håndterer henvendelser fra og opfølgning på udenlandske erhvervsdelegationer.

· At lancere en investorportal, hvor alle regionens kommuner kan udstille store bygge- og anlægsprojekter for at tiltrække internationale investorer. Den kan allerede nu ses på www.investorcph.com og bliver for alvor lanceret på standen på Mipim.

Københavnsregionen bliver i år for første gang markedsført som Greater Copenhagen. Den danske stand ligger præcis, hvor den plejer i Cannes' Palais des Festivals, selvom den har fået nyt nummer nemlig P-1.K14.

Stockholm er efter **KØBENHAVN**

Hovedstæderne i Norden slås om alt fra flyruter til virksomheder. Stockholm er Københavns største konkurrent på ejendomssiden. Men Stockholm går også efter vores lufthavn



Stockholm forventes at være den hurtigst voksende europæiske hovedstad frem mod 2030. Det fører til et enormt boligbehov, men også ambitioner om at gøre Stockholm til den førende by i Norden på flere forskellige fronter.

Stockholm fokuserer både på at tiltrække flere erhvervsvirksomheder, men ikke mindst går Stockholms lufthavn Arlanda efter Københavns plads som den lufthavn i Norden med flest direkte og interkontinentale linjer. Det var nogle af de ting, der kom frem for nylig på Fastighetsdagarna, hvor en række af svensk ejendomsbranches topfolk var samlet for at drøfte ejendom, samfund, udvikling og vækst.

- Stockholm vokser og i 2030 forventes der at være næsten 2,4 millioner indbyggere i Stockholm regionen og over 1 million alene i Stockholm by. Frem mod 2020 skal der derfor bygges 40.000 nye boliger i Stockholm for at opfylde boligbehovet, og frem mod 2030 er der brug for i alt 140.000 nye boliger. Det kan vi kun klare, hvis vi igangsætter nye initiativer, påpegede Stadsbyggnadsdirektör Anette Scheibe Lorentzi, Stockholm Stad, på Fastighetsdagarna.

Der forventes at blive investeret 60 milliarder kr. i Hagastaden frem mod 2025. Området, der skal binde Stockholm og Solna sammen, er planlagt til at rumme 6.000 boliger og 50.000 arbejdspladser og er et af de nye kvarterer, der skal rumme Stockholms markante vækst.

FOTO: WSP

Statsejet lufthavn er projektudvikler

Stockholms lufthavn Arlanda udbygges over en årrække for 13 milliarder skr. En del af beløbet investeres i nye kontorejendomme under navnet SkyCity Office One. Første etape bliver på 15.000 kvm. Swedavia står for udbygningen. Selskabet er ejet af den svenske stat og står for driften af 10 lufthavne i Sverige. Swedavia Real Estate er et datterselskab, der udvikler og driver ejendomme på og omkring lufthavnene.

For at klare væksten skal Stockholm udbygges i flere forskellige områder. Det drejer sig om Hagastaden, som skal forbinde Stockholm og den store udbygning af Karolinska sygehuset, med Solna. Hagastaden forventes fuldt udbygget at rumme 6.000 nye boliger og 15.000 arbejdspladser. Et andet udviklingsområde er Söderstaden, hvor den kendte arena Globen ligger, og hvor der skal byfortættes.

- I 2014 blev der planlagt for 7.000 nye boliger, men det er ikke nok til at opfylde behovet.

Direktør for Stockholm Business Region, Olle Zetterberg, er enig.

- Infrastruktur er ikke længere den største hæmsko for væksten i Stockholm. Det er boligmanglen. Hvis vi skal kunne tiltrække internationale domiciler, så skal vi kunne tilbyde medarbejderne et sted at bo.

Også Stockholms lufthavn har store vækstambitioner ovenpå, at lufthavnen i løbet af en årrække har tabt 12 procent af sine direkte forbindelser til andre lande på trods af, at BNP er vokset med 24 procent i regionen. I dag er der 23 millioner passagerer i Arlanda og 25 millioner passagerer i Kastrup.

- Vi er på rette vej. I 2014 voksede antallet af rejsende med 7 procent til 35,7 millioner. Væksten drives både af forretningsrejsende og ferierejsende, siger VD Torborg Chetkovich, Swedavia,

der driver alle Sveriges lufthavne.

Siden 2013 har Stockholm fået 12 nye

“Udfordringen i 2015 bliver, at der er flere købere end sælgere i markedet som gerne vil købe kontor i CBD i Stockholm. Det vil holde omsætningen nede, men priserne oppe.”

VD Fredrik Wirdenius, Vasakronan, på Fastighetsdagarna

interkontinentale ruter primært åbnet af Norwegian. Og Torborg Chetkovich har store planer om at investere markant for at drive en fortsat positiv udvikling i lufthavnen og dermed blive den ledende i Skandinavien.



■ Konkurrence

- I Connect Sweden arbejder erhvervsliv, lufthavn og politikere sammen for at nå den vision. Mens byen vokser i retning mod lufthavnen, er vi ved at bygge en by op omkring Arlanda, siger hun.

Torborg Chetkovich lægger op til, at lufthavnen og ejendomsbranchen i Sverige arbejder tættere sammen om at skabe vækst og for at sikre, at også flere hovedkontorer placerer sig i Stockholm fremfor andre steder i Norden. Målet er, at Arlanda i 2043 skal være Skandinaviens ledende lufthavn.

- Vi har i fællesskab en opgave i at få forklaret politikerne, hvor stor betydning flyruterne har, og hvorfor det er så vigtigt at få hovedkontorer til at etablere sig i Sverige, opfordrede hun til. ■

Af Kamilla Sevel



- Hver gang man køber en ejendom i øjeblikket betaler man en lidt højere pris. Men det retfærdiggøres blandt andet af, at ledigheden er så lav. Jeg tror markedssituationen betyder, at flere tilpasser deres portefølje strategisk, fordi der er købere i markedet til det, der ikke passer ind, siger VD Biljana Pehrsson, Kungsleden. Her sammen med VD Fredrik Wirdeus, Vasakronan, VD Per Berggren, Hemsö, (tv) og VD Max Barclay (th), Newsec, på Fastighetsdagarna i Stockholm. Panelet blev modereret af Håkan Bryngelson. Fastighetsdagarna arrangeres af Estate Media og er en svensk pendant til de danske Ejendomsdagene.

HotCop2015

3. juni 2015

Læs mere på www.hotcop.dk

Partnere:



LINK ARKITEKTUR



ESTATE MEDIA

Gratis adgang
og ganske
uforpligtende
Se mere på
www.LinaSmi.dk



BESØG MIN KUNST I WORLD TRADE CENTER

BORUPVANG 3 I BALLERUP
MANDAG - FREDAG KL. 09.00 - 17.00



Opgave for Deloitte

KUNSTNER

LINA
MUREL
JARDORF

+45 23 99 18 99 | Lina@LinaSmi.dk | www.LinaSmi.dk



AF TONY CHRISTRUP
Landsformand,
Byggesocietetet

BYGGESOCIE
TET

Nytårskuren 2015 bød på en rundtur til nogle af fremtidens teknologiske muligheder. Endnu har det dog ikke helt ramt branchen: Få troede på, at teknologien ville ramme byggeriet med en orkans hastighed, da deltagerne blev spurgt. Men et sted mellem en brise og en storm forventes af de fleste (røde svarkort).



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

400 TIL TRADITIONSRIG NYTÅRSKUR

2015 bliver et travlt men spændende år. Byggesocietetet og Realkredit Danmark bød velkommen til 2015 med et kig på fremtidens teknologi

- Skal vi være kede af deflation? Nej ikke som udgangspunkt for priserne falder jo, og det er godt for både erhvervslivet og boligejerne, svarede adm. direktør Carsten Nøddebo, Realkredit Danmark på sit eget spørgsmål.

- Kommer det til at betyde noget om det bliver rød eller blå blok, der vinder valget? Nej, det bliver ikke et tema i det finansielle marked, sagde cheføkonom Christian Helligsøe Heinig også fra Realkredit Danmark.

- Bliver den teknologiske udvikling en brise, en storm eller en orkan? Den svarede de 400 deltagere på. Og svaret blev et sted mellem en brise og en storm.

- Har branchen mange muligheder og skal vi gribe dem? Svaret er klart ja, og den del uddybede landsformand Tony Christrup, da Byggesocietetet traditionen tro inviterede til nytårskur og kunne byde velkommen til knap 400 medlemmer og andre interesserede på Tivoli Hotel.

Nytårskuren 2015 bød på en rundtur til nogle af fremtidens teknologiske muligheder. Endnu har det dog ikke helt ramt branchen: Få troede på, at teknologien ville ramme byggeriet med en orkans hastighed, da deltagerne blev spurgt. Men et sted mellem en brise og en storm forventes af de fleste.

- Vi skal have et folketingsvalg senest den 14. september. Valgkampen er allerede gået i gang, og vores politikere har travlt med at gøre sig klar til valget. Vi skal hjælpe vores politikere med at forstå vores branches udfordringer. Vi skal have politikerne til at forstå, at vi er en branche, der skaber vækst, omsætning og arbejdspladser, sagde Tony Christrup.

Tony Christrup lagde også vægt på sammenhængskraften på tværs af landet.

- Vi skal undgå den fælde det er kun at tale om udviklingen i Hovedstaden eller kun at tale om mulighederne i Jylland. Danmark er alt for lille et land til en øst-vest konflikt. Alle egne af Danmark skal have gavn af det opsving, som forhåbentligt er på vej, sagde Tony Christrup og gjorde opmærksom på, at man kan regne med, at Byggesocietetet fortsat vil blande sig – også i 2015.

- Vi arbejder ikke partipolitisk i Byggesocietetet. Vi er en fagligt funderet netværksorganisation, men vi forbeholder os retten til at fortælle politikerne og samarbejdspartnere, hvilke konsekvenser deres forskellige forslag vil have ude i den virkelige verden. Byggesocietetet er kendt for høj faglighed og tillidsfuld og tæt dialog mellem medlemmerne. Det er vores store styrke, og det er de styrker, der sikrer os gennemslagskraft og vores solide omdømme.



Søger du lejere?

Lokalebasen.dk finder lejere til dine erhvervslokaler

Mere end
70.000
brugere/md



www.lokalebasen.dk

- ✓ **Vælg imellem to annoncemodeller**
udlejet eller gratis eller fast pris hver måned
- ✓ **Stor synlighed i markedet**
– over 70.000 brugere hver måned
- ✓ **Stor lejerdatabase**
– med mere end 18.000 aktive søgeagenter
- ✓ **Nem og hurtig oprettelse**
- ✓ **Besøg www.lokalebasen.dk eller ring til os på 70 20 08 14**



Cortex Park syd for centrum og nord for SDU er nu i gang og de farvede byggefeltet er i spil. Se også side 48.

den nordlige del af en i alt 28.500 kvm. stor p-kælder med plads til cirka 1100 biler.

I hele projektet bygges cirka 53.000 kvm. med plads til cirka 350 boliger og 500 arbejdspladser. Projektet gennemføres som et partnerskab mellem Odense Kommune og Realdania. Team Entasis og Cowi er rådgiver for projektet, der tilsammen beløber sig til 853 mio. kr., hvoraf Realdania og Odense Kommune hver betaler 255 mio.kr. Det resterende beløb på 343 mio. kr. finansieres ved salg af byggeretter og p-anlæg.

Projekterne på Thomas B. Thriges Gade er et af de mest synlige steder, hvor Odense bliver omdannet netop nu. Men i løbet af en årrække vil andre projekter som en helt ny letbane, et nyt supersygehus og en for-



skerpark være andre, der er med til at løfte byen og bidrage til de i alt 32 milliarder kr. forventede investeringer.

- Og de 25 er allerede på bogen. Det er den største samlede investering i Odenses historie. Og vi skal bruge det moment til at få flere i arbejde. Vi har alt for mange i Odense på passiv forsørgelse, siger Anker Boye.

Det er også en af kongstankerne i Udvikling Fyn, som er et nyt samarbejde mellem 5 kommuner på Fyn.

- Vi appellerer til blandt andet bygge- og ejendomsbranchen, for vi skal have omsat de mange milliarder, der investeres nu til varige jobs på Fyn. Vi skal for eksempel se, om den viden vi får gennem de renoverings- og udviklingsarbejder, vi er i gang med, kan omsættes til en eksportvare, siger Niels Erik Haug-Larsen, der er nytiltrådt direktør for Udvikling Fyn og kommer med masser af erfaring fra markedsføring fra en stilling som Global Retail Director i B&O.

LAVERE PRISER OG STØRRE POTENTIALE

Odense har haft svært ved at tiltrække investorer, men nu begynder interessen at melde sig.

- På sigt får vi brug for flere boliger i Odense. Efterspørgselen er stor i Midtbyen, men priserne er lavere end for eksempel i Aalborg, og der ligger en stor udfordring for branchen i at prøve at få priserne op på et niveau, hvor det er mere interessant for investorer at bygge nyt. Vi skal da ikke ligge under niveauet i Aalborg, understreger adm. direktør Bent Jensen,

Nybolig Erhverv Odense.

Han ser mange interessante muligheder i ejendomsmarkedet i Odense, Nyborg og Middelfart og til dels Svendborg, hvis man går efter boligudlejningsejendomme. Men så hører det også op. De øvrige byer på Fyn er ikke interessante som investeringsmål. Realkredit Danmark ser mange spændende tendenser i markedet.

- Vi ser, at afkastet er under pres, men lejen

er også stigende. Vi har været involveret i en række projekter, hvor lejeniveauet ligger på 1.200-1.300 kr. per kvm. Og vi ser, at der er bevægelse i markedet. Udviklingsselskabet Arkitektgruppen tester lige nu markedet med udvikling af ejerlejligheder til en salgspris på omkring 40.000 kr. per kvm. Det er Københavner-niveau, og de bliver solgt. Det er bestemt ikke alle, der har så mange penge på Fyn, men der er altså nogle, siger erhvervskundedirektør Tom Juul Jensen, Danske Bank.

Erhverv i Odense	2009	2010	2011	2012	2013
Antal arbejdspladser	100.599	96.828	96.392	95.415	95.278
Antal beskæftigede	92.254	87.992	86.959	86.322	86.543

KILDE: ODENSE KOMMUNE NØGLETAL 3. KVARTAL 2014

Indbyggere	2014	2020	2030	2040	%
København	569.557	638.495	722.284	763.444	35
Odense	195.797	204.248	214.361	219.092	12
Esbjerg	115.095	115.682	117.889	118.438	3
Aarhus	323.893	348.254	379.179	396.380	22
Aalborg	205.809	216.287	229.775	237.333	15

KILDE:DANSK STATESTIK

- Alle statistikker tyder på, at befolkningstallet i Odense vil stige over de kommende år
- Dette vil øge efterspørgslen efter lejeboliger

Forventningerne til befolkningstilvæksten er betydeligt lavere i Odense end i København og Aarhus, men næsten på niveau med Aalborg. Med et boligbyggeri ifølge Nybolig Erhverv Odense på 900 boliger fra 2013-2014 vil behovet kun lige nøjagtig blive dækket, såfremt den nuværende boligmasse bruges på nøjagtig samme måde som i dag, hvilket vil sige, at der for eksempel ikke er taget højde i tilgangen for, at der for eksempel bliver flere singler.

Markant investeringsinteresse for boligudlejningsejendomme i Odense

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme i Odense er fastholdt på et højt niveau, og hos Nybolig Erhverv Odense ser vi ingen tegn på, at denne tendens ikke skulle fortsætte i takt med udviklingen af Odense by.

Alle prognoser peger i retningen af, at befolkningstallet vil stige i Odense over de kommende år, og da antallet af personer, som bor i lejlighed, ligeledes er opadgående, vil behovet for lejeboliger i Odense være støt stigende.

Denne udvikling kalder på ejendomsinvestorer, som kan løfte opgaven, og det er vores klare overbevisning, at disse er til stede på det lokale erhvervsejendomsmarked i Odense. Investorerne har udsigt til et sik-

kert, løbende afkast af den investerede kapital, idet investering i boligudlejningsejendomme kan bidrage med forrentning af egenkapitalen i niveauet 15-20%. Dette desuden set i lyset af en umiddelbar risikovurdering ved denne type investering, sammenlignet med andre investeringsobjekter.

Vi ser en ny type investorer, som ikke ønsker at udvikle ejendomme men alene som en problemfri passiv investering. Denne type investorer ønsker større og nyere/nybyggede enheder med minimal vedligehold/modernisering og lav risiko for tomgang.

Direktør
Bent S. Jensen
M 2015 1989
bsj@nybolig.dk



Hos Nybolig Erhverv Odense tænker vi i muligheder frem for begrænsninger. Vi udnytter vores netværk. Vi trækker på vores erfaringer og de kompetencer, som er opbygget gennem 20 år på erhvervsejendomsmarkedet. Netop den tilgang har vist sig at være yderst effektiv for vores kunder og har konkret medvirket til, at Nybolig Erhverv Odense har opnået en markedsandel på 50 % *

*angivet i antal boligudlejningsejendomme udbudt på markedet, jf. Oline.dk 4. kvartal 2014.

Grønt lys for letbanen



Letbanen fylder kun 8 meter i bybilledet, men det skal placeres mellem træer, cykelstier og andre elementer.



Letbanen kommer til at gå lige igennem Cortex Park med kurs mod SDU.



Sådan kan Letbanen indpasses i Odenses trafik.

Planlægningen af Odense Letbane er for alvor gået i gang og linjeføringen ligger fast. Banen kommer til at gå fra det nordvestlige hjørne af Odense over banegården og videre sydpå til de store udbygningsområder omkring det nye hospital, SDU og forskerparken Cortex Park.

Letbanen bliver 14,4 kilometer lang, får 26 stationer og forventes at komme til at transportere 34.000 passagerer hver dag i cirka 12 togstammer. Anlægsarbejdet er sat til at gå i gang i 2017 og letbanen til at stå færdig i 2020.

Letbanen i Odense bliver – i modsætning til for eksempel den i Aarhus – en ren bybane.

Udbuddet forventes at blive opdelt i fire hovedleverancer bestående af anlæg, leverance af togsæt, signalanlæg og drift. Målet er, at flere ansøgere får mulighed for at kunne deltage i prækvalifikationen, og at entrepriserestørelserne bliver bedre tilpasset til det danske marked.

- Når området omkring SDU er udbygget forventes det, at 60.000 mennesker skal transporteres ud og ind af området. Det bliver ikke kun med letbane, men vi kommer i hvert fald til at få en stor del af de rejsende, siger letbanechef Mogens Hagelskær, Odense Letbane.

KONKURRENTER GÅR SAMMEN OM AT SÆLGE CORTEX PARK

Til hverdag er de konkurrenter, men når det gælder Cortex Park, så står erhvervsmæglerne i Odense sammen. I en banebrydende aftale med Freja ejendomme og CC Property har 4 Odensemæglerne sagt ja til at sælge og markedsføre byggeretter i Cortex Park. Det drejer sig om Home Erhverv Fyn, Nybolig Erhverv, Restato og EDC Erhverv Poul Erik Bech.

- Vi kaster et større net ud for at fange flere fisk. Ved at invitere flere mæglere med ombord får vi adgang til flere kunder og mere viden om markedet i og omkring Odense. Normalt arbejder hver ejendomsmægler for sig selv og holder kortene tæt ind til kroppen. Her opfordrer vi mæglerne til at dele deres erfaringer, så vi i fællesskab kan

få solgt nogle flere byggeretter, siger
salgsdirektør i Freja Ejendomme, Jes
Rovsing.

Aftalen med odensemæglerne er unik i dansk forstand. Det er meget sjældent, at mere end to mæglerne arbejder sammen om at sælge den samme ejendom. Det er kun i udlejningssituationer, at flere mæglerne kan finde sammen om en fælles sag.

- I Freja ejendomme er vi meget glade for, at det er lykkedes at få denne aftale op at stå. Vi forventer os meget af den og ser frem til at få samarbejdet fuldt implementeret. Det bliver spændende at se, om aftalen baner vejen for nye måder at sælge ejendomme på, siger Jes Røvsing.



Borgmester
Anker Boye,
Odense Kommune

3 HURTIGE TIL BORGMESTEREN

➡ Hvorfor oplever Odense ikke så høj vækst som andre storbyer i Danmark?

Odense har været særligt udfordret. Krisen har ramt os alle sammen, men Odense stod samtidig i en transformation fra en by med mange industriarbejdspladser til en by, der skal leve af noget andet. Vi skal bruge den forandring til at skabe ny velfærd for de samme penge ved at investere i erhvervslivet, og på den måde gøre kagen større, fordi der kommer vækst i byen. Et enigt Byråd med undertegelse af Enhedslisten har afsat ekstra 100 millioner kr. om året til erhvervsfremme, og det glæder mig, at et stort flertal står bag, at der skal ske noget i Odense.

➡ Hvordan kan Odense konkurrere med København?

Odense skal ikke konkurrere med København. I stedet skal vi sørge for at udvikle nicher, der er særegne som vi for eksempel gør med vores dronecenter. Danmark er for lille et land til, at de store byer konkurrerer. I stedet skal vi stå sammen om at tiltrække virksomheder til "Copenhagen Region", som også indbefatter Odense – og fra mit synspunkt også Aarhus og Aalborg. Vi skal gøre den samlede kage større, for så får de mindste byer også en andel. Danmark har 4 store vækstmotorer, og de udgøres af de byer, hvor der er universiteter. Vi er et lille land, og det er helt tosset, hvis vi render og konkurrerer med hinanden. I stedet skal vi have en fælles strategi for vækst og udvikling.

➡ Hvordan skal Odense markere sig?

Vi skal investere i vækst og udvikling, så vi gør kagen større. I Odense har vi altid investeret i kultur, og det bliver ikke mindre i fremtiden. Min drøm er, at snakken går mandag morgen på direktionsgangene i København om "så I hvad de gjorde i Odense her i weekenden". Vi skal bidrage med noget i det nationale billede.

SÅDAN FUNGERER ODENSE-MODELLEN

Projektmrådet på Thomas B. Thriges Gade indeholder 19 attraktive byggetrakter. I 2013 blev der indgået options-aftaler efter den unikke Odense-model for 16 byggetrakter i den nordlige del af projektmrådet. De resterende 3 byggetrakter i den sydlige del af projektmrådet udbydes inden for det næste års tid.

- ➔ Ved at indgå en optionsaftale opnår optionstageren retten til at udvikle planer for en gruppe af byggefelter i 15 mdr.
- ➔ I den periode er der indlagt milepæle for hver 3 måned. Her skal optionstageren levere nærmere fastlagt materiale, der underbygger udviklingen af de enkelte projekter.
- ➔ Såfremt optionstagerens projekt opfylder aftalens krav og betingelser skal optionen indløses senest den 1. februar 2015. Det vil sige, at investoren skal stille en bankgaranti for købssummen.
- ➔ På baggrund af de projektplaner, som optionstageren fremlægger for det givne byggefelt, skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan og gennemføres en detail-projektering. Denne proces forventes afsluttet i efteråret 2015.
- ➔ Tidsplanen baner vejen for, at byggeriet på grundene kan gå i gang så snart den nordlige p-kælder er færdiggjort medio 2016. Købssummen betales, når byggeriet på grunden kan gå i gang.
- ➔ Hvis optionstagerne vælger ikke at udnytte byggeretten eller ikke lever op til optionsaftalens betingelser, vil byggefelterne kunne udbydes igen sammen med det udviklede projektmateriale, som Fra Gade til By nu er ejer af. På den måde bliver byggestart i medio 2016 ikke forsinket.

CORTEX PARK

ATTRAKTIVE BYGGERETTER TIL SALG I ODENSE

”Bliv en del af væksten i
Danmarks mest ambitiøse
udviklingsområde for
forskning, uddannelse &
erhverv.”

— LÆS MERE PÅ
[FREJA.BIZ/CORTEX PARK](https://freja.biz/cortex-park)

I Cortex Park bliver du nabo til Syddansk Universitet, Nyt Odense Universitets Hospital & Syddanske Forskerparker. Freja ejendomme har 185.000 etagemeter til salg, som kan bruges til alt fra forskning over kontorer til uddannelse og bolig.

For yderligere information kontakt City & Center Property
Tlf. 7070 7242

MONDAY JUNE 8

- 08:30 Registration and networking breakfast
 - 09:00 Welcome to the Copenhagen International Property Summit
 - 09:05 Keynote: The Copenhagen region
 - 09:25 On offer
 - 10:00 Copenhagen's spot in the international picture
 - 10:30 Research and development - Copenhagen's path to growth
 - 11:00 Coffee break and network
 - 11:30 Infrastructure and its impact on development
 - 12:15 Economic development and the financing market
 - 12:45 Lunch and networking
 - 13:45 The property market
 - 14:10 The housing market
 - 14:35 Opportunities and special circumstances surrounding investment
 - 15:00 Investments in Copenhagen
 - 15:30 Coffee break and network
 - 16:00 Investment areas and potential development areas
 - 16:00 Guided bus tour - More information to follow
-
- 19:00 Official reception - Copenhagen City Hall
 - 20:00 Executive dinner - Industriens Hus
Dinner speech by: The Lord Mayor of The City of Copenhagen, Frank Jensen
 - 23:00 End of official programme

SIGN UP AT WWW.ESTATEKONFERENCE.DK



Foto: BY & HANV/Peter Sørensen

København rykker frem i bussen:

Europas 7. mest populære investeringsmål

København er i stigende grad populær blandt investorer. Men forventningerne til afkast er høje

42 procent af 500 adspurgte profiler i det europæiske ejendomsinvesteringsmarked går efter afkast på 6-10 procent. Det kan måske godt overraske i et lavrentemarked, hvor negative renter er blevet virkelighed i det finansielle miljø,

så man kan måske godt forvente, at der kommer til at ske en forventningsafstemning i det kommende år. Det var en af konklusionerne, da PWC primo februar kunne præsentere deres årlige unikke rapport, Emerging Trends in Real Estate, der tager pulsen på Europas ejendomsbranche netop nu.

Store strukturelle udfordringer præger ejendomsmarkedet. Der er masser af penge, men det er svært at bruge dem effektivt, konkluderer Pwc og Urban Land Institute. Men en udfordring er ubalancen mellem efterspørgsel og udbud. En anden er urealistiske afkastforventninger.

- Vi kan se, at investorerne fortrinsvis går efter afkast på 6-10 procent. Det kan man godt undre sig over anses for et realistisk niveau, når vi ser de finansielle rentemarkeder er tæt på 0, siger partner Jesper Wiinholt, Pwc.

Ikke mindst er det måske lidt underligt,

når to trediedele af alle investorer stort set mener, at næsten alle de europæiske ejendomsmarkeder er for højt prissat. Især fremhæver de, at store sovereign wealth funds og andre institutionelle investorer fra Asien har været med til at drive priserne opad i europæiske indgangsmarkeder som London, Paris, Milano og Berlin.

Jesper Wiinholt er ikke så overrasket over, at investorer over hele Europa ser ret positivt på det københavnske marked.

- København anses som det 7. mest interessante marked i Europa. Det er en enkelt placering bedre end sidste år, og det slår igennem, at Danmark stadig ses som en Safe Haven og at der kan opnås gode marginaler ved at finansiere ejendomme med realkredit, siger Jesper Wiinholt.

Andre byer har taget store rutsjeture ned ad listen. Det gælder for eksempel



61 procent af de adspurgte investorer er enige eller meget enige i, at ejendomme er for højt prissat i dagens marked. Her fra Madrid, som er en af de byer, som mange investorer er begyndt at være interesserede i.

Moskva, der på grund af uroen i Rusland, nu ligger som nr. 28 mod en tidligere 13. plads. Athen er til gengæld rykket helt op på en 5. plads fra en 28. plads.

- Rapporten blev færdiggjort lige før valget. Hvis rapporten var blevet lavet de seneste uger, mon så ikke den græske hovedstad ville have taget turen tilbage igen, siger Jesper Wiinholt.

De mest attraktive markeder at investere i netop nu er ifølge rapporten Berlin, Dublin, Madrid, Hamburg, Athen, Birmingham, København, Amsterdam, Lissabon og London. De gode muligheder ser altså ud til at ligge i markeder, der enten rummer traditionelle investeringsmål eller er på vej op og ud af krisen.

Men ser man på, hvor pengene rent faktisk blev lagt i 2014, så tegner der sig et andet billede for her fører London nemlig fulgt af Paris, Berlin, Moskva, München og Dublin.

- København ligger rigtig pænt, og der er ingen tvivl om, at udenlandske investorer har fået øjnene op for København. Med det pres vi ser på kronen, så vil det ikke ændre sig i den kommende tid, så det ser egentlig meget godt ud for vores kære by, når man vurderer ud fra den fortsatte interesse fra udenlandske investorer, siger Jesper Wiinholt.

En af de ting, der måske kommer til at præge markedet i 2015 er kapitalfremskrivelse. I dag går 23 procent af alle udlån til ejendom og udvikling i England udenom det traditionelle bankmarked.

Op på tværs af respondenterne fra alle lande er der da også en klar tendens til at mene, at det er blevet nemmere at få fat på kapital, men også at det stadig er svært at få finansiering af udviklingsprojekter.

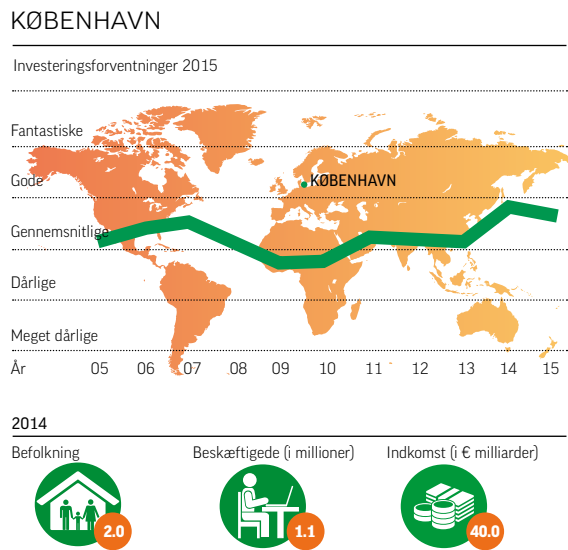
- Selv projektf finansiering som normalt er det mest komplicerede er væsentlig mere

positiv end den har været længe. Vi er nok stadigvæk en 6-12 måneder bagud i det danske marked i forhold til de strukturelle ændringer i England, men også her ser vi væsentlige ændringer. Game changer i 2015 kan blive et stort pres af penge fra asiatiske og mellemøstlige fonde. Det er det flest gætter på kommer til at ske i det kommende år. Men den største udfordring i den forbindelse bliver at skabe et deal-flow, siger partner Søren Kviesgaard, Pwc.

Hvis man skal samle op på flere penge, større efterspørgsel, nye investorer og for få ejendomme, så bliver konklusionen:

- Med en forsigtig forudsigelse fra en revisors side, så vil jeg mene, at vi tør godt sige, at priserne vil gå op i 2015, siger Jesper Wiinholt. ■

Af Kamilla Sevel



KILDE: EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE 2015/MOODYS ANALYTICS

BRANCHEGUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

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

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

Brancheguiden udkommer som en del af Estate Magasin 6 gange om året.

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



CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5, 1613 København V
Tlf.: 33 33 82 82
Kontakt: Anne Marie Oksen, Administrerende direktør
Email: amo@cej.dk
Web: www.cej.dk
Individuel administration af alle typer ejendomme inkl. teknisk og juridisk rådgivning.



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



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



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



Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18, 9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Jakob Venø Schougaard, Direktør
Email: jvs@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com
Serious og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.



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

Skriv til Michael Mortensen på mortensen@estatemedias.dk eller ring på tlf. 28 34 03 19 og få mere at vide om optagelse i brancheguiden.

LEA Ejendomspartner as
Kobbervej 8, 2730 Herlev
Tlf.: 44 57 03 40
Kontakt: Bent Kandborg Kristensen, direktør
Email: bkk@lea.dk
Web: www.lea.dk
LEA Ejendomspartner tilbyder ejendomsadministration samt drift af alle typer af ejendomme.



Salling Ejendomsadministration A/S
Søren Frichs Vej 38A, 1. sal, 8230 Åbyhøj
Gammel Kongevej 11, stuen, 1610 København V
Tlf.: 70 23 00 78
Kontakt: Michael Salling, direktør
Email: ms@sadm.dk
Web: www.sadm.dk
Fra vores kontorer i København og Aarhus varetager vi administration af alle typer ejendomme - overalt i Danmark. Vi lægger vægt på personlig dialog med kunden og vi skræddersyr en løsning med fokus på service og værdiskabelse.



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



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



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



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



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



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



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



Gorriksen Federspiel
H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V
Tlf.: 33 41 41 41
Kontakt: Merete Larsen, Advokat, partner
Email: mel@gorriksenfederspiel.com
Web: www.gorriksenfederspiel.com
Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter mv.



Hjulmands & Kaptain
Badehusvej 16, 9000 Aalborg
Tlf.: 70 15 10 00
Web: www.hjulmandkaptain.dk
Igennem en årrække en af de dominerende rådgivere med solid erfaring indenfor alle grene af ejendoms- og bygge- og anlægssektoren – til gavn for både danske og udenlandske klienter.



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



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



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



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



Kirk Larsen & Ascanius
Torvet 21, 6700 Esbjerg
Tlf.: 70 22 66 60
Kontakt: Michael Appel, partner, Advokat
Email: ma@kirk-larsen.dk
Web: www.kirk-larsen.dk
Vurdering og beskatning af fast ejendom. Køb, salg og projektudvikling af ejendom-me i ind- og udland.



Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab
Kalvebod Brygge 39-41
1560 København V
Tlf.: 33 30 02 00
Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)
Email: sra@lundelmersandager.dk
Web: www.lundelmersandager.dk
Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entreprise.



Mazanti-Andersen Korsø Jensen AdvokatPartnerselskab
Amaliegade 10, 1256 København K
Tlf.: 33 14 35 36
Kontakt: Claus Høxbro, partner
Bjarke Sanbeck, partner
Email: clh@mazanti.dk
bsa@mazanti.dk
Web: www.mazanti.dk
Vi rådgiver alle dele af ejendomsbranchen, herunder investorer, developere, entreprenører, rådgivere og finansieringskilder.



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



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



Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup
Tlf.: 35 25 25 35
Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Partner, Advokat
Email: ngh@rl.dk
Web: www.ronnelundgren.com
Rådgiver danske og udenlandske virksomheder vedr. fast ejendom.



Plesner Advokatfirma

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



Vincit Advokater

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



Winsløw Advokatfirma

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



ARKITEKTER

Danielsen Architecture

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



Kunstner Lina Murel Jardorf

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



SIGNAL arkitekter aps

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



SKALA Arkitekter

Adelgade 17, 5. sal – 1304 København K
Tlf.: 26 78 68 26
Kontakt: Oliver Grundahl, Partner
Email: info@SKALA-arkitekter.dk
Web: www.skala-ark.dk/
Overskud - Indsigt - Samarbejde



aarhus arkitekterne a/s

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



Årstiderne Arkitekter A/S

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



ASSET MANAGEMENT

Aberdeen Asset Management

Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Eva Riedel, Head of Communications and Marketing
Email: eva.riedel@aberdeen-asset.com
Web: www.aberdeen-asset.dk
Aberdeen er den største kapitalforvalter i Europa og har global forvaltning af ejendomsinvesteringer



DEAS Property Asset Management A/S

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



Keystone Investment Management A/S

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



Kristensen Properties A/S

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



Northern Horizon Capital A/S

Christian IX's Gade 2, 2, 1111 København K
Tlf.: 33 69 07 33
Email: info@nh-cap.com
Web: www.nh-cap.com/locations/copenhagen.aspx
Førende nordisk forvalter af ejendomsinvesteringer med lokale teams i Norden, Baltikum, Rusland, Polen og Tyskland.



BYGHERRERÅDGIVERE

BYR GRUPPEN A/S

Vermlandsgade 51 2. sal
2300 København S
Tlf.: 70 26 22 42
Kontakt: Rasmus Storgaard, Direktør & bygherrerådgiver
Email: rs@byr.dk
Web: www.BYR.dk



Personlig bygherrerådgivning med følgende specialer: Strategisk og værdiskaben-de bygherrerådgivning, byggeledelse, teknisk due diligence, projektudvikling og risikostyring.

DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Kristian Kongstad, Afdelingsdirektør
Email: ksk@deas.dk
Web: www.deas.dk



Vi tilbyder bygherrerådgivning, byggeteknisk rådgivning og projektstyring af alle typer ejendomme, så kunden opnår den optimale løsning på kort og langt sigt.

Drees & Sommer Nordic A/S

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



Promana Bygningsrådgivning

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



Sandbeck A/S

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



EJENDOMSSKABER

Briggen Danmark A/S

Roskildevej 22, 2620 Albertslund
Tlf.: 72 34 46 00
Kontakt: Jeanette Rosenberg, Ejendomschef
Email: jeanette.rosenberg@briggen.dk
Web: www.briggen.dk
Briggen ejer, forvalter, udlejer og udvikler industri-, kontor- og butikslokaler i eks-pansive områder i Øresundregionen. Velkommen til at kontakte os.



C.W. Obel Ejendomme A/S

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



Calum A/S

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



DADES

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



De Forenede

Ejendomsselskaber A/S

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



Freja ejendomme A/S

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



Jeudan A/S

Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør
Email: maa@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Jeudan A/S er et børsnoteret ejendomsselskab, som investerer i og driver kontor-, bolig- og detailejendomme i København og omegn.



Kristensen Properties A/S

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



Nordea Ejendomme

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



Nordicom A/S

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



Norrporten

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



ENERGIOPTIMERING

DEAS

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



Green Tech FM

Oehlenschlägersgade 9, 4200 Slagelse
Tlf.: 22 98 31 44
Kontakt: Martin Nordly
Email: mn@greentechfm.com
Web: www.greentechfm.com
Energibesparelse, rådgivning, projekttedelse, gennemførsel og drift. Green Key.
Certificeret og 25 års erfaring.



ENTREPRENØRER

C.C. Brun Entreprise A/S

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



Enemærke & Petersen A/S

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



HHM A/S

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



H. Nielsen & søn as

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



H.K. Byg Entreprise A/S

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



Hoffmann A/S

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



INTERN A/S

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



Moos Byggeri A/S

Lærkevej 15E, 2400 København NV
Tlf.: 70 20 71 10
Kontakt: Indehaver Steffen Moos
Email: stm@moos-byggeri.dk
Web: www.moos-byggeri.dk
Moos A/S udfører total- og hovedentreprise fra idéfase til nøglefærdig
aflevering.



NCC Construction Danmark A/S

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



Preben Hockerup A/S

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



ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CBRE A/S

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



City & Center Property A/S

Østergade 4, 1100 København K
Tlf.: 70 70 72 42
Kontakt: Peter Mahony, CEO, partner,
Certified Real Estate Agent, valuar, cand. geom.
Email: pm@cc-p.dk
Web: www.cc-p.dk



City & Center Property er et uafhængig erhvervsejendomsmæglerfirma, som leverer
ydelser indenfor: salg, udlejning, udvikling, og vurdering af erhvervsejendomme i
city- & centerområder.

Colliers International Danmark A/S

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 70 23 00 20
Kontakt: Peter Lassen, COO & partner,
erhvervsejendomsmægler, MDE, valuar
Email: pl@colliers.dk
Web: www.colliers.dk
Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse.
5 afdelinger i Danmark.



DAL Erhvervsmægler

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø
Tlf.: 70 30 05 55
Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut.
Ejendomsmægler & Valuar MDE
Email: hans.dal.pedersen@dal.dk
Web: www.dal.dk
DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af er-
hvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.



danbolig Erhverv

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



danbolig Erhverv København

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



danbolig Projektsalg København

Dronningens Tværgade 26, 1. sal, 1302 København K
Tlf.: 32 83 06 10
Kontakt: Alice Lotinga, partner, projekt direktør
Email: alice.lotinga@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/projektsalg-kobenhavn/
Vi har mange års erfaring i projektsalg, aptering, materialer/valg, indretning mm.



DEAS Erhverv

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



DN Erhverv A/S

Strandvejen 60, 5.sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Thomas Ruhoff, Cand. Silv. og Statsaut. Ejendomsmægler MDE
Email: tr@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk
Erhvervsmægler med speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejen-
domme.



DTZ Egeskov & Lindquist A/S

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



EDC Erhverv Poul Erik Bech

Bremerholm 29, 1069 København K
Tlf.: 33 30 10 00
Kontakt: Robert Nebble Larsen, adm. direktør
Email: rnl@edc.dk
Web: www.poulerikbech.dk/erhverv
EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister inden for salg, udlejning, vurdering og
rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. Vi er landsdækkende repræsenteret
med 14 erhvervscentre.



EDC Projekt Poul Erik Bech

Bremerholm 29, 1069 København K
Tlf.: 33 30 10 00
Kontakt: Kenneth Nielsen, projektdirektør
Email: kni@edc.dk
Web: www.poulerikkbech.dk

EDC Projekt Poul Erik Bech rådgiver og sikrer succes for entreprenører og devel-opere i forbindelse med seriesalg og volumenudlejninger af boliger og erhverv i nybyggerier og ombyggede ejendomme.



Projekt Poul Erik Bech

GaardeErhverv A/S

Dybensgade 6, 1071 København K
Tlf.: 70 20 47 11
Kontakt: Thor Heltborg, direktør
Email: ge@gaarde.dk
Web: www.gaarde.dk

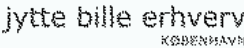
GaardeErhverv tilbyder udlejning, salg og vurdering af fast ejendom for virksomhe-der samt rådgivning om investering i både bolig- og erhvervsejendomme.



GaardeErhverv

Jytte Bille Erhverv ApS

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



La Cour & Lykke

Vingårdstræde 13, 1070 København K
Tlf.: 33 30 10 50
Kontakt: Kristian Hartmann, salgs- og udlejningschef
Email: krh@LL.dk
Web: www.ll.dk

La Cour & Lykke sørger for en hurtig og tryk formidling af erhvervslokaler i Køben-havn. Hvert år sikrer La Cour & Lykkes medarbejdere, at flere end 150 erhvervsvirk-somheder får nyt domicil.

LA COUR & LYKKE

STATSAUT. EJENDOMSMÆGLERE • VALUARER • MDE

Lintrup & Norgart A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø
Tlf.: 70 23 63 30
Kontakt: Stig Lintrup, partner & statsaut. ejendomsmægler, MDE
Email: sl@linor.dk
Web: www.linor.dk

Udlejning og salg af kontor-, lager-, liebhaver-, udviklings- og investeringsejendomme.



Lund & Lindhardt ApS

Holmevej 10, 2950 Vedbæk
Tlf.: 72 17 00 85
Kontakt: Regitze Lund, statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
Helle Lindhardt, statsaut. ejendomsmægler og cand. merc.

Email: info@lundlindhardt.dk
Web: www.lundlindhardt.dk
Salg, udlejning og veldokumenterede vurderinger af erhvervsejendomme samt rådgivning i forbindelse hermed.



Lund & Lindhardt
Erhvervsmæglere

Metropol Erhverv I/S

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



Nybolig Erhverv København A/S

Vester Farimagsgade7, 3. sal, 1606 København V
Tlf.: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard, Adm. direktør,
Statsaut. ejd.mægler, MDE, partner
Email: jli@nybolig.dk

Web: www.nyboligerhverv.dk
Investering - Salg/Udlejning - Vurdering - Rådgivning - Analyse
– Capital Markets.



RED Property Advisers

Amaliegade 3, 5. sal, 1256 København K
Tlf.: 33 13 13 99
Kontakt: Bjarne Jensen, Ejd. Mægler, MRICS
Email: bj@red.dk
Web: www.red.dk

Vores kernekompetencer er salg af danske og udenlandske investeringsejendomme, kapitalfremskaffelse, kontorudlejning, vurderinger, herunder portefølje-vurderinger, analysearbejde og Retail Services.



Thorkild Kristensen

Hasserisvej 143, 9000 Aalborg
Tlf.: 96 31 60 00
Kontakt: Peter Fredberg, partner
Email: pf@thorkild-kristensen.dk
Web: www.thorkild-kristensen.dk

Uafhængig statsautoriseret mægler MDE. Specialister i salg af investeringsejendomme.



Thorkild Kristensen
Statsaut. ejendomsmæglerfirma a/s MDE
Hasserisvej 143 Aalborg 9000 Aalborg

Wismann Property Consult A/S

Åboulevard 1, st., 1635 København V
Tlf.: 40 88 19 98
Kontakt: Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar.
projektchef og direktør
Email: lw@wismann-as.dk
Web: www.wismann-as.dk

Akademisk veldokumenteret arbejdsmetode. Uafhængig af DE, ejd. mgl. snikke-snak og tomme skønssrapporter til opskruede priser. Speciale valuarvurderinger, skønssrap-porter, lejevurderinger, A/B foreninger, K/S sager.

WPC A/S

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Coor Service Management A/S

Bregnerødvej 133D, 3460 Birkerød
Tlf.: 60 29 88 39
Kontakt: Torben Jarlholm-Jensen, Teknisk chef
Email: Torben.Jarlholm-Jensen@coor.com
Web: www.coor.dk

Med en kundespecifik serviceløsning garanterer Coor en sikker drift og administrati-on af jeres bygninger og faciliteter.



DEAS Facility Services

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: John Rohde, Afdelingsdirektør
Email: jro@deas.dk
Web: www.deas.dk

Vi garanterer en sikker drift af alle typer ejendomme gennem ydelser som renhold, pasning af grønne områder og tekniske anlæg, snerydning samt receptions- og kantinedrift.



Ejendomsvirke A/S

Hirsemarken 3, 3520 Farum
Tlf.: 44 34 21 20
Kontakt: Bent Amsinck, adm. direktør
Email: ba@ejendomsvirke.dk
Web: www.ejendomsvirke.dk

Facility Management. Vi driver, styrer og forbedrer ejendomme. Individuelle drifts-og serviceløsninger tilpasset den enkelte kunde.



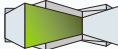
Green Tech FM

Oehlenschlägersgade 9, 4200 Slagelse
Tlf.: 22 98 31 44
Kontakt: Martin Nordly
Email: mn@greentechfm.com
Web: www.greentechfm.com

Optimering af ejendomsdrift, færre omkostninger, øget brugsværdi. Auditor/ISO. Certificeret og 25 års erfaring.

GREEN TECH FM

Optimering af ejendomsdrift og miljø



ISS Facility Services A/S

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



Jeudan Servicepartner A/S

Valhøjs Allé 158, 2610 Rødovre
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør
Email: psp@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk

Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projektvirksom-hed. Vi er i stand til at løse alle tænkelige håndværksmæssige udfordringer – både hvis du er Jeudan-kunde, og hvis du ikke er.



Green Circle A/S

Kirkebjerg Alle 90, 2605 Brøndby
Tlf.: 46 34 20 99
Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør
Email: ej@greencircle.dk
Web: www.greencircle.dk

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.



Techem Danmark A/S

Trindsøvej 7A-B, 8000 Aarhus
Tlf.: 87 44 77 00
Kontakt: Per Sahl-Madsen, Salgs- og Servicechef
Email: per.sahl-madsen@techem.dk
Web: www.techem.dk

Techem er et af de førende firmaer indenfor radiobaseret forbrugsmåling.



FORSIKRINGSMÆGLERE

AON Denmark A/S

Strandgade 4C, 1401 København K
Tlf.: 32 69 71 91
Kontakt: Christian Elmelund, forsikringsmægler
Email: christian.elmelund@aon.dk
Web: www.aon.com/denmark/

Uvil dig forsikringsmægler med speciale i rådgivning om forsikring af ejendomme, entreprise, projektansvar og byggeskade.



Empower Results®

FINANSIEL RÅDGIVNING

Breinholt Consulting A/S

Vendersgade 4, 1. sal, 1363 København K
Tlf.: 36 30 80 89
Kontakt: Helle M. Breinholt, Managing Director
Email: hmb@breinholt-consulting.dk
Web: www.breinholt-consulting.dk

Specialister i finansielle transaktioner herunder ejendomstransaktioner, -finansiering og –rekonstruktioner samt prospektskrivning.

Breinholt
consulting



MagniPartners

Dr. Tværgade 4A, 1302 København K
Tlf.: 24 82 98 74
Kontakt: Jens Erik Gravengaard, Direktør og partner
Email: jeg@magnipartners.dk
Web: www.magnipartners.dk

Finansielt rådgivningshus som er eksperter indenfor ejendomme og finansiering generelt.



Situs

Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V
Tlf.: 33 44 94 44
Kontakt: Peter Lilja, Managing Director
Email: peter.lilja@situs.com
Web: www.situs.com

Advisory and outsourcing solutions for commercial real estate lenders and inve-stors.

Situs

FINANSIERINGSSLESKABER

Nordea Bank Denmark A/S
- Corporate Banking

Vesterbrogade 8, 900 København
Tlf.: 33 33 15 23
Kontakt: Christian Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering
Email: c.jensen@nordea.dk
Web: www.nordea.dk/erhverv
Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.



INGENIØRER

ALECTIA A/S

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

ALECTIA

COWI A/S

Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 97 22 11
Kontakt: Steffen Gøth, Divisionsdirektør
Email: stg@cowi.dk
Web: www.cowi.dk

COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for bygherrerådgivning, design, ingeniør-teknik og bæredygtighed. COWI is an internationally leading advisor within design, engineering and sustainability.

COWI

LANDINSPEKTØRER

MØLBAK Landinspektører A/S

Ledreborg Allé 130A, 4000 Roskilde
Tlf.: 70 20 08 83
Kontakt: Lars Gjøg Petersen, Landinspektør, partner
Email: lgp@molbak.dk
Web: www.molbak.dk

Vi udfører og rådgiver om matrikulære forhold, lokalplaner, opmåling og afsætning.



Landinspektørfirmaet LE34 A/S

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



Landinspektørkontoret a/s

Helsingør – Gilleleje - København
Tlf.: 49 22 09 86
Kontakt: Kristian Baatrup, Landinspektør, Adm. direktør
Email: kb@lspkon.dk
Web: www.lspkon.dk

Vi rådgiver om opgaver indenfor ejendomsdannelsen og skaber merværdi for din ejendom.



MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

Grønbech ApS

Platanvej 13, 2791 Dragør
Tlf.: 40 33 05 55
Kontakt: Susanne Lindø, kommunikationsrådgiver
Email: sl@groenbech.com
Web: www.groenbech.com/content/dk

Vi leverer PR & kommunikation, som skaber mening og værdi for ambitiøse virksomheder.



Kontraframe ApS

Flæsketorvet 77-79, 1711 København V
Tlf.: 33 25 10 02
Kontakt: Tobias Wensien Dinesen, Fotograf & partner
Email: tw@kontraframe.dk
Web: www.kontraframe.dk

Kontraframe er et billedbureau med speciale i identitetsbærende fotografi.



Lizette Kabré

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

MAXGRUPPEN

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



PORTALER FOR SALG OG UDLEJNING

Lokalebasen.dk A/S

Æbeløgade 4, 1., 2100 København Ø
Tlf.: 70 20 08 14
Kontakt: Jakob Dalhoff, adm. direktør
Email: jd@lokalebasen.dk
Web: www.lokalebasen.dk

Udlejning af erhvervslokaler i hele Danmark. Stor synlighed i markedet.



Oline

Islands Brygge 43, 2300 København S
Tlf.: 40 89 64 30
Kontakt: Jesper Storm Hansen, Adm. direktør
Email: jesper.storm.hansen@oline.dk
Web: www.oline.dk

Største aktive internetdatabase over erhvervsejen. i Danmark, drevet af Erhvervs-mæglerbasen, over 120 erhvervsmæglere i landet.



PROJEKTUDVIKLERE

DEAS OPP

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Lars Olaf Larsen, Afdelingsdirektør
Email: lol@deas.dk
Web: www.deas.dk

Vi tilbyder kvalificerede, langsigtede og totaløkonomiske helhedsløsninger i drift og anlæggelse af OPP-projekter samt administration, drift og vedligeholdelse af OPP-selskabet.



FB Gruppen

Vestre Teglgade 10, 2450 København SV
Tlf.: 33 86 20 20
Kontakt: Hans-Bo Hyldig, Direktør
Email: hbh@fbgruppen.dk
Web: www.fbgruppen.dk

FB Gruppen udvikler, bygger og sælger boliger. Vi håndterer projektudvikling, projekt- og byggestyring, samt salg og udlejning.



HusCompagniet

Lokesvej 3, 3400 Hillerød
Tlf.: 5159 1629
Kontakt: Søren Hansen, direktør
Email: sh@huscompagniet.dk
Web: www.huscompagniet.dk

Vi har i mere end 40 år bygget på tryghed, tillid og trivsel. HusCompagniet blev i 2014 kåret som ÅRETS HÅNDVÆRKER for andet år i træk.



Innovater A/S

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

Projektudvikling af ejendomme, udlejning og salg af erhvervs- og retailprojekter til lejere og investorer. Fokus er på dagligvarebutikker samt lokal- og bydelscentre med både dagligvarer, øvrige butikker, erhverv samt boliger.



Sandbeck A/S

Christian II's Allé 19, 2300 København S
Tlf.: 70 23 50 80
Kontakt: Chico Sandbeck, Adm. direktør
Email: chico@sandbeck.com
Web: www.sandbeck.com

Strategisk bygherrerådgivning - Overblik, beslutningsgrundlag, koordinering og ledelse. Projektudvikling og ejendomsinvestering.



REKRUTTERING

Amalie Search & Selection ApS

Chr. IX's Gade 6, 3. sal, 1111 København K
Tlf.: 33 34 30 30
Kontakt: Torben Rønsov, Managing partner
Email: tr@amaliesearch.dk
Web: www.amaliesearch.dk

Rekruttering og udvælgelse af ledere og specialister til bygge- og ejendomsbranchen.



REVISORER

Baker Tilly Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nimbusparken 24, 2.sal, 2000 Frederiksberg C
Tlf.: 33 45 10 00
Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor
Email: rtu@bakertilly.dk
Web: www.bakertilly.dk

Et ungt og dynamisk rådgivningsfirma i København med fokus på ejendomsbranchen.



EY

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



Deloitte

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



Kallermann Revision A/S

- statsautoriseret revisionsfirma

Stationspladsen 3, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 87 00
Kontakt: Peter Kallermann
Email: pk@kallermann.dk
Web: www.kallermann.dk

Vi betjener danske og internationale kunder fra vores udgangspunkt i Helsingør. Vi arbejder hårdt for at være den bedste sparringspartner for de kunder, der vælger at bruge os og vores erfaring inden for ejendomsbranchen.

• Kallermann Revision A/S •

KPMG 2014

Amerika Plads 38, 2100 København Ø
Tlf.: 52 15 00 25
Kontakt: Michael Tuborg, director
Email: m.tuborg@kpmg.com
Web: www.kpmg.com/global/en/pages/default.aspx
KPMG's branchegruppe for ejendomme - vi kan meget mere end revision.



PwC

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



REDMARK

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 39 16 36 36
Kontakt: Connie Søborg Hansen, Statsautoriseret Revisor/Partner
Email: csh@redmark.dk
Web: www.redmark.dk

Vi sætter kunden i centrum og arbejder altid for at skabe merværdi i de opgaver, vi løser i samarbejde med vores kunder. Vi tilbyder revision, regnskabsassistance og rådgivning til ejendomsbranchen. Med os ved din side får du kvalificeret og engageret rådgivning.



SIKRING AF EJENDOMME

Dahmlos Security

Hammershusvej 58, 4.th, 8210 Aarhus V
Tlf.: 23 31 80 70
Kontakt: Jakob Dahmlos, Direktør
Email: info@dahmlos-security.eu
Web: www.dahmlos-security.eu

Dahmlos Security et vagt og sikkerhedsfirma med fokus på bygge- og ejendomsbranchen.

DAHMLoS
SECURITY

Skal din virksomhed
stå her?

Kontakt os på
+45 28 34 03 19

BYGGEPROJEKTER I DANMARK

HER FINDER DU TAL OG FAKTA OM AKTUELLE BYGGERIER

De 5 største byggeprojekter i danske regioner med byggestart januar 2015

Nordjylland

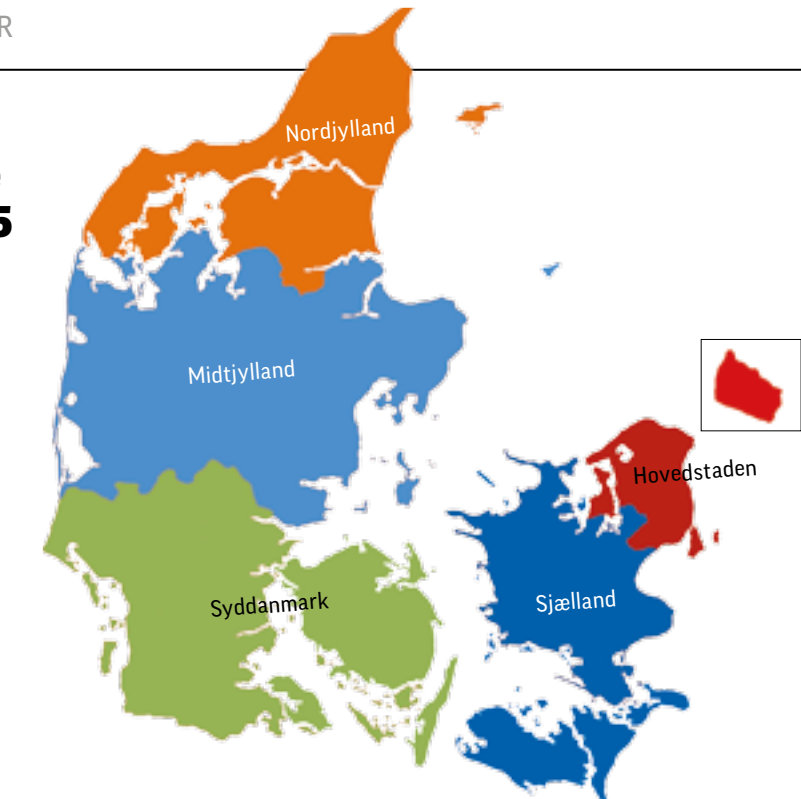
	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
🏠	Symfonien - Ungdomsboliger og erhverv	Aalborg	90	201701
🏭	Tårs - Etablering af solvarmeanlæg	Tårs	25	201504
🎒	Hirtshals Undervisningssted - Renovering af skole	Hirtshals	17	201512
🏗️	Gedsted - Separatkloakering	Gedsted	15	201510
🏬	Hune - Opførelse af Spar-butik	Blokhus	12	201506

Midtjylland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
🏬	Frederiks Plads - Opførelse af erhvervsbyggeri og boliger	Aarhus C	900	201604
🏠	Bomidtvest Afd. 630 Sønderparken - Renovering af boliger, Område C	Ikast	100	201512
🏠	Fredensborgparken - Opførelse af rækkehuse - Etape 2	Viby J	50	201804
🏠	Flintebakken afd. 92-0 - Renovering	Horsens	46	201504
🏠	Tidl. Randers Reb - Opførelser af boliger	Randers C	40	201412

Syddanmark

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
🏥	Psykatrihospital v. Vejle Sygehus - OPP	Vejle	450	201702
🏠	Fuglebakken - Renovering	Esbjerg Ø	160	201709
🎒	Museumscenter Blåvand - Opførelse af Blåvand Bunkermuseum	Blåvand	105	201701
🎒	Tietgen Handelsgymnasium - Udvidelse	Odense V	43	201601
👮	Tønder Rådhus - Samling af administration	Tønder	43	201512



Sjælland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
🏠	Munkesøparken afd. 3501 - Renovering af boliger	Kalundborg	120	201606
🏗️	Lejre - Etablering af solcelleanlæg	Lejre	40	201504
🏬	Malmos - Opførelse af nyt domicil	Roskilde	25	201508
🏥	Stevns - Ombygning af rådhus til sundhedscenter	Hårlev	20	201506
🏠	Sorø Kollegiet - Ombygning til familieboliger	Sorø	15	201508

Hovedstaden

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
🏬	Metro Nordhavn - Nordhavn Station	København Ø	600	201905
🏗️	Ringstedbanen - TP 30 M4 Bridge	Ishøj	345	201703
🏠	Teglholmen - Opførelse af boliger 1. etape	København SV	260	201605
🏠	Århusgadekvarteret - Central Park - Opførelse af boliger	København Ø	130	201604
🏠	Amager Strandpark - Nordtårnet	København S	80	201601



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

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

Top 10

De 10 største ingeniører i perioden

Hele Danmark
fra 1.2.2014- 31.01.2015

Rambøll Danmark A/S
Grontmij A/S
Cowi A/S
Niras A/S
Moe A/S
Orbicon A/S
Atkins Danmark A/S
Alectia A/S
Oluf Jørgensen A/S
Midtconsult A/S

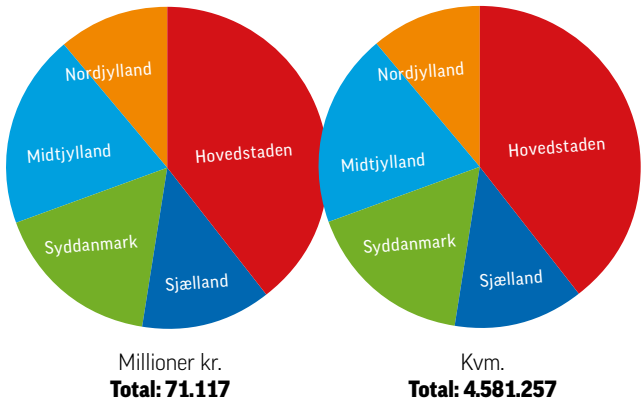
Top 10

De 10 største byggeprojekter i Danmark med byggestart januar 2015

Projekt	By	Mill Kr.	Slut
Frederiks Plads - Opførelse af erhvervsbyggeri og boliger	Aarhus C	900	201705
Metro Nordhavn - Nordhavn Station	København Ø	600	201905
Psykatrihospital v. Vejle Sygehus - OPP	Vejle	450	201702
Ringstedbanen - TP 30 M4 Bridge	Ishøj	345	201703
Teglholmen - Opførelse af boliger 1. etape	København SV	260	201605
Fuglebakken - Renovering	Esbjerg Ø	160	201709
Århusgadekvarteret - Central Park - Opførelse af boliger	København Ø	130	201604
Munkesøparken afd. 3501 - Renovering af boliger	Kalundborg	120	201606
Museumscenter Blåvand - Opførelse af Blåvand Bunkermuseum	Blåvand	105	201701
Bomidtvest Afd. 630 Sønderparken - Renovering af boliger, Område C	Ikast	100	201604

Igangsatte byggerier 1. februar 2014 - 31. januar 2015

Fordelt på regioner



Hele Danmark - 1.2.2014- 31.01.2015			
	Fordelt på hovedgrupper	Mio. kr.	Kvm.
🏠	Boliger - huse og lejligheder	16.663	1.602.080
🎒	Sport, fritid, kultur & hotel	5.144	434.608
🏬	Butik, kontor, lager, industri & transport	12.702	944.714
🎒	Skoler, uddannelse & forskning	10.682	937.184
🏥	Sundheds- & socialvæsn	5.512	408.486
👮	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	1.018	139.242
🏭	Energi og renovation	5.828	89.705
🏗️	Anlægsarbejder	13.567	25.236
	Total	71.117	4.581.257

Hele Danmark	Mio. kr.	Kvm
2014 Februar	6.575	624391
2014 Marts	6.597	279161
2014 April	5.248	373.269
2014 Maj	6.981	467.195
2014 Juni	6.300	325.373
2014 Juli	4.118	392.598
2014 August	10.795	584.518
2014 September	6.748	375.466
2014 Oktober	6.031	388.237
2014 November	3.146	197.441
2014 December	3.683	310.936
2015 Januar	4.895	262.672
Total	71.117	4.581.257

VIGTIGE TRANSAKTIONER



Største transaktioner i Danmark

Type	Adresse	Areal, kvm	Pris i mio.	Køber	Sælger	Pris pr. m²
	Gammeltorv 24	2.889	144,3	Bestseller	Dansk Sygeplejerråd	49.948
	København K	25.000	700,0	Solstra	Nykredit	28.000
	Vognmagergade 8	20.000	370,0	KVUC	K/S	18.500
	Frederiksberggade 1	2.760	143,0	Standard Life	Danske Bank	51.812
	Rådhuspladsen 45-47	7.400	500,0	Cordea Savills	Standard Life	67.568
	Pakhus 12 - Dampfærgevej 8-10	13.952	428,0	Jeudan	Kongeegen	30.677
	Valby Maskinfabrik	10.746	N/A	Patrizia	DfE	N/A
	Christiansgaarden og Kongegaarden	16.800	414,0	Patrizia	Lægernes Pensjonskasse	24.655
	Købmagergade 33	16.000	394,5	PFA	PostNord	24.655
	Tage-Hansens Gade 2	100.000	400,0	Århus Kommune	Region Midtjylland	4.000
	Vimmelskiftet 43	2.800	130,7	Bestseller	Dansk Sygeplejeråd	46.679
	Åboulevarden 1-5 m.fl.	14.621	234,8	PKA	N/A	16.056
	Pilehøj, Glasværkvej m.fl. Østerbrovej 2	9.828 13.072 8.568	136,5 95,6 134	Niam	Finansiel Stabilitet	13.889 7.313 15.640
	Nygade 1-3 og Nytorv 5	10.257	275,4	Danica	Nordea	26.846
	Indre By	21.200	1200,0	Patrizia	Karsten Bill Rasmussen	56.604
	København V, Gladsaxe	19.100	550,0	PFA	Skanska	28.796
	Roholmsvej 19/Stenmosevej 15, Park Allé 373 Anemoneparken	51.000	300	Briggen	Aberdeen	5.882
	Køge	25.500	560	Citycon	TK Development	21.961
	Sankt Petri Passage	45.000	N/A	Industriens Pension	Carlyle Group	N/A

Ovenstående transaktioner er et udvalg af de seneste måneders største transaktioner i det danske marked.

Sankt Petri gik til Industrien

Transaktionerne har præget de seneste måneder. Med et forventet samlet salg på 30 milliarder kr. i 2014 er der tale om det højeste niveau siden før krisen.

En af de seneste store handler var Industriens Pension, der har købt Sankt Petri Passagen – det tidligere hovedkontor for TDC i det centrale København. Det store ejendomskompleks omfatter 14 kontorbygninger samlet på

45.000 kvadratmeter og godt 100 parkeringspladser. Sælger er ejendomsfonden Carlyle og blandt lejerne på lange, uopsigelige lejekontrakter er TDC, advokatfirmaet Bruun & Hjejle, Sankt Petri Skolen samt Voksenuddannelsescenter KVUC. Lejerkredsen omfatter desuden Google, Red Bull og Karnov m.fl.

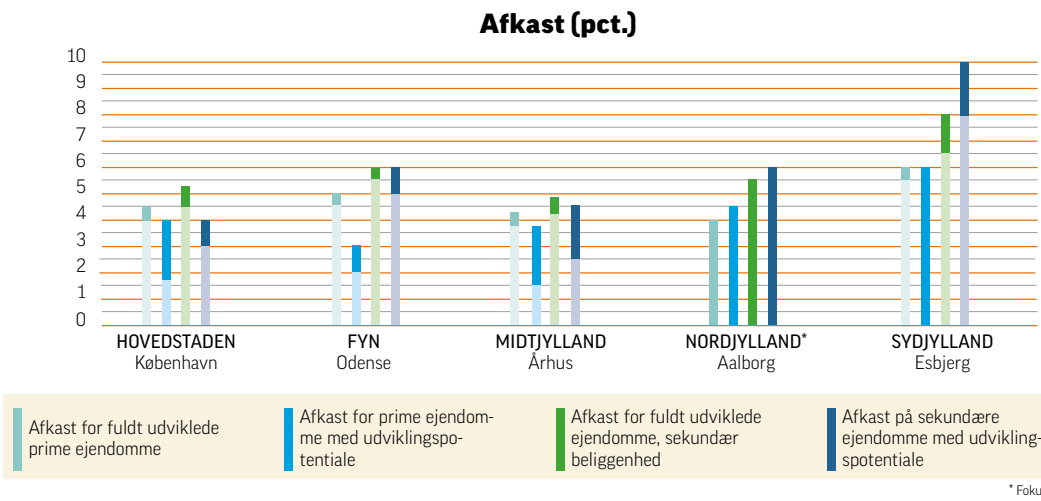
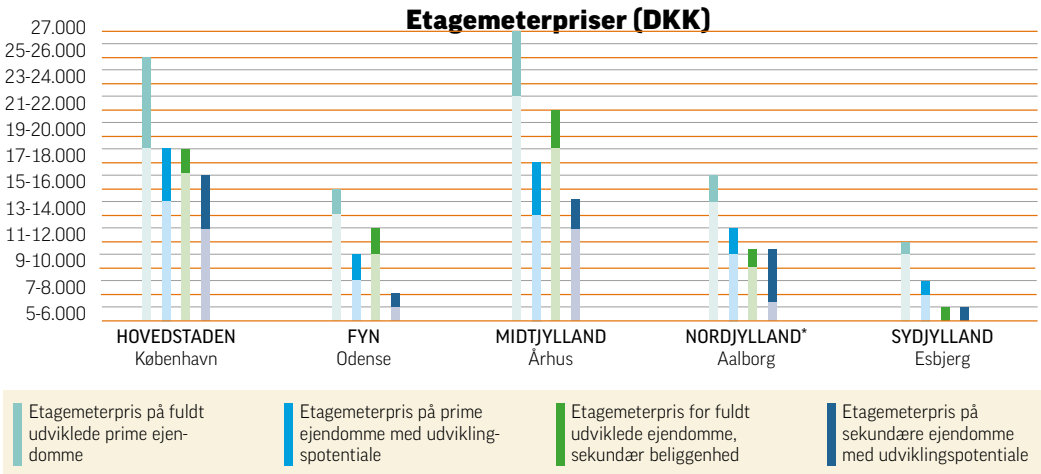
Med den store investering fortsætter Industriens Pension udbygningen af sin danske

ejendomsportefølje, som nu har rundet 2,25 mia. kr. I løbet af de kommende år forventer Industriens Pension at øge de danske ejendomsinvesteringer til 5 mia. kr.

Sælger i transaktionen blev rådgivet af CBRE, Revco, Akticon og Bruun & Hjejle. Køber blev rådgivet af Red Property Advisers, Ernst & Young, Rambøll og Accura.

Boligudlejning - Danmark

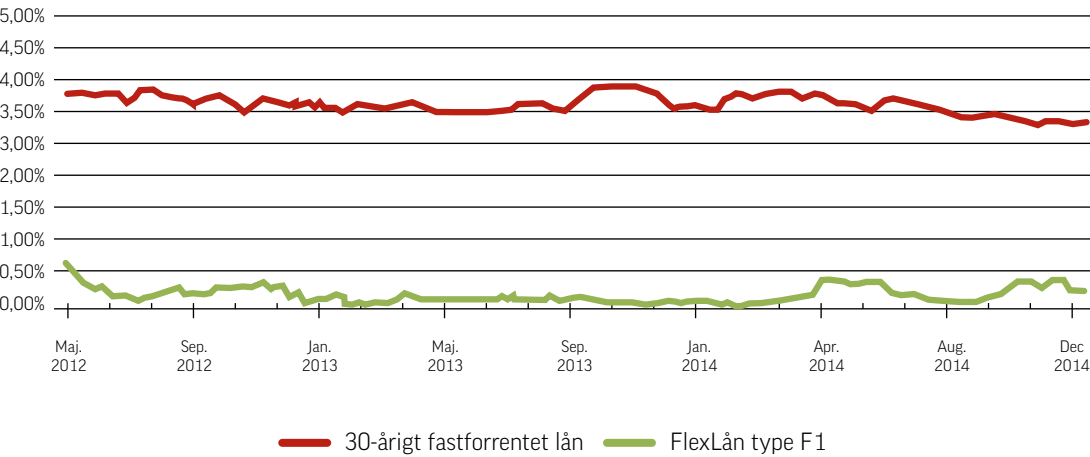
Centralt beliggende byejendomme



· Investeringsinteressen for klassiske byejendomme, med anvendelse til ren beboelse eller blandet bolig og erhverv, er fortsat mærkbart stigende. Aktivitetsmæssigt har det ført til en voksende transaktionsvolumen igennem 2014 sammenlignet med 2013, hvor særligt antallet af handler i landets største byer er vokset betragteligt. I landets mellemstore byer oplever Nybolig Erhverv en generel forbedring af stemningen og voksende lyst til at investere i klassiske byejendomme. Afkastniveauet er faldende og de bedste ejendomme handles i et afkast ned til 56 procent. Der er en klar overvægt af udbudte ejendomme i prisklassen 10-30 millioner kr.

· Der er et begyndende pres på lejepriserne omkring København. Udviklingen kommer i forlængelsen af de bevægelser i lejeniveauer, som vi har været vidne til i det centrale København. Forsinkelsen i markedsbevægelsen er klassisk for de omkransende byer, men udviklingen har været længere tid undervejs, end hvad vi typisk er vidne til. Afkastet for fuldt udviklede ejendomme på sekundære beliggenheder har en anelse højere afkast i niveauet 4,5-5,25 procent.

Renteudviklingen



REALKREDIT Danmark

Informationer til graferne til venstre er leveret af Realkredit Danmark.

INVESTERING I STOR SKALA

Olifond har nu ejendomme for over 85 milliarder kr.

Siden den norske oliefond i 2010 besluttede sig for at gå ind i ejendomsmarkedet, er det gået stærkt. I 2015 skal der investeres yderligere for et 2-cifret milliardbeløb, hvis Karsten Kallevig, der er ejendomsansvarlig, ellers kan finde egnede ejendomme. Men Danmark er ikke blandt de primære mål

I 3. kvartal 2014 havde ejendomme indbragt 9 milliarder kr. alene i afkast til Norges oliefond, der har så store dimensioner, at det knap nok er forståeligt. Fonden består af overskuddet fra olieproduktionen, og Norges regeringer på tværs af alle partiskel har siden 1969 været enige om, at det kun er en del af fondens afkast, der må bruges i de offentlige budgetter. Derfor vokser fonden med enorme beløb. Og den seneste tid er det gået ekstra stærkt, fordi den norske krone er styrtet ned, så fonden i dag har cirka 6,6 billioner norske kr. eller 6.635 milliarder nkr.

NBIM, der er en fond under den norske nationalbank, har købet flittigt op i aktiemarkedet og ejer i dag 1,3 procent af det globale aktiemarked foruden en stor portefølje af obligationer.

Først i 2010 blev strategien udvidet med ejendomme, da NBIM købte 25 procent af lejekontrakterne i Londons Regent Street af The Crown Estate. Regent Street er en af Londons travleste handelsgader med kendte brands som Apple, Burberry, Banana Republic og Hamleys. I alt er der 113 bygninger fordelt på 39 blokke købt for godt 5 milliarder kr. Siden da er der så købt ejendomme for 85 milliarder kr., og

opkøbsplanerne for 2015 er massive.

- Vi forventer at købe ejendomme for én procent af fondens værdi hvert år de næste tre år. Det svarer til, at vi - hvis vi kan finde egnede ejendomme - vil købe ejendomme for en milliard om ugen, sagde CIO Real Estate, Karsten Kallevig, da han var en af hovedtalerne på årets Eiendomsdagene for nylig.

Højt relativt afkast på ejendomme

Olifonden fik i 3. kvartal 2014 et afkast på ejendomme på 1,5 procent, og kun 0,5 og 0,9 procent på aktier og obligationer.

- Når vi køber store klumper får vi en fordel, fordi vi kan drive ejendommene mere effektivt. Det gælder for eksempel i Regent St., hvor vi har så stor kritisk masse på 120.000-130.000 kvm., at vi kan drive hele gaden på samme måde som et butikscenter. Alene på Black Friday omsatte vi for 50 millioner pund, siger CIO Karsten Kallevig, NBIM.

Med det højere afkast på ejendomme er det naturligt, at fonden nu fokuserer på at få en højere procentdel af ejendomme i investeringerne som ved udgangen af 2014 bestod af 61,4 procent aktier, 37,3 procent obligationer og blot 1,3 procent ejendomme,

hvilket dengang svarede til ejendomme for 75 milliarder kr.

- I dag har vi ejendomme i 13 lande fordelt på 5 valutaer og 496 ejendomme, siger Karsten Kallevig.

Målet er, at ejendomme gradvist skal udgøre 5 procent af fondens samlede aktiver. Indtil videre har oliefonden erkendt, at den ikke har lokalkendskab nok til at være hjemme i de enkelte markeder, og derfor er alle investeringer gjort via partnerskaber. ➤



FOTO: KLAES IGELSTRØM/ESTATE MEDIA AS

- Real Estate er stadig en lille del af NBIM, men vi arbejder på at blive større. Udfordringen er hele tiden at ruste os, så vi har så lille risiko som muligt og vi prøver at finde et format, hvor vi kan sikre os bedst muligt. Derfor vælger vi en række byer, som vi kender vældig godt, sagde CIO Karsten Kallevik, der indtil nu har købt ejendomme for 85 milliarder kr. og yderligere 30 milliarder nkr. i ejendomsaktier. Her fotograferet i forbindelse med sit indlæg på Eiendomsdagene på Norefjell, der samlede 400 aktører fra ejendomsbranchen i Norge.

Skal spendere 1 milliard kr. om ugen

Karsten Kallevig har med et årligt budget på cirka 52 milliarder kr. indflydelse på prissætningen på ejendomsmarkedet på de markeder, hvor Norges Bank Investment Management, NBIM, vælger at investere.

Han er derfor en efterspurgt mand ligesom de øvrige i ledelsen af NBIM på grund af ansvaret for den kolossale pengetank.

Karsten Kallevig kom til NBIM i 2010 og har tidligere arbejdet for Grove International Partners som Head of Japan. Han har desuden erfaring fra Soros Real Estate Partners in London. Kallevig har en ingeniøruddannelse fra Massachusetts Institute of Technology.

Men den strategi gør Karsten Kallevig nu op med.

- Vi er glade for at arbejde med partnere, men det er ikke altid vi kan finde nogen som har samme fokus som os. I de kommende år vil vi derfor også investere alene. Vi vil opbygge en global, men meget koncentreret ejendomsportefølje.

Et af de første eksempler på det er opkøbet af en signaturejendom "Le Madeleine" med butikker og kontorer i centrum af Paris tæt ved Madeleine-kirken købt for 3,2 milliarder kr.

Ejer del af ProLogis

Oliefondens strategi begrænsede i begyndelsen opkøbene, da de kun måtte ligge i veludviklede europæiske marke-

der og være enten kontor eller butikker. Men fra og med 2013 blev mandatet udvidet til også at inkludere markeder udenfor Europa, og desuden har NBIM indgået et partnerskab med logistikeksperten ProLogis; her har NBIM andele i logistikvirksomheder i mange andre byer over hele Europa end de traditionelle investeringsmål.

- Vi investerer ud fra få kriterier: Der skal

“NBIM ejer 0,1 procent af det samlede globale professionelle investeringsudbud.”

være vækst i befolkningen i de markeder, vi ser på; der skal være begrænsninger på nybyggeri i det centrale område; det skal være markeder med langsigtet horisont; og så skal vi have adgang til lokal ekspertise, så vi har en investeringsorganisation. Vi vil ikke være administratorer af ejendomme i områder, vi ikke kender indgående. På den måde mener vi, at vi kan generere et risikojusteret afkast, siger Karsten Kallevik.

Investeringerne i kontor og retail sker ud fra ovenstående via datterselskaber i byer som Berlin, London, München, Frankfurt og Paris. Og det seneste år også i USA.

4 byer i USA vokser i porteføljen

- Vi har valgt 4 byer i USA, som vi går efter. Vi startede med Østkysten med Washington, New York og Boston. Den er naturligt nemmere at komme til fra Norge, og derfor startede vi der. Men nu har vi også købt i San Francisco, siger Karsten Kallevik, der blandt de seneste investeringer blandt andet er gået efter grunde i store byer. I efteråret 2014

købte NBIM således følgende ejendomme:

• 49,9 procent af en grund i New York til en pris på 182 millioner USD. Grunden ligger på 6th Avenue mellem 34th og 35th Street i New York og er lejet ud til Sitt Asset Management, der har en kontorejendom med 3 etager butikker og kontorer på grunden. De 50,1 procent ejes af det amerikanske pensions- og asset managementselskabet TIAA-CREF, der også kommer til at stå for forvaltningen af grundkøbet.

• TIAA-CREF er også samarbejdspartner på en grund som NBIM har købt i Washington D.C. på 400-444 North Capitol Street. Her var købsprisen 82 millioner USD ligesom en grund på North Capitol Street mellem E Street og Louisiana Avenue i Washington D.C., hvor det nye partnerskab har givet sælgeren, the Maritime Engineers Beneficiary Association, en 99-årig lejekontrakt.

• NBIM køber dog ikke kun grunde, men har også købt – igen – 49,9 procent af 800 17th Street, som er en kontor-ejendom i Washington, D.C. – og igen sammen med TIAA-CREF.

• I Europa er det seneste køb 94,9 procent af to kontorbygninger, "Lenbach



Det centrale forretningskvarter i Washington D.C., hvor flere globale organisationer har til huse, er blandt de steder, hvor NBIM investerer massivt i øjeblikket både i kontorhuse og i bebyggede grunde.



Chokolade, medicin, olie og Iphones

Blandt Oliefondens største aktieposter er fødevarevirksomheden Nestlé, brændstofkoncernen Royal Dutch Shell, medicinalvirksomheden Novartis, IT-virksomheden Apple og medico-virksomheden Roche Holding.

På 6. pladsen kommer Blackrock, der er en fondsforvaltningsvirksomhed, der blandt andet investerer i ejendomme.

NBIM har i alt aktier i 8.000 selskaber.

• Endelig fortsatte NBIM også sine højt-profilerede investeringer i London, hvor selskabet tidligere har købt det meste af Regent Street med at købe en ejendom i Edward Street i London med 4 kontorbygninger udlejet til Bank of America og Merrill Lynch.

Mindre byer som København falder udenfor strategien og er slet ikke på indkøbs-seddelen her og nu. Det er til gengæld 2 byer i Asien, men endnu er det ikke 100 procent fastlagt, hvilke byer det skal være. Og når først et investeringsmål er fastsat, så er selve tilgangen til investeringsmålene til gengæld helt lavpraktisk, siger Karsten Kallevig:

- I alle de 10-15 byer, vi har udset som mål, har vi tegnet op hvilke gader, vi tror på. Vi holder os til den strategi. Det betyder ikke, at vi ikke kan gå udenfor strategien, hvis den rigtige mulighed opstår, men vi skal have en rigtig god grund til det. ■

Af Kamilla Sevel

**Af Fedja Arifovic, Rådgivende Ingeniør,
Civilingeniør, Ph.d., ALECTIA**
fdar@alectia.com



ORDET ER DIT

Stærkt alternativ til dyre renoveringstiltag

Renoveringsmarkedet er i vækst, og mange ejendomme, heriblandt etageejendomme og alment boligbyggeri, skal tilpasses og fremtidssikres. Renoveringsarbejde er traditionelt både dyrt og tidskrævende, men renovering med pålmede kompositmaterialer er et reelt alternativ til dyre nedrivnings- og ombygningsprojekter. Metoden har vundet indpas i renoveringsbranchen, både hos entreprenører og rådgiver.

I forbindelse med renoveringsarbejder er der ofte behov for at forstærke en bygnings bærende konstruktioner. Det kan for eksempel skyldes belastningsforøgelse, afhjælpning af en nedbrudt og dermed svækket konstruktion, udførelsesfejl, ændret anvendelse af bygningen eller opgradering af konstruktionen, så den overholder nutidens normregler.

For betonkonstruktioner har kravet om forstærkning siden 60'erne ofte været tilgodeset ved pålimning af stål på bygningselementernes overflade. Det pålmede ståls funktion var at overtage bæringen, hvor konstruktionen var blevet svækket eller overbelastet, som en slags udvendig analogi til betonens stålarmring.

Den metode er i dag afløst af en mere fleksibel og økonomisk løsning: Pålimning af kompositmateriale som for eksempel kulfiberbånd eller karbonplader. Anvendelsen og analogien er stadig den samme, håndtering er nemmere og det færdige resultat er mere effektivt og æstetisk mere elegant.

Siden har denne teknologi udviklet sig til at omfatte konstruktioner af andre bygningsmaterialer som limtræ, stål og murværk. Det har medvirket til, at vi i dag har et stærkere og bredere alternativ til nedrivning eller ombygning.

Stærkt alternativ til at bygge om eller rive ned

Både forskningen og erfaringen viser, at der kan spares mange renoveringskroner ved at forstærke skadede eller overbelastede konstruktioner med pålmede kompositmaterialer.

Alectia, DTU og Condor Kemi har i de senere år forsket i forstærkning af bygningskonstruktioner ved pålimning af kompositmaterialer udvendigt på konstruktioner af beton, stål, murværk og limtræ.

Kompositmaterialer anvendes typisk til reparation eller forstærkning af altaner, tagkonstruktioner, søjler og betondæk. I praksis limes kompositten på bygningsdelens overflade - f.eks. en beton- eller limtræsbjælkes underside - og herefter overtager forstærkningen en del af bygningsdelens belastning, hvilket øger bygningsdelens bæreevne markant.

Hurtige og næsten usynlige resultater

Bygningsejere, der skal renovere eller udvide en ejendom, hvor bygningens bæreevne skal forbedres, bør således undersøge muligheden for at forstærke konstruktionerne ved pålmede

kompositmaterialer. For eksempel kan forstærkning af eksisterende, in-situ støbte betonaltaner udføres hurtigt og med et næsten usynligt resultat.

En række projekter, som Alectia har gennemført, viser, at forstærkning af limtræsbjælker med pålmede kompositmaterialer er med til at reducere tid og omkostninger ved renovering betydeligt.

I ét eksempel - en stor industrihal, hvor limtræsbjælkerne skulle forstærkes på grund af overbelastning - kunne vi udføre forstærkningsarbejdet på under 1 time for hver 30 meter bjælke. Dét er en markant mere effektiv proces i forhold til tidligere, hvor reparations- og forstærkningsarbejde krævede frilægning af den beskadigede bygningsdel, aflastning, reparation og en tid til opnåelse af den krævede styrke, før den kunne belastes igen. Denne metode var tidskrævende og havde ofte indflydelse på bygningens drift. ■

Kompositmaterialer

Kompositmaterialer markedsføres i dag som lameller fremstillet af fibre. Fibre af kul (karbon) anvendes ofte, deraf navnet kulfiberbånd eller karbonplader, men glas- og aramidfibre er også anvendelige. Materialerne er karakteriseret ved deres store styrke, stivhed og bestandighed koblet med en lav densitet. Kulfiberbånd er ofte ikke tykkere end 1 mm, og dermed bliver den endelige reparation næsten usynlig og ændrer ikke på bygningsdelens overordnede udformning.

Forstærkning af limtræsbjælker er typisk relevant ved maskin-, stald-, ride- og svømmehaller, hvor limtræsbjælker spænder frit mellem de bærende vægge. For eksempel har tagkonstruktioner i store haller flere gange vist sig at være uden den normkrævede brudsikkerhed.



Det kan godt betale sig at overveje de nye materialer, der kommer ind i markedet og ikke mindst skubbe til sine rådgivere, så alle nye tiltag kommer i spil: Nye erfaringer fra forstærkning af limtræsbjælker i en stor industrihal viser, at det tog i alt mindre end én time at forstærke hver af de 30 m lange og 1,3 m høje limtræsbjælker, der har en frihøjde på 7,5 m.



FOTO: ALECTIA

**Af Thomas Stampe, partner,
Rønne & Lundgren**
ths@rl.dk

**Henrik Græsdal, advokat,
Rønne & Lundgren**
hgr@rl.dk



ORDET ER DIT

Kommerciel opp har fremtiden foran sig!

Flere og flere OPP-projekter har gennem de seneste år set dagens lys i Danmark og også i de kommende år må det forventes, at stadigt flere offentlige bygge- og anlægsprojekter vil blive gennemført i OPP.

De OPP-projekter, som til dato er blevet gennemført i Danmark, har med få undtagelser været kendetegnet ved, at det byggeri eller anlægsarbejde, som har været genstand for OPP-projektet, udelukkende er tiltænkt anvendt af den offentlige myndighed til offentlige formål. Det gælder eksempelvis OPP-projekter om skoler, retsbygninger, motorveje og lignende.

En særlig variant af OPP er det "kommercielle OPP". Et kommercielt OPP-projekt er kendetegnet ved, at det byggeri, som er genstand for OPP, ikke kun skal anvendes af en offentlig myndighed, men også af OPP-leverandøren til kommercielle aktiviteter.

Til dato er der så vidt vides kun indgået OPP-kontrakter om to "kommercielle" OPP-projekter, nemlig OPP-kontrakten om Randers Svømmebad, som åbnede den 4. februar 2015 samt OPP-kontrakten om opførelse af Flintholm Svømmebad, som blev indgået i november sidste år, og som nu er under opførelse.

Hvad er OPP?

Temaet for denne artikel er at belyse en række af hovedelementerne i "kommercielt OPP" samt de fordele og udfordringer, som denne form for OPP indebærer. Den direkte anledning til artiklen er, at forfatterne til artiklen repræsenterede henholdsvis den offentlige part (advokat Henrik Græsdal, som på daværende tidspunkt var advokat i Lett) og OPP-leverandøren (Thomas Stampe) i forbindelse med indgåelse af OPP-kontrakten om Flintholm Svømmebad. Vi er i dag advokater i samme firma, og har derfor haft rig lejlighed til at drøfte fordele og ulemper ved OPP set fra både bestillerside og leverandørside.

OPP er efterhånden en velkendt organisations- og kontraktform. Spørger man Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vil svaret lyde, at OPP er et længerevarende kontraktsforhold, som regulerer samarbejdet mellem en offentlig og en privat part om udførelse af et bestemt bygge- eller anlægsarbejde.

Det, der kendetegner OPP er, at projektering, opførelse, drift, vedligeholdelse – og i de fleste tilfælde finansiering – er reguleret i en og samme kontrakt – OPP-kontrakten. For den offentlige part betyder OPP, at den offentlige part får en bestillerrolle, hvor den offentlige myndighed stiller en række funktionskrav til byggeriet i stedet for traditionelle udførelseskrav, og hvorefter den offentlige part overlader det til den private part at udtænke selve opgaveløsningen, samt at stå for den fremtidige drift af byggeriet.

Set fra bestillersiden indebærer OPP en lang række fordele – men også ulemper. De hidtidige erfaringer fra danske OPP-projekter peger i det væsentligste på følgende:

På "fordelssiden" kan nævnes følgende:

- innovative løsninger bliver i højere grad indtænkt i projekterne, da OPP-leverandøren ikke "bare" skal opføre byggeriet, men også stå for driften i hele OPP-perioden
- der tænkes ikke kun i "opførelsesøkonomi" men ligesom meget i "driftsøkonomi", da OPP-leverandøren som nævnt også har ansvaret for en efterfølgende hensigtsmæssige drift.
- Den offentlige part opnår en højere grad af budgetsikkerhed, eftersom OPP-leverandøren jo overtager ansvaret og risikoen for driften og dermed de omkostninger, som fremadrettet er forbundet med anlæggets vedligeholdelse og drift.

På "problemsiden" kan nævnes følgende:

- OPP er en relativt kompliceret kontraktstruktur, som er omkostningstung for både den offentlige myndighed og OPP-leverandøren og som kan være ressourcerelevende at gennemføre

- Den offentlige myndigheds muligheder for frit at disponere over byggeriet indskrænkes eftersom det følger af OPP-kontrakten, at rammerne for driften af anlægget i væsentlig grad er fastlagt for hele OPP-kontraktens løbetid
- Finansieringsomkostningerne vil ofte være højere end ved traditionelle offentlige byggerier, fordi den offentlige finansiering typisk er billigere end den private finansiering.

Set fra den private part indebærer OPP også en række fordele og ulemper. Den mest åbenbare fordel er, at OPP indebærer et langsigtet kontraktforhold, hvor OPP-leverandøren får mulighed for både at kunne tjene penge på selve opførelsen af byggeriet, men også på den løbende drift. For den private part er de væsentligste ulemper, at OPP er en omkostningstung og kompliceret kontraktmodel, ligesom modellen indebærer øgede risici derved, at OPP-leverandøren i hele kontraktperiodens løbetid har den økonomiske risiko for, at projektet hænger fornuftigt sammen.

Kommercielt OPP indebærer yderligere fordele for både bestiller og OPP-leverandør

Det er disse forfatters opfattelse, at kommercielt OPP indebærer en række yderligere signifikante fordele for både bestiller og OPP-leverandør end de ovenfor nævnte.

Som nævnt indledningsvist, har der til dato – så vidt det er disse forfattere bekendt – kun været to rigtige kommercielle OPP-projekter, nemlig de ovenfor omtalte svømmebadsprojekter i Randers og på Frederiksberg.

Det kommercielle element i begge disse kontrakter er kommet til udtryk ved, at det, som den offentlige part køber hos OPP-leverandøren, er en del af den kapacitet, som OPP-anlægget kan yde. Dette betyder i disse projekter helt konkret, at de respektive kommuner i OPP-kontrakternes løbetid køber en ret og en pligt til at "købe tid" i svømmebadene, således at den overskydende kapacitet kan anvendes af OPP-leverandøren. Den kommercielle drift består med andre ord i, at OPP-leverandøren får mulighed for at tjene penge på at drive anlægget ved at stille dette til disposition for både bestilleren, men også til andre brugere. Den offentlige brug afregnes via en såkaldt enhedsbetaling, hvorimod den private brug afregnes ved, at brugerne køber en billet til svømmebadet.

Den kommercielle drift øges yderligere derved, at der i anlæggene er indtænkt kommercielle faciliteter så som fitnesscenter, café og lignende.

Set fra bestillerens side indebærer den kommercielle model, at bestilleren "slipper billigere", når der skal ske deponering; Hvis et OPP-projekt opføres med privat finansiering følger det af reglerne i deponeringsbekendtgørelsen, at kommunen skal deponere et beløb hos staten, som modsvarer anlægssummen for det pågældende byggeri. Hvis der er tale om et kommercielt OPP, hvor kommunen for eksempel køber 60% af anlæggets kapacitet, så skal der derimod som udgangspunkt kun deponeres 60% af anlægssummen. Sagt på en anden måde: Hvis den offentlige part

kan indtænke, at OPP-leverandøren kan benytte en del af kapaciteten til kommercielle formål, således at bestilleren kun skal købe en del af kapaciteten, kan bestillers deponeringspligt derved blive reduceret. Denne deponeringsbesparelse kan bestilleren (hvis anlægsloftet ikke overskrides) anvende til at indkøbe andre ydelser.

Pligten til deponering hænger tæt sammen med, hvordan projektet finansieres. I Randers-projektet var der tale om en ren privat finansiering, og i dette projekt blev deponeringspligten som nævnt ovenfor opgjort med udgangspunkt i Randers kommunes kapacitetsudnyttelse af anlægget.

I OPP-projektet på Frederiksberg er anvendt en anden model, idet finansieringen er tilvejebragt hos KommuneKredit, som samtidig overtager ejerskabet til svømmebadet. Projektet er struktureret som finansiel leasing på baggrund af en sale and lease back-aftale mellem kommunen og KommuneKredit. Retsforholdet mellem kommunen og OPP-leverandøren er reguleret af en OPP-kontrakt, hvorefter OPP-leverandøren skal projekttere, opføre og drive – men altså ikke finansiere – anlægget. Ved denne model har den offentlige bestiller opnået en billigere finansiering, idet en traditionelt dyrere privat finansiering er blevet afløst af en offentlig finansiering via Kommunekredit. Denne model har samtidig medført, at Frederiksberg Kommune, sagt lidt populært, har kunnet få mere for de samme penge – fordi finansieringsomkostningerne er blevet mindre.

Træerne vokser som bekendt sjældent ind i OPP-himlen. Ulempen ved "Frederiksberg-modellen" med offentlig fremmedfinansiering i forhold til Randers-modellen (med ren privat finansiering) er, at Frederiksberg-modellen som udgangspunkt ikke er undtaget fra deponeringspligt. Frederiksberg Kommune har ansøgt om delvis fritagelse for deponering, men det har Indenrigsministeriet ikke godkendt. Forfatterne bekendt foregår der p.t. en dialog med Indenrigsministeriet om nærmere fastlæggelse for retningslinjerne for deponering ved offentlig finansieret OPP. Hvis disse drøftelser munder ud i, at der ikke skal ske fuld deponering ved anvendelse af "Frederiksberg-modellen", vil fordelene ved denne model være endnu mere udtalte.

Erfaringerne med kommerciel OPP

Hvis der tages afsæt i erfaringerne fra Randers og Frederiksberg er erfaringerne med kommerciel OPP til dato gode. Randers Svømmebad blev som nævnt åbnet for ganske få dage siden, og de foreløbige meldinger fra brugerne er positive. Der er skabt et svømmeanlæg, hvor der i kraft af kombinationen af offentlig og privat drift er tænkt nye tanker, hvilket har skabt et spændende projekt.

Det forhold, at det kommercielle element medfører, at kravene til bestillerens deponeringspligt er reduceret, er en yderligere gevinst for den offentlige part, som dermed får mere for pengene. Denne gevinst kan – som deponeringsreglerne fortolkes lige nu – ikke opnås ved den offentlige finansiering via KommuneKredit, men ved valg af denne model kan til gengæld opnås billige finansieringsomkostninger til gavn for bestilleren og projektet. ■

DSB Ejendomme ansætter salgs- og projektudviklingschef



Søren Beck-Heede.

Søren Beck-Heede er ansat som ny salgs- og projektudviklingschef i DSB Ejendomme, der sidder på én af Danmarks største, mest varierede og unikke ejendomsporteføljer. Porteføljen inkluderer stationsbygninger i Frederikshavn til tidligere færgearealer i Nyborg, nedlagte baneområder og centralt beliggende bygninger og arealer over alt i Danmark med gode udviklingsmuligheder.

Søren Beck-Heede kommer fra en stilling som senior portefølje-manager hos ATP Ejendomme og

har tidligere arbejdet med salg og projektudvikling af ejendomme hos Finansiell Stabilitet, Sjølsø Gruppen og Lidl, hvor han har haft en række ledende stillinger. Han er uddannet cand. jur., valuar samt ejendomsmægler.

Jes Transbøl, der er underdirektør i DSB Ejendomme, er samtidig indtrådt som adm. direktør i datterselskabet DSB Ejendomsudvikling. Tidligere adm. direktør Steen Ø. Schmidt fortsætter som projektleder.

Jes Transbøl kom til DSB i foråret 2014 fra stillingen som underdirektør med ansvar for Ejendomme i Finansiell Stabilitet. Oprindeligt er Jes Transbøl uddannet i Jyske Bank og har efterfølgende taget en HD i regnskab og økonomistyring.

DSB Ejendomme har en portefølje på 735 ejendomme svarende til 750.000 kvm. samt 850 grunde svarende til 7,7 millioner kvm.

FOTO: DSB.

Jes Transbøl.

Jesper Bo Hansen får internationalt ansvar i Catella



FOTO: CATELLA/SCANPIX

Finanshuset Catella har valgt den danske afdelings adm. direktør Jesper Bo Hansen til sammen med Emmanuel Schreder at stå i spidsen for selskabets internationale Corporate Finance aktiviteter.

Kun få danske ejendomsfolk har indtil nu formået at placere sig på internationale topposter. Men nu træder Jesper Bo Hansen altså ind i denne liga.

Jesper Bo Hansen stiftede i år 2000 en afdeling af Catella i

Jesper Bo Hansen

Danmark. Det var dengang en helt ny måde at anskue krydsfeltet mellem finansiering og ejendom på i Danmark. Han har mere end 20 års erfaring fra den nordiske ejendomssektor.

- De sidste 15 år har jeg arbejdet med at placere Catella solidt på landkortet med det sigte at etablere en egentlig Real Estate Corporate Finance virksomhed i Danmark. Det har samtidig været afgørende at være i tæt dialog med de internationale kapitalmarkeder. For mig er det udvidede ansvar på europæisk plan en spændende mulighed for at sætte endnu større præg på vores aktiviteter – også uden for

Danmark, siger Jesper Bo Hansen om udnævnelsen.

Han er meget tilfreds med, at der er fundet en model, hvor han kan arbejde ud af Danmark, så han fortsat kan bygge videre på de kunderelationer, som han har opbygget gennem årene og som udgør hele fundamentet for Catellas virksomhed i Danmark.

Både Jesper Bo Hansen og Emmanuel Schreder vil fortsat lede deres respektive afdelinger i Danmark og Frankrig parallelt med deres nye ansvarsområder.

Maarit Nordmark bliver CIO i stor nordisk lånefond



Maarit Nordmark.

Maarit Nordmark er blevet CIO for LREC Advisory, som er Nordens første lånefond til finansiering af ejendomme med fokus på Sverige. Et større antal nordiske institutionelle investorer har skudt penge i fonden.

Maarit Nordmark har over 20 års erfaring fra ejendomsbranchen og har arbejdet med ejendomsfinansiering i en række lande siden 2005.

I 2008-2010 var hun General Manager i Aareal Banks danske afdeling. Hun har en M.Sc. i ejendomsøkonomi- og vurdering fra Tekniska Högskolan i Helsingfors og hun er certificeret i bestyrelsesarbejde af det svenske Styrelsesakademi og det danske Bestyrelsesakademi. Dertil har hun eksamen i organisationsudvikling fra Gestalt-Akademiet i Skandinavien.

Patrizia Nordic udnævner ny ledergruppe i Danmark

Det tyske asset management selskab Patrizia har nu etableret sig så massivt i det nordiske marked, at den markante ekspansion har fået selskabet til at udnævne en ledergruppe for den danske afdeling. De seneste år er der etableret kontorer i Danmark, Sverige og Finland, og

ledergruppens opgave bliver at varetage den daglige drift af det københavnske kontor, som pt. tæller 19 medarbejdere.

Den danske ledergruppe refererer til danskeren Rikke Lykke, der foruden sin position som adm. direktør for samtlige nor-

diske Patrizia selskaber indgår i koncernens øverste internationale ledelse. Med udnævnelsen af den danske ledergruppe vil Rikke Lykke fortsætte og yderligere skærpe fokus på koncernens strategi om ekspansion i hele den nordiske region.

Den nye ledergruppe består af Head of Investment Management Denmark Jacob Smergel-Krog, Keld Jessen, der er udnævnt til Nordic Head of Finance & Accounting, Lene Mejer, Head of Property Management Denmark og Louise Hertz, Head of Asset Management Denmark.



Jacob Smergel-Krog har siden april 2013 bistået ved samtlige Patrizias danske investeringer. Investeringsafdelingens 2 medarbejdere vil fremadrettet svare til ham.

FOTO: PATRIZIA



Keld Jessen skal lede den samlede nordiske økonomiafdeling med pt. 5 medarbejdere.



Lene Mejer var tidligere ansat som ejendomsadministrator hos I/S EjendomsInvest og tiltrådte i maj 2013 som Patrizias første Property Manager. I dag er der 4 ejendomsadministratorer.



Louise Hertz har bred erfaring inden for Asset Management og kommer senest fra en stilling som partner i virksomheden IPS ApS. Asset Management afdelingen tæller 4 medarbejdere.



Elsebeth Due Kjeldsen.

Ejendomsforeningen Danmark flytter ind hos Sinding & Compagni

Leder af Ejendomsforeningen Danmarks Jyllands-kontor, Elsebeth Due Kjeldsen er blevet direktør i ejendomsadministrationsselskabet Sinding & Compagni, der er en del af forvaltningsselskabet Sinding Gruppen.

Elsebeth Due Kjeldsen kommer fra en stilling som direktør hos Jens Nielsen Ejendomsadministration og har lang erfaring fra ejendomsadministrationsbranchen.

I forbindelse med Elsebeth Due Kjeldsens tiltrædelse flytter Ejendomsforeningen Danmarks Jyllandskontor med til Sinding & Compagni i Havnegade 4 i Aarhus.

Lisbeth Errboe Svendsen skal sikre Silkeborgs udvikling



Silkeborg Kommune har ansat Lisbeth Errboe Svendsen som ny planchef og leder af Plan og Byg i Teknik- og Miljøafdelingen.

Silkeborg er i gang med en stærk byudvikling. Motorvejen åbner i 2016 og skal være omgivet af en bynær erhvervskorridor, og Lisbet Errboe får et stort ansvar for at bidrage

Lisbeth Errboe Svendsen.

til at udvikle både Silkeborg og de omkringliggende byer i kommunen.

Lisbeth Errboe Svendsen har specialiseret sig i byplanlægning. Hun har i 18 år arbejdet med plan- og byggeområdet for en lang række store og små kommuner, dels i private rådgivningsvirksomheder som Rambøll Nyvig og Niras, og de seneste otte år som først planchef og siden forvaltningschef i Aarhus Kommune.

Direktørskifte i Enemærke & Petersen

I forbindelse med årsskiftet overtog Henrik Mielke posten som ny administrerende direktør i Enemærke & Petersen. Henrik Mielke er hentet i egne rækker og erstatter Svend Hartmann.

Ledelsesskiftet har været

planlagt gennem længere tid, da Svend Hartmann ønsker at arbejde mindre. Han træder dog ikke helt tilbage fra arbejdslivet, da han fortsætter i Enemærke & Petersen frem til 31. maj for at sikre overdragelsen til Henrik Mielke. Herefter fortsætter

Svend Hartmann som konsulent i MT Højgaard-koncernen, som Enemærke & Petersen er en del af, hvor han vil løse en række forretnings- og udviklingsopgaver.



FOTO: DTZ

Tom Nedergaard.

Tom Nedergaard til Carlsberg Byen

Tom Nedergaard er ansat som ny udviklingschef i Carlsberg Byen. Han kommer fra en stilling som Associate Partner i DTZ Egeskov & Lindquist. Tidligere har han arbejdet specialiseret med blandt andet logistikejendomme som Team Director i Colliers og som Vice President i Nordea Finance.

Carlsberg Byen kunne lige før jul oplyse, at Carsten Lygum ligeledes er ansat som udviklingschef.

EJENDOMS DAGENE

INVESTERING
UDVIKLING
DRIFT

ESTATE MEDIA

COMWELL KELLERS PARK - VEJLE
3-4 SEPTEMBER 2015

Ejendomsdagene 2015

Max 140 deltagere - Udsolgt i 2014
- reservér din plads nu!

www.ejendomsdagene.dk

Partnere:



LINK ARKITEKTUR



Nyt Økonomi- og Ejendomscenter i Helsingør får ny centerchef

Helsingør Kommune har ansat Michael Christensen, som centerchef i et nyt Center for Økonomi og Ejendomme. Michael Christensen kommer fra en stilling i Københavns Kommune, hvor han siden 2010 har været leder af Budget og Analyse i Børne- og Ungdomsforvaltningen.

Han skal stå i spidsen for Center for Økonomi og Ejendomme, der er et nyt center, som bliver født af en sammenlægning af Center for Økonomi og Styring og Center for Ejendomme. Det nye center begynder sit virke pr. 1. januar, når den nye centerchef tiltræder.

- Jeg synes, at Helsingør Kommune er en interessant kommune med spændende visioner for fremtiden. Så jeg glæder mig rigtig meget til at komme i gang med de nye opgaver og udfordringer i Helsingør. Særligt vil jeg have fokus på processen med at sammenlægge de to nuværende centre, og skabe et nyt samlet center for økonomi og ejendomme, som både kan fastholde alle kvaliteterne fra de hidtidige centre, men samtidigt også skabe nye synergier og udnytte ressourcerne endnu bedre til gavn for kommunens borgere, siger Michael Christensen.

FOTO: 3XN



Seks medarbejdere er optaget som nye partnere i 3XN. De 6 er Audun Opdal, Fred Holt, Jeanette Hansen, Marie Hesseldahl Larsen, Stig Vesterager Gothelf og Torben Østergaard.

3XN får ny adm. direktør og 6 nye partnere

3XN har ansat Morten Stahlschmidt som ny adm. direktør, mens den nuværende adm. direktør gen-

nem godt 4 år og partner gennem 11 år, Bo Boje Larsen, fratræder efter eget ønske, men fortsætter

som medlem af 3XNs bestyrelse. Samtidig har 3XN optaget 6 nye partnere.

Lars Pærregaard går fra Maqs til Sinai

Sinai Group har ansat Lars Pærregaard som intern advokat på det danske kontor. Lars Pærregaard kommer fra en stilling som associeret partner hos Maqs Law Firm, og har tidligere arbejdet hos Plesner og Philip & Partnere (nu Bech Bruun).

Sinai Group, der er et engelsk investeringselskab, har gennem de seneste år opbygget en portefølje af centre flere steder i Danmark.

Med en voksende portefølje, har Sinai Group valgt at udvide organisationen med interne funktioner. Lars Pærregaard har en omfattende erfaring inden for fast ejendom.

- Dette er endnu et vigtigt skridt mod styrkelse af selskabets investeringsteam og opbyggelse af en stærk intern organisation, siger CEO Erez Karti, Sinai Group.



FOTO: SINAI GROUP

Lars Pærregaard



LÆS I ESTATE MAGASIN NR. 2 OM

- de nyeste tendenser i kontormarkedet
- hvordan ser fremtidens kontor ud?
- hvem præger kontorbyggeriet i de kommende år?
- hvor kommer de vigtigste udviklingsområder?

Vi sætter fokus på Aalborg og går tæt på Danmarks 3. største by.

Læs om behovet for boliger, udviklingsområder, tomgang og nybyggeri og om udviklingen i hotel- og butiksmarkedet.

Næste udgave udkommer: 27. april

Deadline for indlæg: 6. april
Deadline for annoncer: 10. april

Annoncer i forbindelse med temaerne i den kommende udgave kan bestilles ved at kontakte Estate Media på tlf. 28 34 03 19.

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

10.-13. marts 2015

Mipim 2015

Messe og netværk for ejendomsbranchen.
Sted: Cannes
www.mipim.com

19. marts 2015

Strategisk konflikthåndtering

- Mediationsinstituttet og Voldgiftsnævnet inviterer til konference om strategisk konflikthåndtering i byggebranchen
Tid 19. marts 2015
Sted Bella Sky Comwell Hotel, København

25. marts 2015



Udvikling af byer og byområder

- Konference om intelligent og integreret byudvikling
Sted: Ørestad, København

16. april 2015



Finansiering af ejendomme – nyeste udvikling

- Optimal sammensætning af finansieringsstruktur og marginaler
Sted: København

21. april 2015

OPP 2.0

Sted: Deloitte, København

21. maj 2015



Fremtidens kontor

Konference om kontormarkedet i Danmark
Sted: World Trade Center, København

3. juni 2015

HotCop

- Management, investment and development of hotel properties.
Sted: København.
www.hotcop.dk

8. juni 2015



Copenhagen International Property Summit

Executive event offering international and local investors and professionals in the property industry a top level knowledge and networking forum.
Sted: Hotel Marriott, København

5.-7. oktober 2015

Expo Real

- Europæisk messe om investering i ejendomme
Sted: München
www.exporeal.net

3. september 2015

Ejendomsdagene

- Executive konference for ejendomsbranchen i Danmark
Sted: Vejle
www.ejendomsdagene.dk

Hvis ikke andet er nævnt – find nærmere information på www.estatekonference.dk

Specialister i kontorudlejning

LARSBJØRNSSTRÆDE · 1454 KØBENHAVN K



KONTOR

SAG NR.
21024269

LEJE

DKK 1.075/m²

Studio/atelier i Pisserenden!



224 m² på 2. sal. Stort, lyst, åbent. Cool med fritstående bjælker, hvide vægge & lofter, trægulv, høje vinduer, mulighed for brændeovn. Latinerkvarteret eller Pisserenden er Københavns Nørre Kvarter, centrum for kreative virksomheder.

AREAL M² 224
LEJE PR. M² 1.075
DRIFT PR. M² 0
ENERGIMÆRKE UDARB
OPFØRT ÅR 1900

AMAGER STRANDPARK · 2300 KØBENHAVN S



KONTOR

SAG NR.
21024186

LEJE

DKK 1.175/m²

Kontor i Amager Strandpark



7 stk. helt nye lejemål i nyopførte ejendomme. Belliggende direkte overfor Amager Strandpark. Kort afstand til Metro. Velegnet til publikumsorienteret serviceerhverv. Leveres nystandsat og indflytningsklart efter nærmere aftale.

AREAL M² 50-125
LEJE PR. M² 1.175
DRIFT PR. M² 250
ENERGIMÆRKE UDARB
OPFØRT ÅR 2013-2014

VODROFFSVEJ · FRB

SAG NR.
21024282DKK 1.047/m²

Momsfrit v. Gammel Kongevej og søerne

Lyst lejemål, indrettet med 5 store kontorer, køkken, arkiv/lager, IT-/serverrum. Lyst og venligt, fin stand, indflytningsklart, momsfrit.



AREAL M² 189
LEJE PR. M² 1.047
DRIFT PR. M² 0
ENERGIMÆRKE UDARB
OPFØRT ÅR 1868

HØRKÆR · HERLEV

SAG NR.
21024003DKK 650/m²

Attraktive kontorer i veldrevet ejendom

Meget velholdt ejendom. Flotte lejemål på 1. og 2. sal. God kvalitet overalt, højt sikkerhedsniveau, natlåste porte og natbelysning.



AREAL M² 181/444/900
LEJE PR. M² 650
FÆLLESOMK. PR. M² 33
ENERGIMÆRKE C
OPFØRT ÅR 1972

WILLEMOESGADE · KBH Ø

SAG NR.
21024278DKK 1.071/m²

Kontor/butik på Østerbro, momsfri

145m² butik/kontor i høj kælder, på sidevej til Østerbrogade. Store vinduer, egen indgang fra gaden, mange anvendelsesmuligheder.



AREAL M² 145
LEJE PR. M² 1.071
DRIFT PR. M² 0
ENERGIMÆRKE UDARB
OPFØRT ÅR 1901

VIRUM

SAG NR.
21024190DKK 825/m²

Kongevejen: Lej fra 36-553 m² kontor. Fælles reception, kantine, mødelokaler, fri parkering, C-mrk.

FREDERIKSBERG

SAG NR.
21024277DKK 1.551/m²

Falkoner Allé 42: 53 m² butik inkl. 63 m² lager i egen kælder. Attraktivt ved Frederiksberg Centret.



Besøg os på Forbindelsesvej 12
ml. Kastellet og Langelinie



Erhvervsmægler
søges. Se dal.dk