# estate

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

Nr. 03 | 2016 | 9. årgang

**TEMA OM INVESTERING**
**LÆS OM:**

REKORDHØJT TRANSAKTIONS-NIVEAU I 1. KVARTAL

NYE FINANSIERINGS-FORMER VINDER FREM

JYLLAND TRÆKKER

REGIONSTEMA:
**Læs om Trekantområdets store udviklingsområder**

# FRA INTERNATIONAL TOPPOSITION TIL IVÆRKSÆTTER

- kom tæt på ny asset manager

ESTATE MEDIA

# Indhold

## Artikler


4 **Leder** | Vi bidrager til transparens...

6 **TEMA** | - Jamen ejendomme er ikke en passiv investering

16 **TEMA** | Større konkurrence giver ikke bedre priser

22 **Nyt fra Byggesocietetet** | Hvilken by skal Odense være?

24 **TEMA** | Mæglere enige: 2016 bliver et rekordår

28 **REGIONSTEMA** | Trekantområdet

44 **TEMA** | Investorer har endelig fået øje på Jylland

72 **TEMA** | Svenske og norske hotelkæder dominerer det nordiske marked


## Ordet er dit


66 **Debat** | I vidt omfang tilbage til før 2007
Af Kirsten Thøgersen

70 **Debat** | Opmærksomhedspunkter når projektet baseres på en lokalplansdispensation
Af Max Jacob Stubkjær Jensen


## Overblik


**Tal og tendenser** | 50-54

**Virksomheder og mennesker** | 76-82

**Brancheguide** | 65-65

**Kalenderen** | 83

**Læs i Estate Magasin nr 4 -2016** | 83

RED Property Advisers

An independently owned and operated member of the CUSHMAN & WAKEFIELD ALLIANCE

## RESEARCH, EXPERIENCE & DEDICATION

Som én af branchens førende inden for salg og udlejning af erhvervsejendomme foretager vi omfattende research. Udsnit af denne research kan læses i vores markedsrapport, hvor vi offentliggør seneste nyt inden for investeringsmarkedet, kontorudlejning og retail.

Download den nye Market Report Issue II 2016 på red.dk.

RED Property Advisers P/S Amaliegade 3, 5. sal 1256 København K 33 13 13 99

**red.dk**

# Vi bidrager til transparens...

Tonny Nielsen har i mange år talt for øget transparens. I interviewet i denne udgave understreger han, at han ser en klar positiv udvikling. Blandt andet er mæglernes materiale blevet markant bedre, og det skyldes ikke mindst kravene fra internationale investorer. Men en ting er, hvad der sker i køb/salg situationen, hvor der er en aktiv handling i gang. Noget andet er, hvad der foregår bag lukkede kontordøre.

Asset Management er et område, hvor der fortsat er meget lille transparens i Danmark. Frem til for få år siden var IPD synlige, men deres indflydelse er blevet mindre i de seneste år, og i stedet for at få øget benchmarking på de store ejendomsbesidderes performance, har vi faktisk fået mindre.

Det betyder også, at det er svært for udenforstående at vurdere, om det er ATP Ejendomme, PensionDanmark, PFA, Aberdeen, Thylander, Fokus Asset Management eller en af de andre interne og eksterne forvaltere af ejendomme, der er de bedste til at drive og optimere dem. Og dermed er det også svært at vide for bestyrelser og komiteer i diverse pensionsselskaber og fonde om, det giver bedst mening at have asset management in-house eller outsource det.

Transparens er selvsagt også noget, der optager en medie- og vidensvirksomhed som os selv. Det er nu 8 år siden, at Estate Magasin i maj 2008 udkom for første gang. Der er sket rigtig meget i branchen siden da. Men transparensen har på trods af krisen ikke rykket sig dramatisk og er næsten blevet mindre på nogle områder. Det gælder også på det journalistiske område, hvor stærkt skærpede krav til hastighed og kvantitet betyder, at der er mindre tid til at dykke ned i vigtige områder hos mange medier. Det vælger vi alligevel at gøre i Estate Magasin, hvor du 6 gange om året kan finde dybtgående relevante artikler, der kommer bagom personer og problemstillinger fra bygge- og ejendomsbranchens egen verden.

Vi kan gøre det, fordi Estate Magasin er uafhængigt. Det vil sige, at man ikke kan købe sig ind i vores redaktionelle spalter. Det princip står vi fast på for at kunne levere et troværdigt magasin, som er læsværdigt udgave efter udgave. Men vi er annoncefinansierede og har du et budskab, er vi meget glade for, at du vil støtte magasinet ved at bruge os og indrykke annoncer hos os. Kun på den måde kan vi fortsætte med at understøtte transparensen og øge professionalismen i branchen.

Med venlig hilsen
Kamilla Sevel

Chefredaktør
Estate Media
Kommentarer modtages gerne på sevel@estatemedia.dk

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

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

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

**Annoncesalg**
T: +45 27 28 14 15

**Abonnement og kundeservice**
estatemedia.dk/abonnement
M: service@estatemedia.dk
T: +45 29 16 05 36

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

**Layout**
Kontur Design
M: friis@estatemedia.dk

**Forsiden**
Tonny Nielsen
Foto: Lizette Kabré

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

**Medlem af**

**Tryk**
Rosendahls
- Schultz Grafisk

ESTATE MEDIA
Videns- og mediehus for ejendomsbranchen

ARKITEKTUR
KAN GIVE BEDRE PERFORMANCE

Årstiderne Arkitekter tror på, at arkitektur kan skabe levedygtige bymiljøer og styrke relationen mellem mennesker. Når vi udvikler projekter i byen påvirker vi mennesker, byens rum og mulighederne for udvikling. Derfor skal arkitektur forholde sig til tid, sted og historie, og til samfund og relationen mellem mennesker. Arkitektur påvirker mulighederne for at bo og leve et mangfoldigt liv i byen.

Årstiderne Arkitekter har specialiseret sig indenfor transformation og konvertering af ejendomme i bymæssig kontekst. Nina Bang kan med sin viden indenfor transformation og omdannelse styrke dit projekt, og sikre arkitektonisk ambition såvel som økonomisk investering.

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

# - JAMEN EJENDOMME ER **IKKE** EN PASSIV INVESTERING

Tonny Nielsen var indtil for få måneder siden en af de højst placerede danskere i den europæiske ejendomsbranche med forvaltningsansvaret for Aberdeen Asset Management i hele Europa med over 220 milliarder kr. under forvaltning. Nu er han på mange måder startet helt forfra med respekten for den aktive investering som drivkraft

En helt ny kontorbygning på 7.000 kvm. på Østerport station. Politigården på Halmtorvet. Kanonbådsskurene. Bings på Vesterbrogade. Priorparken og kontorer på Oluf Palmes Allé i Aarhus. Det er markante ejendomme, der ligger i fonden med navnet CRED, som det nystiftede Fokus Asset Management har fået lov til at passe og pleje og fremfor alt udvikle.

For ejendomme bliver i Tonny Nielsens optik alt for ofte sat på hylde hos de store institutionelle investorer som passive investeringer som aktier og obligationer, der primært kræver opmærksomhed, når de skal købes og sælges. Og det er helt forkert. Det ved de fleste, der beskæftiger sig med ejendomme, i virkeligheden nok godt. Alligevel sker det igen og igen. Det er en af kæphestene for Tonny Nielsen, at det IKKE kommer til at ske, hvis man overlader ham ansvaret for at forvalte dem.

Tonny Nielsen er efter 14 år hos Aberdeen Asset Management startet for sig selv. 14 år, hvor han nåede helt til tops i den europæiske organisation før Aberdeen valgte at strukturere forretningsmodellen anderledes, og Tonny Nielsen valgte at starte for sig selv. Og for at vise, at han mener det har han kaldt sit selskab, som han ejer sammen med fund manager Morten Madsen, for Fokus Asset Management. Selskabet har overtaget ejendomme til forvaltning for 6,2 milliarder kr.

På det nyindrettede kontor med fotostater af de mange kendte ejendomme i fonden er Tonny Nielsen ved at indrette sig. Han skal lære alt fra at lave kaffe selv til at beslutte farverne på væggene. For sådan er det, når man går fra en europæisk topstilling til en mindre ejerledet virksomhed.

- Men det er sundt for det er med til at holde en skarp, siger Tonny Nielsen.

Fokus har indtil videre een stor kunde nemlig fonden Commercial Real Estate Denmark, som ejes af en række pensionskasser og udenlandske investorer. Men der kan sagtens komme flere investorer. 19 medarbejdere er allerede fulgt med i de nyindrettede lejede lokaler i en af fondens ejendomme på Bomhusvej nord for København på kanten mellem Østerbro og Hellerup.

- Her er plads til flere, og det forventer jeg, at vi bliver ganske snart. Hvis jeg siger, at vi er dobbelt så mange om et par år, så virker det prætentiøst, men det er ikke helt urealistisk for jeg synes, vi har gode muligheder både for at få flere kunder ind og udvide via strategiske samarbejder, siger Tonny Nielsen.

*- Vi kommer til at arbejde med køb og salg, men også med indgåelse af lejekontrakter og styring af større investeringer. Der er mange dygtige forvaltere i Danmark, men vi mener, at det vi står for adskiller sig fra den ydelse, mange andre kan levere, siger CEO Tonny Nielsen, Fokus Asset Management.*

FOTO: LIZETTE KÆRRE

FOTO: LIZETTE KABRE

*- Den skilsmisse, vi har været igennem er håndteret meget fint. Det var Aberdeen, der ændrede den strategiske forretningsmodel, og dermed tog skridtet, siger CEO Tonny Nielsen, Fokus Asset Management.*

Det var i marts, at en række ændringer i Aberdeens strukturelle styring af fondene endte med, at generalforsamlingen i CRED-fonden valgte at skifte asset manager og Tonny Nielsen besluttede at starte for sig selv.

- Ejendomme udgør kun cirka 6 procent af aktiverne i Aberdeen. For at ensrette styringen af aktiverne ville Aberdeen gerne have strukturen i ejendomsfondene til at ligne de øvrige, og det betød blandt andet, at man for at undgå at forholde sig til forskellige regler i hvert land, ønskede at samle alle fonde i Luxembourg. I Luxembourg er fortolkningen af regulativerne sådan, at investorerne ikke formelt er beslutningstagere i fonden. I stedet er fund manageren 100 procent ansvarlig og kan i princippet tage beslutninger udenom ejerne, siger Tonny Nielsen om noget af forskellen på den europæiske fund manager og den lokale danske.

Og – skynder han sig at sige – det er der ikke noget galt i for nogle investorer.

- Jeg ville bare gerne noget andet.

Og mens Aberdeen fornylig outsourcede property management til CBRE, har Fokus Asset Management valgt at holde det in-house.

- Det giver stor sikkerhed for, at den husleje, der opkræves, er rigtig. For mig at se er der en procesrisiko, når man ikke sidder ved siden af hinanden, fordi der kan være meget sparring omkring asset management og property management og risikoen kan være, at man ikke får alle nuancer med, når man skiller det ad.

Fokus Asset Management vil forsøge at udfylde et hul i markedet mellem de egentlige investment managers og mere administrationsfokuserede leverandører.

- Der er andre i markedet, der har specialiseret sig primært i transaktionsdelen og andre igen, som udspringer fra opkrævning af husleje og senere har føjet flere ydelser til. Vi vil gerne lægge os derimellem og skabe samarbejder, der er mere langsigtede med enkelte kunder.

Tonny Nielsen venter sig også meget af strategiske samarbejder i lighed med

>

*Politigården på Halmtorvet blev købt til fonden i 2005 og rummer 7.240 kvm.*


APCOA PARKING

## Hvem er vi:

- Danmarks største parkeringsselskab
- Skræddersyede parkeringsløsninger
- Innovative løsninger
  - ANPR (Nummerpladegenkendelse)
  - Elektroniske P-tilladelser
  - MobilParkering (App til parkering)
  - Online Booking
- 1500 parkeringsarealer i Danmark
- Lokalt kendskab siden 1995
- 40 års international erfaring og ekspertise
- Repræsenteret i 12 europæiske lande

**Læs mere om APCOA PARKING på WWW.APCOA.DK**

**NYHED**
Elektroniske P-tilladelser til receptioner og selvbetjening - ring og hør nærmere på
**70 231 331**

VI RÅDGIVER OM DE BEDSTE PARKERINGSLØSNINGER

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

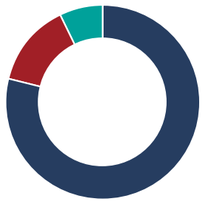
www.apcoa.dk

## Fordeling af porteføljen

GEOGRAFISK FORDELING

- København 64%
- Københavns omegn 15%
- Øst/sydjylland 9%
- Aalborg 8%
- Aarhus 3%
- Resten af Danmark 2%

SEGMENT FORDELING



- Kontor 79%
- Industri 14%
- Retail 7%

det, han nåede at indgå med Danica, inden han forlod Aberdeen. Og som han har stor ros tilovers for. Danica valgte i februar at overdrage den strategiske forvaltning af 107 bolig- og erhvervsejendomme til en samlet værdi af cirka 10 milliarder kr. til Aberdeen Asset Management. Aberdeen skal optimere porteføljens værdi, mens Danicas tidligere administrator fortsat står for administration og udlejning af porteføljen. Aberdeen Asset Management Denmark øgede dermed sit mandat for ejendomme under forvaltning til i alt 23,5 milliarder kr. Heraf er 6,2 milliarder kr. dog nu flyttet til Fokus Asset Management.

- Der mangler i nogle tilfælde de nødvendige ressourcer hos de institutionelle investorer til for alvor at drive asset management. Derfor er det fremsynet af Danica at vælge at lægge den del ud i et større fagligt miljø, hvor alle arbejder med det samme. Den form for strategisk samarbejde tror jeg meget på, og det er en model, som vi har taget med os, siger Tonny Nielsen med en åben invitation til andre større investorer.

Men er der brug for endnu en asset manager?

- Vores forretningsmodel er meget lig den vi opbyggede i Aberdeen, og den var succesfuld. Jeg tror der er plads og potentiale til os begge, siger Tonny Nielsen, der ledede Aberdeen Asset Managements ejendomsafdeling i Europa med base i Edinburgh. Det begrunder han især med, at forretningsmodellen er meget mere udbredt i udlandet:

- I resten af Europa ser man langt oftere, at man bruger en asset manager. I Norden har man ofte et administrationsselskab til at tage sig af det mere administrative, og så varetager ejeren selv asset management. Det er en mere omkostningsbevidst model, men det er ikke nødvendigvis den, der giver det største afkast. I min optik har Danica da heller ikke valgt at outsource asset management for at spare men for at gøre det bedre, og det er jeg ikke i tvivl om er fornuftigt. Det var det samme jeg sagde i 2002, da jeg startede Aberdeen i Danmark. Det var netop med den tanke, at vi kunne gøre det bedre, og det har jeg fortsat en tyrkertro på. Selvfølgelig bør man spørge sig selv om den nordiske model eventuelt er bedre? Det skal jeg selvfølgelig ikke gøre mig klog på, men jeg tvivler på, at den typiske asset management afdeling på 1-3 personer kan overskue ejendomme for måske 15+ milliarder kr., siger Tonny Nielsen, selvom han godt ved, at det bestemt

>

## FALDENDE AFKAST SNØD BENCHMARKING

Det nye asset management selskabet er startet ud med en portefølje på 6,2 milliarder kr. med en LTV på 56 procent.

I 2015 var total afkastet af ejendomsporteføljen 6,5 procent. Det totale afkast er delt med 4,7 procent i direkte afkast og 1,8 procent i værditilvækst. Den positive værditilvækst er et udtryk for faldende afkast på attraktive beliggenheder og faldende tomgang i fondens ejendomsportefølje.

- Fonden har ikke outperformet benchmark i 2015. Det vægtede total afkast på benchmarket var 7,2 procent i 2015. Det direkte afkast på fondens ejendomme ligger på niveau sammenlignet med benchmark. Fondens kapitalafkast var derimod ikke på niveau med benchmark i 2015. Det skyldes i nogen grad et større nedadgående pres på afkastkravet for kontorejendomme med prime beliggenheder (København CBD og havneområderne) sammenlignet med brokvartererne og de sekundære beliggenheder. Det forventes, at opsvinget i markedet vil påvirke de sekundære beliggenheder i højere grad i 2016.

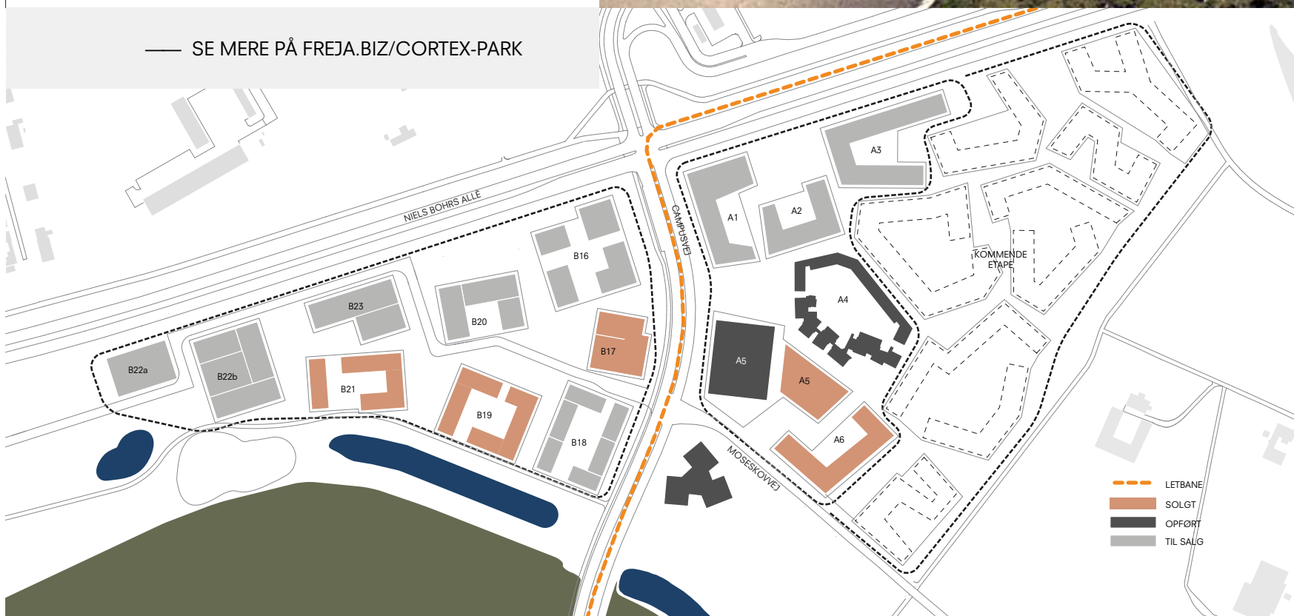
Den langsigtede strategi for CRED er 50-80 procent kontorer, 10-30 procent logistik og 0-25 retail. Det geografiske investeringsfokus er først og fremmest Storkøbenhavn med 60-80 procent og dernæst de større byer med vækstområder: Aarhus, Aalborg, Odense samt Trekantsområdet.

I 2015 blev to ikke-strategiske ejendomme frasolgt; Masnedøgade 28 og Telegrafvej 2. Frasalgene i 2015 resulterede i et tab på 1 million kr. sammenlignet med den bogførte værdi.

„Høje ambitioner i Odense“

Cortex Park. Kom med på udviklingen, inden Letbanen kører. Erhvervsbyggeretter til salg.

—— SE MERE PÅ FREJA.BIZ/CORTEX-PARK



## CRED-FONDEN HAR

- 49 ejendomme og 518.000 kvm.
- lejeindtægter i 2015 på 392 millioner kr.
- en egenkapitalforrentning på 14,3 procent. Det anses for yderst tilfredsstillende og er væsentligt over målsætningen på 10 procent.
- en økonomisk tomgang, der faldt fra 15 procent ultimo 2014 til 13,1 procent ultimo 2015.
- i løbet af 2015 en nyudlejning på i alt cirka 27.700 kvm. og genforhandling af i alt cirka 39.400 kvm.
- en ejerkreds bestående af TDC Pensionkasse, Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, Danske Civil- og Akademiingeniørers Pensionskasse, Lægernes pensionskasse, kapitalforvalteren Schroders, Aage V. Jensens Fonde samt den tidligere storinvestor i TK Development Henderson Capital, der alle ejer mere end 5 procent. De sidste 42 procent er fordelt på mindre aktionærer.

> „- Vi er en lille agil virksomhed som må og skal have fokus på vores klienter og den portefølje, vi forvalter. Det er hele vores forretnings-grundlag. „
>
> Tonny Nielsen

*Den største ejendom i CREDs portefølje er konference og kontorfællesskabet Bings på Vesterbrogade tidligere kendt som Copenhagen Europe Center. Her har CRED 7,2 procent af sin portefølje placeret.*

*I 2008 købte CRED Amager Strandvej 108, der rummer 8.757 kvm. kontorer.*

ikke er første gang, han fremfører det synspunkt.

Udfordringen kan ofte være, at marginalerne i de institutionelle investorers ejendomsdivisioner er så små i forhold til aktier og obligationer, at der sjældent er fuldt fokus på dem.

- Mange – ikke mindst medierne - fokuserer ofte mere på omkostninger end på indtjening. Dermed kan det godt være mere "politisk korrekt" ikke at hyre en asset manager til at booste værdien af ejendommene, men man mister så måske også en potentiel kapitalgevinst. Og ejendomme er altså bare ikke en passiv investering. De kan ikke drives og udvikles uden omkostninger. Lejerne flytter, området ændrer sig. Der er hele tiden ting, man skal forholde sig til. Det skal man indse og reagere på, hvis man vil investere i ejendomme.

Men sålænge der ikke er en valid benchmarking, så er det ikke tydeligt nok, om man gør det tilfredsstillende. CRED benchmarker sig hele tiden op mod IPD, International Property Index , men analysefirmaet er desværre ikke nær så stærkt i Danmark som i for eksempel London.

- I London bliver man målt på om kundens portefølje har performet i forhold til markedet, og det bliver ofte hængt op på tallene fra IPD, som er markedsdækkende og bliver udgivet hvert kvartal. Hvis man ikke gjorde det godt nok, blev man fyret på samme måde som aktiemanagers, der ikke slår markedet. På den måde holder man sig hele tiden skarp, og det mangler vi i Danmark.

*De 6.118 kvm. kontorer på Oluf Palmes Allè 25 i Aarhus købt i 2009 betragtes som en core+ ejendom.*

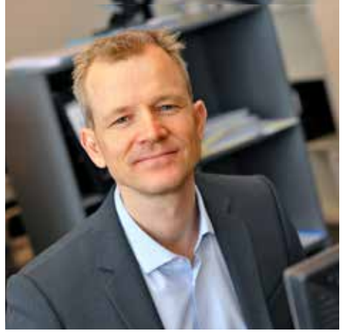
Tonny Nielsen tager også en anden af sine mærkesager med sig til det nye job. Han har igennem de sidste 15 år talt for større transparens i det danske ejendomsmarked. Og selvom vi er kommet et stykke henad vejen, så mangler der stadig meget endnu.

- De udenlandske investorers indtog i markedet har betydet meget for transparensen. I dag konkurrerer danske og udenlandske på lige vilkår i transaktionssituationen. Mæglerne er også blevet gode til at levere professionelt materiale på linje med udenlandske kolleger, så stor cadeau til mæglerbranchen. Men til gengæld er der ikke en ensartet model for, hvordan man værdisætter ejendomme. Hvorfor ikke? Måske fordi der ikke er så stor interesse for det, fordi det ikke gør så stor forskel. En op- eller nedskrivning på 1 procent er "peanuts", men det kan godt være mange penge alligevel på en portefølje på 10 eller 20 milliarder kr.

Et af problemerne er, at der kun er et enkelt børsnoteret ejendomsselskab og at størstedelen af den danske ejendomsportefølje ikke bliver vurderet af eksterne valuarer. I CRED bliver alle ejendomme halvårligt vurderet af eksterne valuarer.

- Jeg har hørt mange argumenter for, at det ikke er nødvendigt. Det kan være, at man ikke mener, at en ekstern mægler kender ejendommen eller, at det er for dyrt. Der er mange gode eller mindre gode grunde til ikke at gøre det, men det er i min optik det eneste rigtige og vil bidrage til, at værdierne kommer frem i lyset. Det har jeg snart sagt i 100 år uden, at det har ændret sig ret meget. Jeg håber, at vi med Fokus Asset Management kan bidrage til at skubbe udviklingen videre i den retning, siger Tonny Nielsen. ■

Af Kamilla Sevel



*Rasmus Juul-Nyholm*

# Forvaltning i bevægelse

## Et mere likvidt ejendomsmarked er med til at forandre administratorer og asset managers

Asset management, forvaltning, administration, investment management. Kært barn har mange navne og afspejler en branche i bevægelse.

- Vi ser flere og flere selskaber og investorer, der i stedet for at købe og beholde i 10-15 år, omsætter ejendomme med 2-3 års interval. Det egner vores nuværende set-up i branchen sig ikke til. Man har brug for forskellige kompetencer hos en administrator eller asset manager alt efter om man er i en indkøbsfase, om man er midt i driften af ejendomme eller om man er i gang med at sælge ud, siger adm. direktør Rasmus Juul-Nyholm, Administrationshuset, der er blandt Danmarks 5 største administratorer.

Den traditionelle administrationsbranche bliver angrebet fra mange forskellige sider, men det er stadigvæk en lille håndfuld administratorer, der udgør det brede fundament i forvaltningen af ejendomme i Danmark.

Rasmus Juul-Nyholm sidder sammen med repræsentanter fra andre store administratorer som Dateas adm. direktør Flemming Engelhardt og Deas-direktør Henrik Dahl Jeppesen i bestyrelsen for Ejendomsforeningen Danmarks administratorsektion. Og det er måske ikke helt tilfældigt for de var her først, mens asset management er en forholdsvis ny disciplin som i høj grad har ligget og stadig ofte ligger i de store institutionelle ejeres egen organisation.

Der er ikke hverken en brancheorganisation eller en forening af asset managers i Danmark, og det er administratorernes indgangsvinkel, der ofte tegner branchen.

- Vi er en udfordret branche på flere forskellige planer. Internt fordi det er vanskeligt at skaffe kvalicerede folk, og eksternt fordi vores kunders behov flytter sig, siger Rasmus Juul-Nyholm.

Markedet er i dag typisk styret af leverandører med udspring i asset management delen, som så tilbyder administration eller administrationsselskaber, der har tilføjet asset management. Men det etablerede og fasttømrede kunde-leverandør forhold i forholdsvis låste rammer kommer ikke til at fortsætte, mener Rasmus Juul-Nyholm:

- Vi er blevet en langt mere fragmenteret branche på meget kort tid.

Han tror på, at branchen udvikler sig derhen hvor det ikke er enten ren outsourcing eller insourcing men i højere grad kommer til at handle om at købe den ydelse ind til den konkrete situation, som man nu har brug for.

- Jeg tror, vi kommer til at nærme os de tilstande, man kender fra IT-branchen, hvor man har en løsere tilknytning til sine leverandører og køber ind efter behov, siger Rasmus Juul-Nyholm. ■

Af Kamilla Sevel

### Hvad er Asset management?

Mens administration ofte handler om at opkræve leje, styre en ejer/lejerforening efter vedtægterne og administrere investeringer og ombygninger, så indeholder asset management typisk for eksempel også:

- Stamdata / god rapportering / data
- Optimering af leje og driftsregnskaber
- Facility - og energioptimering
- Controlling og fundmanagement
- Optimering af lejersammensætning og areal
- Optimering af moms, skat og likviditet
- Optimering af selskabsstrukturer

KILDE: ADMINISTRATIONSHUSET.




# Hillerød Kommune udbyder "Markedspladsen" til hotel og mulighed for dagligvarebutik

**"Markedspladsen" er centralt beliggende i Hillerød Centrum meget tæt ved Frederiksborg Slot. Grunden er på ca. 4.000 m², og udbydes til salg til opførelse af et hotel, eventuelt i samspil med en dagligvarebutik i stueetagen på ca. 1.000 m², og i begrænset omfang andre anvendelser, som f.eks. privat service, kontorer og boliger. Den samlede bebyggelse må have et etageareal på max 10.000 m². En del af grunden skal anlægges til parkering og tværgående fodgængerflow.**

**TILBUD**

Grunden udbydes i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011, om offentlig udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Grunden udbydes på pris og projekt uden priside. Tilbudsprisen skal være inkl. moms.

Købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.

Hillerød Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de modtagne tilbud eller forkaste dem alle.

Tilbud med pris og projekt skal sendes digitalt til By og Miljø, Trollesmindealle 27, 3400 Hillerød, bc@hillerod.dk , så vi har det **senest den torsdag den 1. september 2016, kl. 12.00.**

Udbudsmaterialet kan findes på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk/salg

Yderligere oplysninger fås ved henvendelse til Klima, Natur og Byplan, Ragnhild Nielsen tlf. 72322131 rlni@hillerod.dk eller Birgitte Christensen tlf. 72322136, bc@hillerod.dk

HILLERØD KOMMUNE

BRANCHETEMA

INVESTERING

FOTO: TURE ANDERSENK

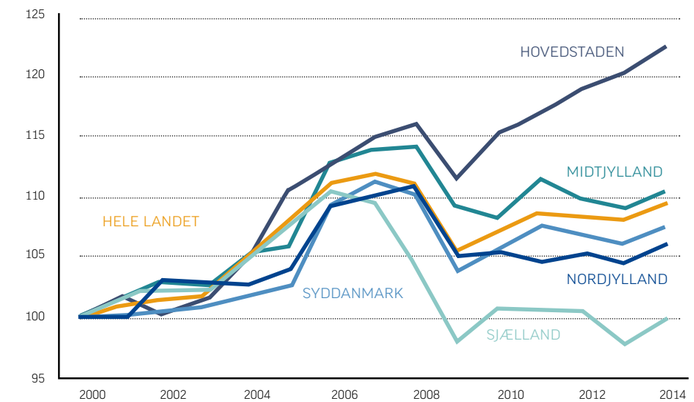
# STØRRE KONKURRENCE GIVER IKKE BEDRE PRISER

Der er mange nye spillere i finansieringsmarkedet, men den skærpede konkurrence betyder ikke umiddelbart, at det bliver hverken nemmere eller billigere at låne hos de etablerede banker og realkreditinstitutter

*De nye kapitalkrav fra EU var tidligere på året medvirkende til, at Nykredit satte hovedsædebygningerne på og omkring Kalvebod Brygge til salg for at nedbringe balancen. Det drejer sig om Glaskuben og Krystallen samt lokalerne på Anker Heegaardsgade og Otto Mønsteds Plads.*

## VÆKST I DANMARK

BNP INDEKS (2000 = 100)




KILDE: DANMARKS STATISTIK

*Boligpriser og gang i ejendomsmarkedet følger nøje væksten. Det er især Sjælland, der har svært ved at få gang i markedet, mens hovedstadsregionen stikker helt af fra de øvrige dele af Danmark.*

Realkreditlån ses fortsat af internationale investorer som en uhyre attraktiv finansieringsform med attraktive priser og lange tilsagnsperioder. Men de varslede kapitalkrav fra EU har fået bankerne til at skrue op for gebyrsatserne hos de private kunder, og den trend vil fortsætte, lyder meldingen fra de største realkreditinstitutter herhjemme.

- De nye baselregler har ramt os så massivt, at det ryger direkte over i den måde, vi arbejder på, siger områdedirektør Jakob Wind Hansen, Nykredit

Han maner til besindighed i spørgsmålet om, hvorvidt en stigende rente vil have indflydelse på finansieringen på ejendomsmarkedet.

- En eventuel rentestigning vil ikke have den store indflydelse på os isoleret set. I dag handler det for os om at låne ud til sunde transaktioner og projekter, hvor egenkapitalen er høj. De gode kunder vil opleve skarpe marginaler på lånene, mens for eksempel risikofyldte projekter i provinsen vil få sværere vilkår, siger Jakob Wind Hansen.

Hos Danske Bank er man enige om, at gebyrsatserne vil smitte af på ejendomsmarkedet i fremtiden og skabe et endnu mere opdelt marked.

- Vilkårene er blevet hårdere, hvilket gør, at der bliver skruet op for bidragssatserne. Priserne vil fortsat stige ved de højeste belåninger i fremtiden. Derudover ser vi et todelt marked, hvor aktiviteten er koncentreret omkring de store byer, mens der er meget få udlån i provinsen, siger chef for storkunder Claus Havn Sørensen, Danske Bank/Realkredit Danmark.

For ham har den geografiske placering af ejendomme også betydning for den samlede case.

- Hvis ejendommen har en forkert geografisk placering, kan lejerne jo forsvinde. Det vil have betydning for marginalerne, da vi kan blive bekymrede for, om vi kan få vores penge ind igen, hvis det sker, siger han.

**Fokus på robuste kunder**

Det er ikke det helt samme billede hos den svenske bank SEB, der også har udlån til ejendomme i byer som Sønderborg og Varde. Her ser man udelukkende på, hvor robuste kunderne er og hvad sandsynligheden er for, at ejendomsprojektet bliver en succes.

>

*- Selvom det private jobmarked er på vej op, så giver lave vækst- og inflationstal grund til bekymring. Virksomhederne vil hellere nedbringe gælden og holde på kapitalen end at investere i markedet, siger chefanalytiker Tore Stramer, Nykredit.*

- Vi ligger i en niche i markedet, hvor vi kigger meget på demografiske forhold og udviklingen i fremtiden. Jeg lever ikke af at låne penge ud til fast ejendom. Jeg lever af at låne penge ud til gode kunder. Men vi lever også af at få pengene tilbage. Vil vil gerne have kunder med en god kreditkvalitet og har i udgangspunktet den holdning, at hvis vores kunder har en balance på en milliard, så er det sådan med generelle regler, at de kan bøjes, siger Peter Toftager.

En af de store nye spillere i markedet er Jyske Bank, der for to år siden opkøbte realkreditinstituttet BRFKredit og dermed fik flere ejendomskompetencer ind i koncernen. Den nye erhvervsenhed, Jyske Bank Erhvervsejendomme, fokuserer på at skabe trygge samarbejder med mellemstore- og store ejendomsvirksomheder.

- For os handler det om at skabe tryghed i samarbejdet. Vi vil ud og tale med vores kunder om deres strategier og på den måde tror jeg på, at vi kan løfte meget mere fremadrettet, siger Lars Falster, der som ny afdelingsdirektør har fået til opgave at skabe vækst i den nye enhed.

Han er generelt enig i, at vurderingen af ejendommen har indflydelse på, hvilke bidragssatser, der bliver sat. Men det kommer også an på, hvilken kunde, der er tale om.

- Det er en vigtig parameter for os at gå ind og vurdere styrken af den enkelte ejendom. Men for os kommer det også meget an på, hvem der ejer den. Det handler om, hvilken forretningsplan, finansielle situation, risikoprofil og kompetencer kunden har. Vi kigger ikke kun på, hvor stor egenkapitalen er, men inddrager også den likviditetsmæssige styrke i vurderingen, siger Lars Falster.

**Flere risici i markedet**

De etablerede banker og realkreditinstitutter har fået konkurrence fra nye spillere i finansieringsmarkedet.

En af dem er Kinnerton Capital, der yder

## BEDRING OG BREXIT

Bedringen på boligmarkedet, en stigende beskæftigelse og den lave rente får det til at virke som om, dansk økonomi er inde i et skrøbeligt opsving. Men det er ikke helt tilfældet.

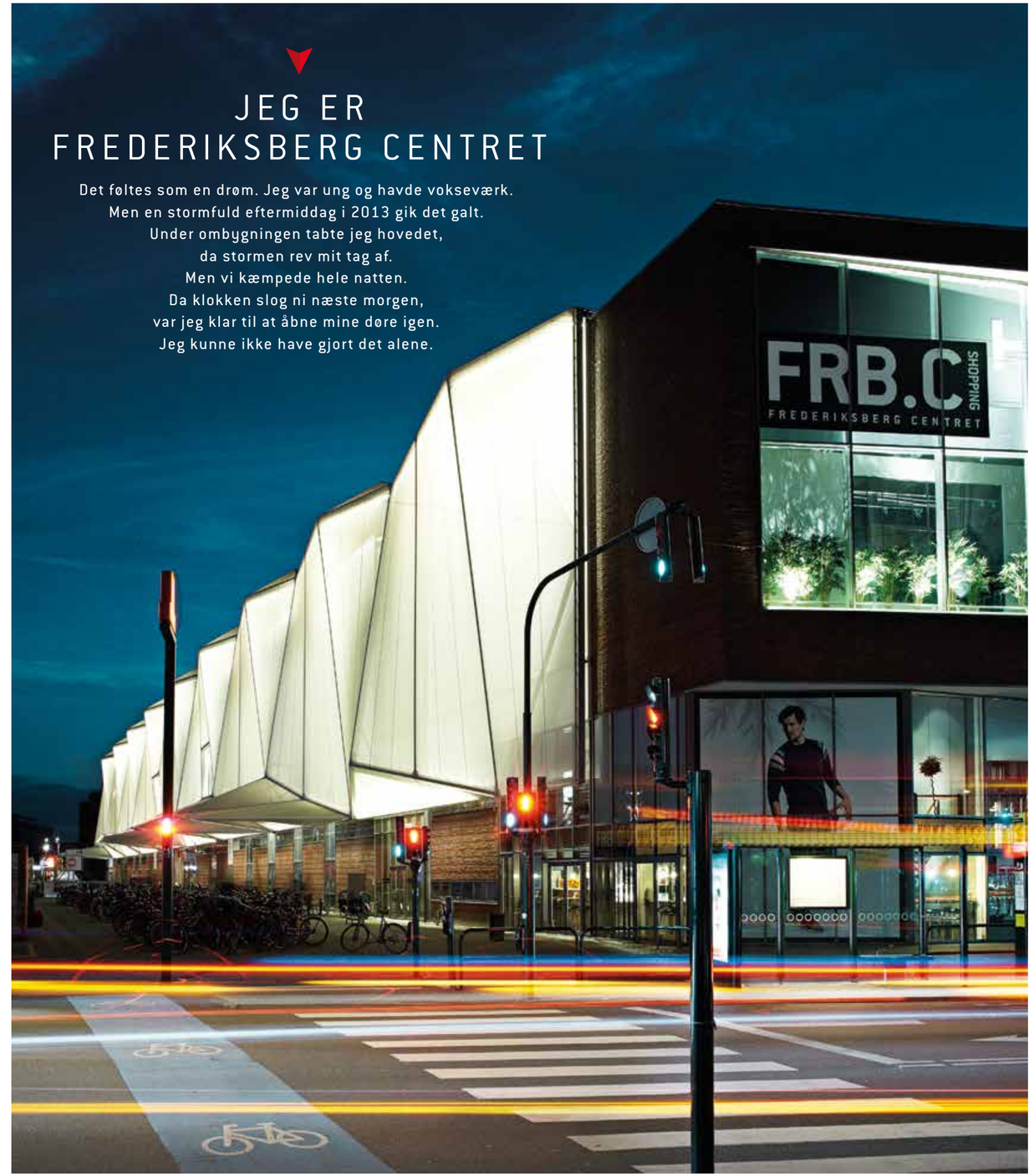
Tværtimod er der tale om det, der bliver kaldt et vækstmæssigt tabt årti. Lige nu fokuserer både virksomheder og private på at nedbringe gælden, hvilket går udover investeringerne og privatforbruget, der skal drive væksten fremad.

-Vi er hårdt ramt på eksporten, da væksten i blandt andet Kina er aftaget. Derudover har en række nøgletal skuffet, og det ser nu ud til, at det spinkle opsving herhjemme tager sig et års pause, siger chefanalytiker Tore Stramer, Nykredit, da han for nylig gav et overblik over den økonomiske udvikling til Estate Medias konference om finansieringsmarkedet.

Derudover kan den kommende afstemning om Storbritanniens EU-medlemskab få uoverskuelige økonomiske og politiske konsekvenser, hvis det ender med et Brexit.

- Hvis Storbritannien forlader EU, så kan det være startskuddet til en ny og urolig periode for nationalbanken, da mange investorer vil søge ly i kronen som sikker valuta. Derudover vil der komme en generel usikkerhed på de økonomiske markeder, som man ikke kan forudse konsekvenserne af, siger han.

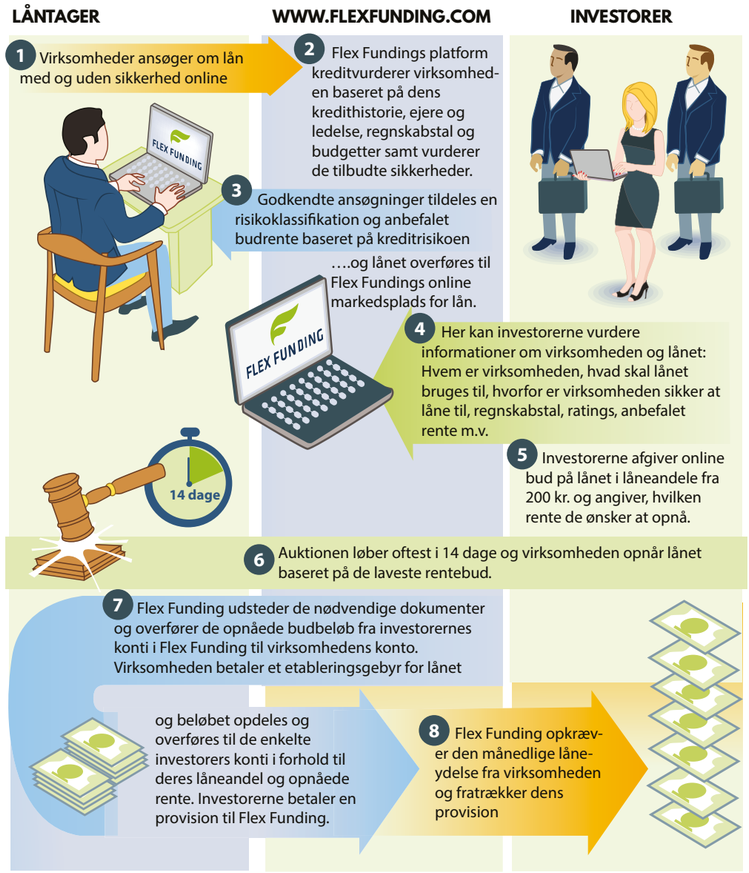





LIV TIL EJENDOMME

Frederiksberg Centret er et moderne shoppingcenter, som vi har været med til at forny og til dagligt driver. Vi administrerer, udvikler og servicerer danske ejendomme og varetager alle typer af opgaver; fra lejeopkrævning og tilsyn med ejendomme til rådgivning af vores kunder. Mød flere af vores ejendomme på **livtilejendomme.dk**

DEAS




*Platformen Flex Funding blev lanceret for få måneder siden, og endnu har der kun været få lån formidlet til ejendom via den, men Henrik Vad forventer området vil vokse markant i de kommende år, når først platformen får fodfæste.*

lån på cirka 25-100 mio. kr. til mindre investorer, som for eksempel gerne vil ombygge eksisterende tomme kontorejendomme til boligudlejningsejendomme. Kapitalen kommer fra institutionelle investorer.

- Vi har den begrænsning, at vi kun må yde kredit på op til 100 millioner kr. per sag, mens renten på vores lån ligger på 10-13 pct. Vi låner typisk ud til udviklingsprojekter, hvor kreditterne er forholdsvis korte. Vi lægger ikke skjul på, at det koster flere penge at låne hos os, og muligheden er da også rettet mod de kortsigtede projekter, siger Martin Ebbesen, der er kreditdirektør hos Kinnerton Capital.

En anden ny mulighed til især mindre projekter er crowdlending, hvor pengene kommer fra private danskere og professionelle investorer, der ved at låne virksomhederne penge kan opnå en bedre rente end den historisk lave indlånsrente, som pengeinstitutterne giver i øjeblikket.

Flex Funding er den første etablerede lånemarkedsplads i Danmark, og her er der mulighed for at parre långivere og låntagere under auktionslignende vilkår. Flex Funding giver mulighed for at låne fra 200.000 kr. og opefter til en fast konkurrencedygtig rente og med en løbetid, der kan variere fra et halvt år til ti år.

> “Crowdlending demokratiserer kapitalfremskaffelse og måler interessen på forhånd ved at identificere, hvilke projekter folk ønsker at se gå videre. ”
>
> Kilde: Flex Funding.

- Markedet for crowdlending er i kæmpe vækst. Det giver de små og mellemstore virksomheder mulighed for at placere deres opsparing og få gode afkast retur. Vi kan gå ind og belåne op til 80-90 procent af ejendomsværdien i et 2. prioritetslån. Risikoen er forholdsvis lav, fordi lånene bliver spredt ud på mange interessenter. Derfor er vores forventninger til finansieringsplatformen store, og vi har allerede forberedt den til andre sprog og lande, siger stifter Henrik Vad, Flex Funding, der selv har en baggrund i den finansielle sektor. ■

Af Kristian Foss Brandt





# Analyse: Et år med den nye lejelovgivning

**Snart har udlejerne skulle rette sig efter de nye regler i lejeloven i et år. Den nye lejelov har været udskældt siden den kom til verden den 1. juli 2015, men næsten et år efter søger mange udlejerne stadig hjælp til fortolkning af denne, lyder det fra udlejningssiden BoligPortal.**

Da de nye regler i lejeloven så dagens lys den 1. juli sidste år var dens formål at simplificere lejeforholdet imellem udlejer og lejer, men i dag oplever mange udlejere, at den nye lejelov er lige så omstændelig som mange frygtede, og at typeformular A9 ligeledes ikke har gjort det nemmere eller mere overskueligt for lejer. Udlejningssiden BoligPortal giver en analyse af udlejernes situation et år efter.

BoligPortal hjalp sidste år over 2.000 professionelle udlejere med at udleje deres knap 32.000 ledige lejemål, og er derfor i tæt kontakt med udlejernes udfordringer.

*BoligPortal holder flere gange årligt netværksmøder, hvor professionelle udlejere kan få den nyeste viden om eksempelvis lejeloven.*

Ifølge udlejningssiden er der en lang række af de nye regler, der udfordrer udlejerne, men det er især det obligatoriske indflytningssyn og istandsættelse, som BoligPortal oplever som en gennemsående problematik for professionelle udlejere.

Med indflytningssynet er det nu også blevet lovpligtigt at syne lejemålet, når lejer flytter ind, og varslingen for indkaldelse, afholdelse og udarbejdelse af en rapport skal overholdes minutiøst, og det betyder ekstra mandetimer og papirarbejde for udlejere af mere end ét lejemål. Det er BoligPortals vurdering, at problematikken overordnet har splittet udlejerne i to: nogle udlejere har hyret ekstern advokathjælp eller måtte efteruddanne eksisterende personale for at imødekomme reglerne, mens andre udlejere ikke har ressourcer til at løse det øgede antal administrative opgaver, og derfor overvejer at lægge opgaven ud til et ejendomsadministrationsfirma. Fælles for dem begge, er at de stadig oplever mange spørgsmål fra lejer, da papirgangen bestemt ikke er reduceret med de mange §10 og §11-formuleringer i lejekontrakten, der er nødvendige for at undgå misforståelser og fremtidige sager.

Samme tendens gælder for uklarheden om reglerne for istandsættelse af lejemålet. Det er endnu uvist, hvad der præcist ligger i de nye reglers formulering om, at lejemålet skal vurderes ud fra en helhedsbetragtning – men ikke som nyistandsat. Hvor stort skal et hul i væggen eksempelvis være, eller hvor mange ridser må et gulv have, før udlejer må kræve det udbedret ved aflevering af lejemålet? Det er en type spørgsmål, som BoligPortals professionelle samarbejdspartnere i høj grad stiller spørgsmålstegn ved.

## Lejeloven vil tilpasse sig

De første sager om uklarheder i forhold til lejeloven bliver løbende indbragt for retten, og nu følger både udlejerne og BoligPortal flere domsafsigelser med spænding, som formegentligt kan kaste lidt mere lys over, hvordan lejelovens regler skal fortolkes.

BoligPortal forventer ikke, at det bliver nemmere at agere inden for rammerne af loven i det kommende år, men vil forsøge med forskellige værktøjer at gøre udlejeopgaven mere overskuelig. Samtidig forsøger BoligPortal at udfordre loven for at lette arbejdsgangene for udlejerne ved at konsultere advokater og afprøve fortolkninger af lejelovgivningen. BoligPortals vurdering er, at der på et tidpunkt vil komme en opdatering til typeformular A9 eller den medfølgende vejledning.

BoligPortal holder nøje øje med lovgivningens udvikling og tilbyder derfor altid relevant rådgivning til sine kunder, så den enkelte udlejer kan udleje lejemålet korrekt, sikkert og nemt – både i dag, men også når endnu et år er gået.

BoligPortal har i 17 år hjulpet udlejere med at få de bedste forudsætninger for at finde den rigtige lejer. Som kunde får du hjælp til alt fra huslejefastsættelse til annoncering og sparring ved udarbejdelse af lejekontrakten. BoligPortal kan samtidig garantere en bred eksponering over for boligsøgende samt give udlejer adgang til et beskedsystem til håndtering af henvendelser.

BoligPortal

**Hør mere om, hvad BoligPortal kan tilbyde professionelle udlejere på telefon 70 20 80 82 eller storudlejer@boligportal.dk**

AF JAN ULRIK NIELSEN
Formand for Byggesocietetet
Fyn og chefkonsulent –
bygherrerådgiver hos ALECTIA.

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

# HVILKEN BY SKAL ODENSE VÆRE?

Hvilken by skal Odense være? Odense skal i fremtiden være en moderne dansk storby med en livlig bykerne, grønne miljøer og attraktive boligområder, for ikke at tale om, at Odense definitivt skal sættes på landkortet som et regionalt center for vækst og udvikling.

Udviklingen er da også i fuld gang. Jeg tror ikke, at jeg i mine 30 år i bygge- og ejendomsbranchen har oplevet en større byggeaktivitet i Odense end jeg gør lige nu. Over alt i byen tårner kranerne sig op, hegn og betonklodser afgrænser den ene byggeplads efter den anden, og det første spadestik til byens nye letbane er for længst taget.

Og letbanen er da også et helt centralt anlægsprojekt. Som rygraden i den store byudviklingsplan, skal letbanen i 2020 skabe sammenhæng mellem de mange udviklingsprojekter og gøre det nemt, hurtigt og bæredygtigt at komme rundt i byen.

For bare at nævne nogle af de mange udviklingsprojekter, så forvandles den firesporede Thomas B. Thriges Gade til et levende byområde med boliger, kontorer, butikker, kulturinstitutioner, restauranter og caféer. Det tunge industriområde omkring Odense havn skal omdannes til en ny bydel med boliger og erhverv, samt kultur- og fritidsaktiviteter, og derudover omdannes området nord for letbanen til et nyt city-campus med uddannelse og kontorer. Samtidig rykker forskning og undervisning tættere sammen, når det nye universitetshospital etableres syd for Syddansk Universitet, ligesom området i Cortex Park nord for universitetet er i stadig udvikling.

De mange, store bygge- og anlægsprojekter genererer samtidig en række mindre investeringer i både bolig- og erhvervsbyggeri. Det er byggerier, som i det store hele måske ikke har samme synlighed, men de er alle med til at understøtte et samlet investeringsniveau, som ikke er set højere i nyere tid.

Med den store byggeaktivitet og den spirende investeringslyst, er jeg sikker på, at Odense i 2025, kommer til at fremstå som den regionale hovedstad og det vækstlokomotiv Syddanmark har brug for.

**Sæt allerede nu kryds i kalenderen den 8. september 2016, hvor Byggesocietetets landsmøde løber af stablen, og hvor vi i år netop sætter fokus på regional vækst og udvikling.**



nyboligerhverv.dk

Erhvervsejendomme:
Få en kompetent rådgivning

**De første måneder af 2016 har vist en flot fortsættelse af den positive udvikling fra 2015. Og det tyder på, at omsætningen i 2016 vil overgå 2015.**

Handelsvolumen vokser, og aktiviteten breder sig geografisk og på tværs af ejendomskategorier.

Men i et marked med så høj aktivitet er det vigtigt at overveje mulighederne nøje. En god ejendomsinvestering handler bl.a. om at kunne aflæse ejendommen korrekt, analysere nøgletallene professionelt og se potentialet.

For os er en ejendomshandel ikke blot formidling, men i høj grad en personlig rådgivning.

Som Danmarks største erhvervsmæglerkæde er vi lokalt til stede i hele landet, og vi er klar til at se på mulighederne sammen med dig.

Du finder os på **nyboligerhverv.dk**

**Nybolig Erhverv**

Landsdækkende kæde med internationale relationer - Tlf. 4455 5620

Esbjerg · Frederikshavn · Grenaa · Haderslev · Herning · Hillerød
Holstebro · Horsens · Kolding · København · Nexø · Næstved · Odense
Randers · Roskilde · Rønne · Silkeborg · Skive · Slagelse · Svendborg
Sønderborg · Vejle · Viborg · Aalborg · Aarhus

savills
An International Associate of Savills

Nybolig
..sammen med Nykredit
Erhverv

BRANCHETEMA

INVESTERING

# Mæglere enige:
# 2016 BLIVER ET REKORDÅR

RED Property Advisers tror på, at investeringerne kan nå helt op på 63-85 milliarder kr. i 2016

FOTO: RED PROPERTY ADVISERS

*- Hvis året fortsætter som det er startet, er det rimeligt at forvente, at den totale transaktionsvolumen vil overgå de niveauer, vi så inden den finansielle krise, siger managing partner Nicholas Thurø, Red Property Advisers.*

I 2015 nåede det danske marked det højeste niveau siden den finansielle krise med en transaktionsvolumen på over 50 milliarder kr. og var et af de hurtigst voksende markeder i Europa sammen med Norge, Italien og Portugal, selvom de globale transaktioner ikke steg.

Ved årsskiftet var der tvivl om, hvorvidt det niveau kunne fortsætte, men flere mæglere er efter et forrygende 1. kvartal enige om, at 2016 bliver endnu bedre, når det gælder køb og salg af ejendomme i det professionelle marked.

- Transaktionsvolumen for første kvartal i 2016 nåede det højeste niveau, vi har set siden den finansielle krise, og udgjorde 14,2 mia. kr. Det kan betyde, at vi er på vej mod den højeste volumen nogensinde, siger managing partner Nicholas Thurø, Red Property Advisers.

Mæglerfirmaets bud på transaktionsvolumen i det mest optimistiske scenarie i 2016 er svimlende 85 milliarder kr. Hvis RED Property Advisers forudsigelser holder stik, vil niveauet komme over den hidtidige rekord fra 2006 på knap 70 milliarder kr.

Hvis året fortsætter som 1. kvartal, vil boligsegmentet igen udgøre størstedelen af transaktionsvolumen, og industrisegmentet vil stå for en historisk høj andel.

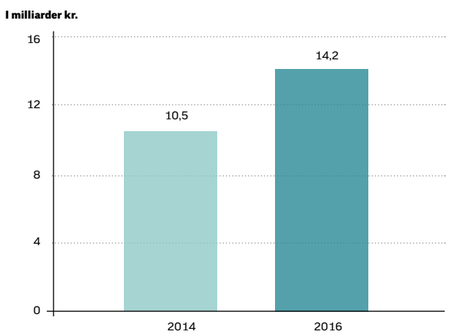
Hos konkurrenten Sadolin & Albæk er man også kommet rigtig godt fra start. I løbet af årets første måneder har Sadolin & Albæk formidlet salg af ejendomme for mere end 5 mia. kr., mens firmaet har været rådgiver på købersiden for transaktioner for yderligere 2,7 mia. kr.

Blandt årets større transaktioner er det nylige salg af BIG Shopping center i Herlev. Her bistod Sadolin & Albæk NREP med salget af det nyopførte shoppingcenter, som blev købt af CBRE Global Investment Partners og Portus Retail til en pris på over en milliard kr. Lige ved siden af bistod Sadolin & Albæk med salget af Herlev Bymidte, som blev solgt af Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond til NREP for 250 millioner kr. Og ikke mindst salget af Danske Banks

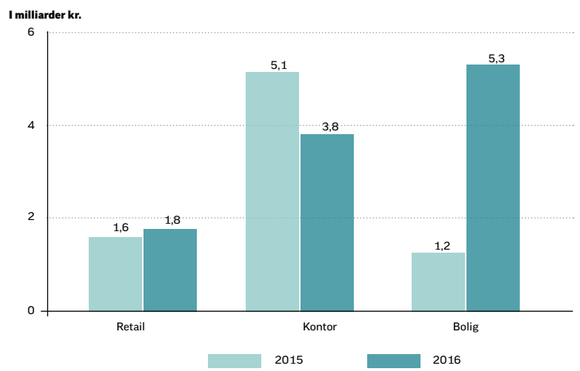
FOTO: DANSKE BANK

*Salget af Danske Banks hovedsæde i Holmens Kanal til engelske Standard Life bidrog markant til omsætningen i 1. kvartal.*

Transaktionsaktiviteten i Q1 2016 vs. Q1 2015




Transaktionsaktiviteten i Q1 2016 vs. Q1 2015

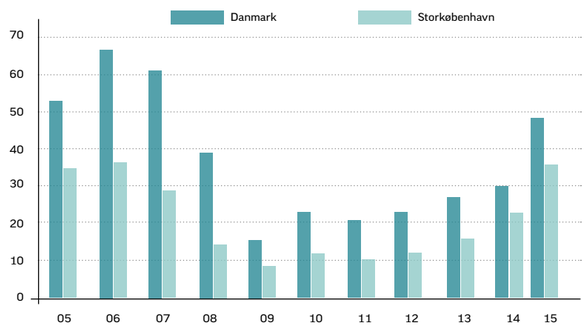



KILDE: RED PROPERTY ADVISERS

FOTO: ETRIS

*ATP Ejendomme har netop købt Turbinehuset i centrum af København.*

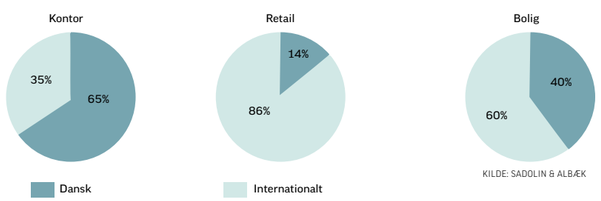
## TRANSAKTIONSVOLUMEN 2005-2015




KILDE: SADOLIN & ALBÆK

*Transaktionsvolumen steg over 50 procent fra 2014 til 2015. Hvis andelen af transaktioner i 1. kvartal 2016 svarer til tidligere år, så vil niveauet selv i worst case komme op på niveau med 2006 og en volumen på 63-85 milliarder kr. og dermed en vækst på minimum yderligere 30 procent.*

## Udenlandske investorers andel af transaktionerne 2015




KILDE: SADOLIN & ALBÆK

*Udenlandske investorer har været meget aktive i retail og boligsegmentet, mens det endnu er danske investorer, der er dominerende i kontorsegmentet.*

Holmens Kanal kompleks, som CBRE stod for salget af.

- Siden 2010 er 17-22 procent af årets samlede transaktionsvolumen sket i 1. kvartal af året. Og med det højeste transaktionsniveau siden krisen på i alt 14,2 milliarder kr. vil det samlede niveau kunne lande helt oppe på knap 85 milliarder kr., hvis vi går ud fra, at de 14,2 kun udgør 17 procent. Hvis 1. kvartal derimod svarer til de 22 procent, vil det blive godt 63 milliarder kr., siger Nicholas Thurø.

**Og de bidrager – blandt andet - til statistikken i 1. kvartal.....**

Institutionelle investorer, internationale fonde, nordiske pensionskasser, småopsparere og danske mangemillionærer er blandt de mange interessenter, der ønsker at placere deres penge i fast ejendom. Med den mangefacetterede investorskare og det lave afkast på prime ejendomme er efterspørgslen blevet langt mere diversificeret end for blot et år siden. Blandt de handler, der allerede bidrager til det høje niveau i 2016 er for eksempel:

Den norske investeringsvirksomhed Pareto Securities har købt 60.000 kvm. i Greve som deres første store direkte investering i Danmark. Ventrupparken 3 ligger i Greves erhvervs- og logistikområde, og transaktionen er sket som en anpartsoverdragelse, hvor selskabet erhvervede ODK2 Ejendomme ApS.

Top-Toy, der sælger og importerer legetøj i Norden, er lejer på en 15-årig triple-net lejeaftale. Pareto Securities, der forvalter ejendomme i Norden for 30 milliarder kr., er partnerejet og har primært nordiske investorer i ryggen. Investeringsvirksomheden har fokus på alle typer ejendomme med lange lejekontrakter og solide lejere, og de er blevet hjulpet af Bech-Bruun med due diligence, forhandling af SPA samt optagelse af realkreditfinansiering

En mere typisk institutionel investering har ATP Ejendomme stået for med købet af Turbinehuset i Adelgade på i alt 7.000 kvm., der er tegnet og udviklet i et samarbejde mellem Danielsen Architecture og udviklingsselskabet Tetris og var ejet af Tetrep Adelgade, som er etableret af Nordic Real Estate Partners, NREP, og Tetris A/S.

ATP Ejendomme betaler 235 mio. kr. for den nybyggede kontorejendom i København.

- Turbinehuset er i tråd med den overordnede strategi med fokus på moderne, velbeliggende og fleksible kontorejendomme. Det er der et stort behov for i det centrale København, som ellers er præget af ældre ejendomme, siger Michael Nielsen, direktør i ATP Ejendomme.

DSB Ejendomme har stået for en særlig spektakulær – og især synlig - transaktion med tilbagekøbet af butikkerne i centrum af hovedbanegården. Centret, der i dag tæller 25 butikker, blev oprindeligt opført af Difko på en lejeaftale med DSB. Centret drives i dag af Deas, mens ejerne gennem de seneste mange år har været Danica og Nordea Ejendomme. Men nu har DSB valgt at gøre brug af en klausul i kontrakten, der 20 år efter åbningen har givet dem mulighed for at købe ejendommen tilbage.

- Det er ikke hverdagskost, at vi går ud og tilbagekøber en ejendom. Men der er tale om så central en ejendom i DSBs historie, at det var vigtigt for os at få den tilbage i porteføljen. Hovedbanegårdens ShoppingCenter ligger jo i hjertet af DSBs offentlige tognet. Her servicerer vi mere end 20 pct. af vores daglige rejsende, siger underdirektør Jes Transbøl, DSB Ejendomme. ■

*Top-Toy leverer blandt andet legetøj til Fætter BR og Toys R´Us og anses som en solid lejer i ejendommen i Greve.*

Af Kamilla Sevel


EjendomsDesign

- er din ejendom optimeret til salg eller udvikling?

Forudsætningen for et optimalt ejendomsdesign er en tilbundsgående forståelse for ejendomsretten og arealforvaltningen i form af matrikulære forhold, ejerlejlighedsforhold, planforhold, bebyggelsesregulerende bestemmelser og privatretlige bindinger (servitutter). Optimeringen og mulighederne ligger i kombinationen

Landinspektørkontoret
Baatrup & Thomsen A/S

HELSINGØR
Ole Rømers Vej 3
3000 Helsingør
Tel 4922 0986

GILLELEJE
Alfavej 4A
3250 Gilleleje
Tel 4847 0986

KØBENHAVN
Nørre Voldgade 88
1358 København K
Tel 3313 0986

www.landinspektorkontoret.dk

# KOLDING FÅR NYT FINANSKVARTER

Indenfor få måneder går spaden i jorden til to nye erhvervsejendomme i Koldings nye bydel, Design City. De to ejendomme opføres henholdsvis af DesignCity Kolding selv og af Danske Bank, der bygger 4.000 kvm.

- Danske Bank har købt en grund og opfører et finanscenter, der kommer til at afspejle fremtidens bank. Ved siden af bygger vi selv domicil til Sydbank i en ejendom på 9-10 etager, hvor der også bliver plads til en række andre lejere, så vi skaber et finanshus, siger adm. direktør Martin Jensen, DesignCity Kolding, der er et familieejet udviklingsselskab under Bjert Invest.

Danske Banks ejendom bliver på fem etager, der er udformet som horisontale stakke. Udover Danske Bank vil Realkredit Danmark, Nordania, Danica og Home også flytte ind i finanshuset.

En fælles P-kælder kommer til at kæde de to bygninger sammen, og det bliver samme team med Arkitema Architects i spidsen, som skal stå for byggeriet.

- Tilsammen danner de en kvadratisk skulptur, der både åbner sig ud mod Østerbrogade, hvor trafikken strømmer forbi, og torvet i Design City, hvor mennesker færdes, siger ass. partner Mette Julie Skibsholt, Arkitema.

Sammenhængskraft kontra individuelt udtryk har været et af omdrejningspunkterne for Arkitema Architects i løsningen af opgaven.

- Vi har tænkt de to bygninger ind i én sammenhæng. Nøgleordet er imødekommenhed, og det kommer til udtryk ved bygningernes åbne, transparente facader og fremhævede indgange. De to bygninger klæder hinanden og har brugen af materialer til fælles, mens landskabsprojektet binder dem sammen. Men det har også været vigtigt for os at give bygningerne hver deres identitet, og det har vi løst ved at udforme dem skulpturelt forskelligt, siger Mette Julie Skibsholt.

Bjert Invests eget byggeri bliver på 7.700 kvm. Her har Sydbank lejet sig ind i store dele af bygningen, der opføres som et kubeformet tårn.

- Det bliver en elegant bygning fuld af liv. Den er til forskel fra nabobygningen udformet af vertikale motiver, som giver et slankere udtryk. De høje vinduer fremhæver indgangspartiet, trækker lys ind i lokalerne og signalerer imødekommenhed og åbenhed, siger Mette Julie Skibsholt.

RENDERING: ARKITEMA ARCHITECTS

RENDERING: ARKITEMA ARCHITECTS

*De to finanshuse placeres i den sydvestlige del af Design City og har facader ud mod lyskrydset mellem Østerbrogade og Skamlingvejen. Projekterne udføres i samarbejde med KPC som totalentreprenør og Midtconsult som rådgivende ingeniør.*

RENDERING: ARKITEMA ARCHITECTS

*- Vi mangler sådan et boligprodukt her i Kolding området, og vi har faktisk haft fremtidige beboere, som har sagt, om vi ikke nok vil bygge det, siger adm. direktør Martin Jensen, Designcity-Kolding, der har Home Mette Hjære til at sælge lejlighederne i "Kolding Sky". Home har desuden Havneøen i Vejle, Frederikshuset i Fredericia C og kontrakt på KPCs projekt Trianglen i Vejle i porteføljen.*

Udover de to nye huse med finansvirksomheder har Arkitema Architects også tegnet Kolding Sky, der er placeret i den nordøstlige ende af Design City. Her kommer der 55 lejligheder i et 19 etager højhus.

- Kolding Sky er et prestigeprojekt, men det bliver ikke prangende. Arkitema og NCC er kommet med et bud, og så har vi skelet til hvem der egentlig er målgruppen og ønsket lidt større lejligheder end oprindeligt, siger Martin Jensen.

Bjert Invest oplever, at markedet nu er med projektet.

- Vi har en matrikel, der ligger tæt på by, offentlig transport og motorvej, og vi kan kun være taknemmelige for den efterspørgsel, vi registrerer pt. Jeg oplever det som en lavine, der ruller. Det har virkelig virket, at vi fra start har valgt at få lavet en masterplan og ikke er gået på kompromis med udviklingen af området for at skubbe på hastigheden, siger Martin Jensen.

## NYT UDDANNELSESOMRÅDE MIDT I KOLDING

Én af Koldings mest attraktive grunde, Gimbel-grunden, der ligger mellem Kolding Å, inderhavnen og midtbyen, forventes snart at blive forvandlet fra en nedslidt erhvervsgrund til et område med blandt andet uddannelsesinstitutioner og ungdomsboliger. Grunden ligger som nabo til universitetet, designskolen, Design City og tæt på de nye ungdomsboliger på Teglgårdsvej. Dermed vokser Koldings campus-bydel endnu en gang og udbygger Koldings position som uddannelsesby.

- I første omgang går byggeriet af International Business Academy, IBA's nye hovedsæde og 80 nye ungdomsboliger, som AAB Kolding bygger, i gang. Men det er vigtigt at have en masterplan på plads for hele området, så vi kan få påbegyndt en helhedsorienteret lokalplanlægning, der tager højde for de ambitiøse planer, vi har for grunden, siger formand for Plan- og Boligudvalget, Poul Erik Jensen.

Rektor for IBA, Niels Egelund glæder sig til at komme i gang med byggeriet af det nye hovedsæde.

- Vores ambition er at skabe et markant domicil med arkitektur af høj klasse, og derfor har vi prækvalificeret fem tegnestuer til at deltage i en arkitektkonkurrence. Dermed kan vi blive klar til at skyde byggeriet i gang, når lokalplanlægningen og øvrige godkendelser er på plads, siger Niels Egelund, der forventer, at det nye hovedsæde er klar til studiestart i 2018.

By- og Udviklingsforvaltningen forventer, at en lokalplan ligger klar i slutningen af 2016.

Kolding har i forvejen 4 videregående uddannelsessteder med 45 uddannelser og 5600 studerende. I Kolding er der mere end 870 ungdoms- og studieboliger og 350 nye ungdomsboliger er på vej.

## TRENDS I MARKEDET FOR LOGISTIKEJENDOMME I TREKANTOMRÅDET

- Lavt prisniveau har givet flere brugere på købersiden
- Lejeaktiviteten bevæger sig i positiv retning
- Mangel på arealer med de gode beliggenheder, skaber nybyggeri
- Transportcenter Taulov tager førertrøjen på efterspørgslen
- Investorerne begynder at vise interesse

KILDE: NYBOLIG ERHVERV KOLDING OG FREDERICIA

# FREDERICIA C ER GÅET I JORDEN MED DE FØRSTE PROJEKTER

FredericiaC er navnet på Fredericias kommende nye attraktive byudviklingsområde. Her vil et partnerskab mellem Fredericia Kommune og Realdania skabe en helt ny bydel på den grund, hvor industrivirksomheden Kemira lå indtil den lukkede i 2004.

I første omgang satte FredericiaC nogle af de bageste grunde i området til salg. Nu er salgsstrategien suppleret, så der både er byggeretter langs kanalen, og de bagerste punkthuse i Søndre Voldgade til salg. Blandt de første investorer i området er det almene selskab Domea og det lokale entreprenørselskab Adsbøll, der ellers primært bygger boliger i Københavnsområdet, der har sat gang i et større boligbyggeri i området.

Samtidig sætter FredericiaC sammen med Link Arkitektur skub i udviklingen af den nye kanalby ved Lillebælt med et samarbejde, der skal give et konkret bud på udviklingen af to byggefelter med plads til i alt 20.000 kvm. byggeri fordelt på karréhuse, byhuse og rækkehuse og desuden med en blanding af boliger, erhverv og offentlige funktioner.

De to byggefelter, der skal udvikles i den forbindelse, ligger tæt på den historiske bymidte nord for Oldenborggade med 100-150 år gamle rødstenskarréer i 3-4 etager.

Ét af FredericiaC's visionspunkter er, at den nye bydel skal udvikles i respekt for den eksisterende by. Projektet handler derfor i høj grad om at skabe et moderne byggeri med en klar identitet, der samtidig hænger sammen med de eksisterende karréer, byhuse og mindre erhvervsbygninger. Samtidig skal projektet være med til at skabe en naturlig overgang til det nye byggeri syd for Oldenborggade ud til Frederiks Kanal.

- Vi afprøver nye veje for at gøre det endnu mere attraktivt at investere i FredericiaC. Link Arkitektur er gode til at forene nye byggerier med den omkringliggende by. Og de er gode til at skabe både kreative og effektive projekter, siger Tim E. Andersen, projektdirektør i FredericiaC.

Mere end 1.300 interessenter har nu skrevet sig op til en bolig i FredericiaC.

- Vi er godt klar over, at det ikke er det samme som, at de alle køber en bolig, men det viser, at der er stor interesse, siger Tim E. Andersen.

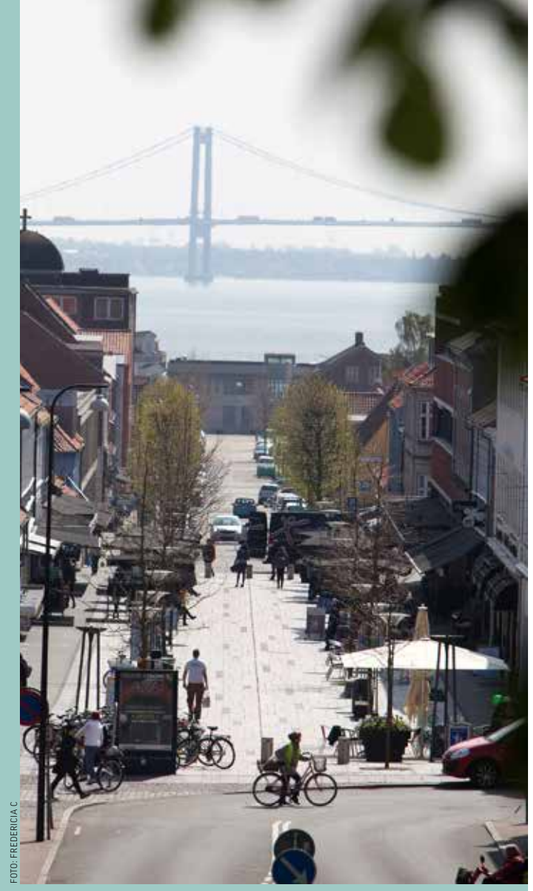


FOTO: FREDERICIA C

*Målet er at binde det nye udviklingsområde sammen med den historiske midtby i Fredericia.*

FOTO: FREDERICIA C

*Udviklingen af FredericiaC klimasikrer samtidig hele den historiske midtby .*

RENDERING: FREDERICIA C

*Der er mulighed for at bygge i alt cirka 1.000 boliger i FredericiaC og op til 2.800 arbejdspladser foruden 20.000 kvm. til kulturelle formål og 15.000 kvm. detailhandelsbyggeri. I alt et projekt til over 5 milliarder kr.*


**nyboligerhverv.dk**

# Investering i Trekantområdet?

Hos Nybolig Erhverv Kolding/Fredericia yder vi troværdig, professionel rådgivning og har en dyb indsigt i lokale markedsforhold samt et stort landsdækkende netværk.

Overvejer du at investere i ejendomme i Trekantområdet, så kontakt os på 7631 0160 for en nærmere drøftelse af dine muligheder.

**INVESTERINGSEJENDOM** — **TIL SALG**

**Fredericia -** Nordensvej 2

- Attraktiv beliggenhed
- Mulighed for udvidelse ca. 10.000 m²
- Fuldt udlejet til kapitalstærke lejere
- Overtages i eksisterende selskab

| | |
|---|---|
| **Kontantpris kr.** | **84.000.000** |
| 1 års nettoafkast % | 7,02 |
| Etageareal m² | 22.744 |
| Sag | 116532 |

**PROJEKTEJENDOM** — **TIL SALG**

**Fredericia C -** byggefelt 3, 4 og 5

- Byudviklingsprojekt
- En del af fremtidens Fredericia
- Unik placering direkte til den nye kanal
- Fleksibel fordeling af byggeretter

| | |
|---|---|
| Byggefelt 3 | 3.800 m² |
| Byggefelt 4 | 4.500 m² |
| Byggefelt 5 | 4.000 m² |
| Sag | 115121 |

**Nybolig Erhverv**
Kolding/Fredericia

Sdr. Havnegade 34 · 6000 Kolding
6003@nybolig.dk · Tlf. 7631 0160
nyboligerhverv.dk/kolding

oline.dk
savills
An International Associate of Savills

Nybolig
..sammen med Nykredit
Erhverv

# Sjældent udbudt portefølje i Vejle C sælges

**BEMÆRK** Kan købes enkeltvist eller samlet

SAG 281660 – Søndergade 23A – Pris: kr. 29.950.000,-

SAG 281661 – Søndergade 12, st.
Pris: kr. 12.950.000

SAG 281662 – Torvegade 30
Pris: kr. 13.700.000

SAG 281663 – Søndergade 11A
Pris: kr. 9.750.000

SAG 281664 – Dæmningen 66
Pris: kr. 27.950.000,-

SAG 281665 – Dæmningen 37
Pris: kr. 7.950.000,-

Porteføljen er unik da den består af ensartede ejendomme både med hensyn til beliggenhed og anvendelse. Alle ejendomme er blandede ejendomme med butik/bolig beliggende på eller tæt på gågaden i Vejle. Ejendommene sælges for et dødsbo/likvidationsbo med fuld ansvarsfraskrivelse. Størstedelen er fuldt udlejet. Dertil kommer at der på et par af ejendommene kan være mulighed for udvidelse af arealet med tilbygning af nye boliger.

- Samlet etageareal: ca. 6.000 m²
- Beliggenhed midt i byen – på og ved gågaden
- Mulighed for køb enkeltvist eller samlet
- Se mere om ejendommene på colliersemner.dk
- Samlet pris: kr. 102.250.000,- kontant


**Kontakt**
René Neesgaard
Direktør og partner
Mobil 61 55 18 18
rene.neesgaard@colliers.com


oline.dk Lokalebasen.dk RICS

Colliers International



# Meget præsentabel erhvervsejendom udlejes

**LEJE**

**Tysklandsvej 7**
**Vejle**

Ejendommen er beliggende for enden af en lukket vej i et mindre industrikvarter i det nordlige Vejle med kort afstand til E45.

Ejendommen består hovedsageligt af 5 bygninger og byggeriet er udformet som et stort H. Kontorlokalerne fremstår flotte og velindrettede.

- 3.141 m² kontor fordelt på 2 etager
- Mulighed for opdeling
- Underetagen delvist indrettet til laboratorium
- Beliggende tæt på E45 – Vejle Nord i naturskønne omgivelser
- Årlig leje: fra kr. 675,- pr. m² p.a.

SAG 281022
hans.holmann@colliers.com

VALAD

# Ledige lokaler i lager-/kontorejendom Kolding Nord

**LEJE**

**C. F. Tietgens Vej 10**
**Kolding**

Ejendommen er beliggende i Kolding Nord tæt på Kolding Storcenter samt E45. Lejemålene ligger i en lager- og produktionsbygning med tilhørende kontorlokaler. Lejemålene kan lejes samlet eller hver for sig.

Bygningen er opført i etagehøje betonelementer med fladt tag pålagt tagpap. Kontorlokalerne ligger henholdsvis i stuen og på 1. sal.

- 6.312 m² – heraf 5.970 m² lager og 342 m² kontor
- Beliggende tæt på E45 samt Kolding Storcenter
- Gode adgangs- og parkeringsforhold
- Kan opdeles i mindre enheder fra 158 m²
- Årlig leje: fra kr. 275,- pr. m²

SAG 278656
hans.holmann@colliers.com

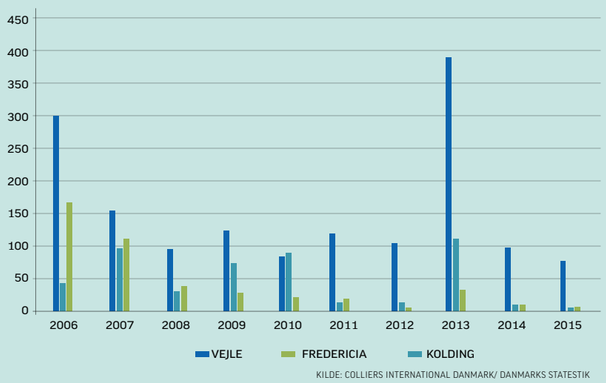

oline.dk Lokalebasen.dk RICS

Colliers International

Colliers International Danmark Telefon 70 23 00 20 www.colliers.dk

# MÆGLERE:
# - VI MANGLER REFERENCEPROJEKTER

FULDFØRTE ETAGEBOLIGER




KILDE: COLLIERS INTERNATIONAL DANMARK/ DANMARKS STATESTIK

*Der er ikke blevet bygget ret mange ejerlejligheder i Trekantområdet siden krisen. Nu er flere på vej, men pt betyder det, at der ikke er mange referencer, når man skal sammenligne, hvad ejerlejligheder egentlig sælges for.*

*Tårnhusene i Vejle kommer til at rumme 96 boliger i to tårne.*

Udviklingen er overvejende positiv i hele Trekantområdet, men der mangler for alvor at komme gang i investeringsmarkedet, selvom befolkningstilvæksten er høj og interessen fra investorer er stigende

Virksomheder som Siemens og Lego, der tiltrækker både danske og internationale medarbejdere, og bosætning fra familier, der arbejder i Aarhus, betyder, at Trekantområdets befolkning voksede med godt 2.700 indbyggere i 2015.

- De store industrivirksomheder trækker vidensmedarbejdere med sig, og mange af dem vil gerne bo i noget nybygget. Det er ofte billigere at opføre et nyt hus, og derfor ser vi en meget høj efterspørgsel både når det gælder projektsalg og på prestigeprojekterne på havnen, siger Rasmus Rüsz, danbolig projektsalg i Vejle.

Men indtil videre er det primært via netop projektsalg. Kun Vejle har formået at tiltrække større investorer til boligudvikling.

- Vi ser en række investorer, der begynder at røre på sig i forbindelse med FredericiaC, men vi står lidt i et vadested, fordi byggeretterne flere steder i Trekantområdet er blevet forholdsvis dyre og samtidig kan vi ikke fremvise referencer. Nu bliver der heldigvis bygget i FredericiaC, men det er forholdsvis få private lejligheder, og man får ikke en pensionskasse til at kaste penge efter investeringer uden referencer at knytte det op på, siger Rasmus Rüzs, danbolig projektsalg.

Han forventer dog snart, at der "går hul på bylden".

- Personligt er jeg ikke i tvivl om, at den der

>

danbolig Projektsalg

Køb af projektbolig er en uvant beslutning, der fordrer stor tillid til sælgeren og hele købsprocessen. Hos danbolig handler det ikke kun om underskriften, men ligeså meget om, at "papirarbejdet" håndteres på en ordentlig og gennemskuelig måde, der skaber tryghed hos køber og sikkerhed for sælger.

**Stærkt erfarent team**
Vores succes bygger på mere end 18 års erfaring med projektsalg samt en stærk salgsstyrke fordelt på hele 13 Niels Hald boligbutikker, og i tæt samarbejde med danbolig butikkerne i Københavns omegn, bla. Søborg, Bagsværd, Valby, Vesterbro, Rødovre og Køge.

danbolig Erhverv

Det er resultaterne, der er med til at kendetegne danbolig Erhverv. Men samtidig er der fuldt fokus på, at kunderne kommer trygt og sikkert i mål – med alle de vigtige detaljer på plads.

**Stærkt erfarent team**
danbolig Erhverv er et stærkt team af erfarne statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer med en høj grad af faglig ekspertise. Tilsammen er vi garant for effektivt arbejde og kan altid vurdere, nøjagtig hvad der kræves af hver enkelt erhvervsejendomssag.

Et udpluk af projekter fra danbolig Projektsalg / Erhverv...

*Rosenvængets Allé*
*24 ejerlejligheder på Østerbro*
**Bygherre: Gefion A/S**
www.rosenvængetsalle20.dk

*Strandpromenaden*
*42 luksusboliger ved Svanemøllen / Østerbro*
**Bygherre: Bricks A/S**
www.strandpromenaden-koebenhavn.dk

*Strandholmen*
*40 ejerlejligheder ved Amager Strand*
**Bygherre: CASA A/S**
www.strandholmen.dk

*Kirkebjerg Parkvej 9-11, Brøndby*
*11.878 m² kontorejendom med solide lejere*
*Afkast 6,8 % – Kr. 145.000.000.*

*Central House*
*111 ejerlejligheder på Amager*
**Bygherre: Hoffmann A/S**
www.centralhouse.dk

*Myrholm - Engholmene*
*214 ejerlejligheder på Enghave Brygge*
**Bygherre: NPV A/S**
www.engholmene.dk

*Mokkahusene / IrmaByen*
*73 ejerlejligheder i Rødovre*
**Bygherre: ELF Delvelopment A/S**
www.irmabyen.dk

*Boligbyggeret i Søborg*
*Solgt for Maycon ApS*

danbolig
PROJEKT & ERHVERV

danbolig Projektsalg / Erhverv København · Østerfælled Torv 10, 1. sal · 2100 Østerbro · Tlf.: 32 83 06 10

har is i maven og går ind nu får en god forretning ud af det. Vi ser stor efterspørgsel fra mange forskellige kanter. Også fra jyder, der har været en tur på Sjælland og uddanne sig og så kommer retur. siger Rasmus Rüzs.

Det mest udviklede marked er i Vejle, hvor flere institutionelle investorer allerede er gået i gang.

- Der er ikke nogen tvivl om, at når investeringsselskaber som PensionDanmark, AP Pension og Kirk Kapital bygger boliger i midten af Vejle, så trækker det en positiv tendens med sig. Middelfart klarer sig også rigtig godt med høje priser. Så der er mange tegn på fremgang, og vi ser den positive udvikling fra København brede sig til vores område, siger indehaver Peter Bauer Mols, Nybolig Erhverv Kolding og Fredericia.

I erhvervssegmentet går det også fremad.

- Investorerne kigger absolut på Trekantområdet, men vi ser flest gennemførte transaktioner på erhvervsområdet. For eksempel når det gælder efterspørselen på kontorer, så oplever vi, at markedet er præget af optimisme, og lejeefterspørgslen er stigende. Omvendt er det ikke alle de ledige lokaler, som vi forventer kan komme i spil, da de ikke længere lever op til de krav brugerne har. Lejerne har krav til moderne faciliteter, og det skaber i stedet muligheder for entreprenører og investorer, fordi der i den ældre del af kontorerne, der er placeret i midtbyerne, kan konverteres til boliger. Det ser vi flere eksempler på i både Kolding, Vejle og Fredericia, siger Peter Bauer Mols.

Selvom der er kommet gang i lejemarkedet er det dog som i resten af landet ikke nødvendigvis båret af nye lejere.

- Flere virksomheder samler sig i Trekantområdet. Derfor har vi set en del interne flytninger, som for eksempel PWC fra Fredericia til Vejle, DHL fra Billund til Vejle, Danske Bank fra Vejle til Kolding, Vattenfall fra Fredericia til Kolding og Blue Water fra Kolding til Fredericia, nævner direktør René Neesgaard, Colliers International Danmark, som nogle af de markante flytninger, der er sket internt i Trekantområdet.

*Den offentlige vurdering af Velux lageret på Platinvej i Kolding er på 91 millioner kr.*

## VELUX SÆLGER CENTRALLAGER OG LEJER SIG IND

En af Koldings største og mest markante logistikejendomme er solgt. Det drejer sig om vinduesproducenten Velux' centrallager, der ligger lige ved motorvejskrydset Kolding/Esbjerg.

Ejendommen er 24.622 kvm. og ligger på en 141.015 kvm. stor grund, hvilket gør den til en af Koldings største i segmentet. Salget er sket i en struktureret proces styret af Colliers International med René Neesgaard i spidsen.

- Transaktionen er et af de seneste eksempler på, at logistiksegmentet er blevet efterspurgt igen. Tomgangsraten er lav, når det gælder moderne bygninger med gode beliggenheder, og der er flere investorer i markedet, både lokale, nationale og internationale, siger René Neesgaard.

Det er Velux-moderselskabet VKR, der har solgt ejendommen og køberen er Logicenters, der er en NREP-styret fond, som ejer mere end 1.000.000 kvm. logistikejendomme i Norden.

- Ejendommen passer perfekt i vores strategi om at købe og eje moderne logistikejendomme. Samtidig ser vi også frem til et godt og langsigtet samarbejde med Velux som lejer, siger Lars Hansen, NREP.

## FAKTA OM TREKANTOMRÅDET

- » Stærkt samarbejde mellem 7 kommuner
- » BNP pr. indbygger cirka 330.000 kr. (største BNP udenfor hovedstaden)
- » Antal arbejdspladser cirka 180.000 (850.000 indenfor 1 time)
- » Arbejdsløshed 3,8 procent (landsgennemsnit 4,5 procent)
- » Ca. 2.000 nye virksomheder pr. år
- » Stærke uddannelsesinstitutioner
- » Optimal infrastruktur
- » Befolkning ca. 415.000
- » Lejeefterspørgslen er stigende
- » Krav til moderne faciliteter skaber muligheder for entreprenører

KILDE: NYBOLIG ERHVERV.


# ATTRAKTIVE BYGGERETTER UDBYDES I KANALBYEN

1200 interesserede købere/lejere allerede på boligliste

✓ Sublim beliggenhed
✓ Attraktiv ny bydel
✓ Stærk værditilvækst

Et stærkt partnerskab står bag udviklingen af en af Danmarks mest attraktive og sublimt beliggende nye bydele, kanalbyen ved Lillebælt. Nu sælges byggeretter i den kommende bydel. Alle byggeretter ligger ved kanaler eller grønne områder i hjertet af den historiske midtby og lige ud til Lillebælt.

Læs mere på **www.fredericiaC.dk**
– og book et investormøde i dag.

"Vi oplever en stærk stigende interesse for projektet og de udbudte grunde – en interesse, der følger trenden bag de øvrige attraktive provinsbyer – og gør derfor nu klar til at udbyde næste fase af byggeretter".

**TIM E. ANDERSEN, PROJEKTDIREKTØR**
**M: +45 2913 4488**
**E: TEA@FREDERICIAC.DK**

Kanalbyen ved Lillebælt

FredericiaC

# VEJLE HAR STÆRK DETAILUDVIKLING

Mens der i flere år var mange i Trekantområdet, der var ærgerlige over, at Kolding Storcenter hev kunder ud af de tre byers centre, så har i hvert fald Vejle nu fået vendt udviklingen.

- Vi har arbejdet meget med at få vendt udviklingen i Vejle Midtby, og det er lykkedes. Der er i dag cirka 111.000 indbyggere i Vejle Kommune, og der kommer godt 1.000 flere til hvert år, så vi i dag er den 6. største kommune i Danmark, Danmarks 4. største handelsby og den 3. største konference by, siger formand for teknik og miljøudvalget i Vejle Kommune, Peder Hummelmose, der fortsat sammen med et meget enigt byråd arbejder med en Midtbystrategi med det mål at styrke Vejle by som kraftcenter og drivkraft for dynamisk udvikling for hele kommunen og regionen, siger formand for Teknisk udvalg i Vejle, Peder Hummelmose.

Derfor skuffer han også eventuelle developere, der gerne så udvikling af butikker andre steder i omegnen af Vejle.

- Derfor kommer vi heller ikke til at sige ja til placering af butikker på indfaldsvejene foreløbig. Vi vil bevidst arbejde videre på at styrke Midtbyen yderligere, siger Peder Hummelmose.

Fredericia er den svageste retailby i Trekantområdet.

- Kolding er i stabil fremdrift med lav tomgang. Den øgede byfortætning som sker i Kolding vil desuden yderligere styrke midtbyen, siger direktør René Neesgaard, Colliers International Danmark.

FOTO: HENNING LARSEN ARCHITECTS

## FYRTÅRNSPROJEKTER I VEJLE

### BØLGEN

**BYGHERRE:** Bertel Nielsen A/S
**ARKITEKT:** Henning Larsen Architects
**INGENIØR:** Grontmij/Sweco
**PROJEKT:** 5 "boligtårne"
**OMFANG:** 115 luksusboliger i alt 14.000 kvm.
**ÅR:** 2009-2017

### TO TÅRNE

**INVESTOR OG BYGHERRE:** PensionDanmark
**SÆLGER AF GRUND:** Vejle Kommune
**INVESTERING (GRUND + BYGGERI):** 225 mio. kr.
**PROJEKT:** 96 boliger i to tårne. I alt 10.700 kvm.
**ARKITEKT:** Arkitema Architects
**BYGGESTART:** 2016
**FORVENTET INDFLYTNING:** 2017-2018

### 9 TÅRNE PÅ HAVNEØEN

**BYGHERRE:** KIRK Property og AP Pension
**ARKITEKT:** Arkitema Architects
**INGENIØR:** Hundsbæk & Henriksen
**PROJEKT:** 9 tårne. 1. etape: 4 tårne, 80 boliger
**OMFANG:** 23.000 kvm. boliger og landskabsplan
**ÅR:** 2015-2017

# Posthusgrunden er i spil igen

Det københavnske udviklingsselskab NPV har sat liv igen i planerne på den såkaldte posthusgrund i centrum af Vejle, der tidligere husede posthus og godsbane. Planerne inkluderer 300 lejligheder, en række nye butikker, hvoraf der kan gøres plads til to særligt store butikker, 1.300 parkeringspladser under jorden samt en park. Alt sammen lige for enden af gågaden.

Grunden er omkranset af Gammelhavn, Fredericiavej og Sønderbrogade, og der er i alt 35.000 kvadratmeter at bygge på.

- Det er et kæmpeprojekt, som der har været mange diskussioner om gennem tiderne. Og det ser nu ud til, at der er politisk opbakning til at gå videre med det, sagde formand for Teknisk Udvalg i Vejle Kommune Peder Hummelmose, da han var en af talerne på Estate Medias konference om Erhvervs- og boligmarkedet i Trekantområdet den 25. april.

Årstiderne Arkitekter er valgt til at tegne et skitseprojekt.

FOTO: HÅRSTIDERNE ARKITEKTER

*NPV vil bygge 300 boliger på postgrunden i Vejle. Årstiderne Arkitekter er valgt til at tegne skitseprojekt.*


DIGITALISERET BYGNINGSDRIFT

Meningsfuld digitalisering

IT AWARDS 2014 NOMINEREET

Cloud-baseret drifts- & vedligeholdelsessystem:

- Sikring af bygningsrelaterede dokumenter
- Ressourcebesparende for driften
- Intuitiv, unik opbygning og let genkendelige symboler
- Adgang for eksterne samarbejdspartnere
- Dynamisk opgavestyringsmodul
- Tilgås fra smartphone, tablet og PC - uanset hvor du er

STUDIO DNA

Studio DNA ApS | Skovvejen 2B 8000 Aarhus C | +45 40 60 69 70 | www.studiodna.dk

# DANMARKS PRODUKTIONS-CENTRUM GENVINDER MOMENTUM

Trekantområdet er stærk på produktion, og det er der fremtid i. Flere danske virksomheder flytter nemlig produktionen hjem igen, viser en helt ny rapport fra Syddansk Universitet. Det kommer til at gavne ejendomsmarkedet

Flere danske virksomheder hjemtager produktionen og har fordele af det, viser en ny rapport fra Institut for Entreprenørskab og Relationsledelse ved Syddansk Universitet. Og det er ualmindelig godt nyt for ejendomsmarkedet i Trekantområdet, som er Danmarks produktionscentrum med flere industriarbejdspladser end Århus, Odense og København tilsammen.. Undersøgelsen bygger på svar fra næsten 250 danske virksomheder, og 36 af dem har inden for de seneste fem år hentet produktionen hjem fra lande i især Østeuropa og Asien, mens yderligere 22 virksomheder forventer at flytte produktionen helt eller delvist tilbage inden for de kommende 2 år.

En af forskerne bag rapporten, professor Jan Stentoft, SDU, lavede for tre år siden en lignende rapport, der for første gang pegede i retning af, at produktionen vender tilbage til Danmark. Og den tendens bekræftes nu af den nye rapport:

- Der er tale om et markant skifte i forhold til for bare 5 år siden, hvor mange spåede, at al produktion ville forsvinde fra landet i løbet af få år. I stedet ser vi nu en tendens til, at virksomhederne på baggrund af blandt andet stigende produktionsomkostninger, svingende kvalitet og manglende medarbejderkompetencer i udlandet, revurderer deres strategi og hjemtager produktionen, siger Jan Stentoft.

Et eksempel er virksomheden ITW, der siden 2013 har lukket 3 fabrikker i Sydeuropa for at samle sømproduktionen i Middelfart. Trods profetier om produktionens endeligt, har Trekantområdets syv kommuner de seneste år troet på og investeret i at styrke netop industrien – blandt andet gennem en række lokale og regionale indsatser, hvor kommuner, erhvervsliv og uddannelsesinstitutioner i fællesskab understøtter ny vækst i industrien.

- Trekantområdet har ikke kun en ambition om fortsat at være Danmarks produktionscentrum, men også om at bidrage med ny viden og gode eksempler på succesrige produktionsvirksomheder, så vi kan bidrage til at skabe fornyet vækst i industrien i hele Danmark, siger direktør Morten Rettig, Trekantområdet Danmark.

FOTO: CARLSBERG

*Trekantområdet er Danmarks produktionscentrum. Her er en af de virksomheder, der bidrager. Carlsberg flyttede i 2008 produktionen til Fredericia fra Valby og skabte i den forbindelse samtidig et af Danmarks pt. største byudviklingsområder tilbage i Valby.*

www.pwc.dk

Nytænkning

pwc

Det handler om meget mere end mursten, når du skal have den bedst mulige pris for din ejendom, portefølje eller udviklingsprojekt. Du skal kende til alle forhold, der kan have betydning for handelsprisen, så du ved, at det er den rette pris – uanset om du køber eller sælger.

Og vores erfarne eksperter inden for fast ejendom ved, at det kræver kompetent rådgivning og nytænkning, når den korrekte handelspris skal findes, og de står klar til at hjælpe dig.

***Kontakt vores eksperter***

**Per Andersen**
Partner
T: 3945 3411
E: per@pwc.dk

**Peter Gill**
Director
T: 3945 3417
E: pgl@pwc.dk

005415

*Revision. Skat. Rådgivning.*

## BOLIGPROJEKTER I TREKANTOMRÅDET

| Befolkningstilvækst | 2007/ 2008 | 2008/ /2009 | 2009/ 2010 | 2010/ 2011 | 2011/ 2012 | 2012/ 2013 | 2013/ 2014 | 2014/ 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Middelfart | 391 | 271 | 33 | 57 | 46 | -50 | 237 | 138 |
| Fredericia | 251 | 328 | 245 | 125 | 169 | 113 | 70 | 226 |
| Kolding | 736 | 760 | 471 | 384 | 296 | 389 | 755 | 963 |
| Vejle | 1008 | 786 | 672 | 898 | 996 | 974 | 872 | 1292 |
| I alt | 2.967 | 2.378 | 1.523 | 1.545 | 1.618 | 1.494 | 2.139 | 2.739 |

| Befolkning i 2015 | Kommunen | Byen |
|---|---|---|
| Kolding | 90.794 | 58.757 |
| Vejle | 110.471 | 53.975 |
| Fredericia | 50.429 | 40.046 |
| Middelfart | 37.857 | 15.008 |

FYRTÅRNENE:

| Kvadratmeter priser | Fra | Til | Gennemsnit |
|---|---|---|---|
| Havneøen, Vejle | 30.093 kr. | 42.587 kr. | 34.631 kr. |
| Fem Søstre, Vejle | 19.222 kr. | 31.202 kr. | 24.179 kr. |
| Havnetrekanten, Horsens | 26.963 kr. | 39.724 kr. | 33.209 kr. |
| Nytorv Apartments, Middelfart | 27.083 kr. | 48.899 kr. | 37.933 kr. |
| Frederiks Hus, Fredericia | 21.890 kr. | 29.382 kr. | 25.142 kr. |
| Bølgen, Vejle | 29.040 kr. | 47.039 kr. | 34.893 kr. |
| Kolding Sky | - | - | - |

KILDE: NYBOLIG ERHVERV KOLDING OG FREDERICIA

## STORE FORSKELLE I TREKANTOMRÅDET
### - og måske muligheder?

Selvom Trekantområdet ofte betragtes som et forholdsvist homogent område, er der ganske store forskelle i udviklingen i ejerlejlighedsmarkedet.

En markant forskel er prisniveauerne, hvor især Fredericia halter noget bagefter, og samtidig har oplevet en lavere prisacceleration i perioden primo 2013 til ultimo 2015.

Dog kan det tyde på, at Fredericia kan opleve stigninger fremover, da de boligsøgendes forventninger til prisniveau ligger noget over de realiserede priser i forhold til Kolding og Vejle, hvor niveauerne ligger mere på niveau med hinanden. Det er også værd at bemærke, at selvom priserne gennemsnitligt ligger et godt stykke fra for eksempel hovedstaden, er der et betydeligt antal boligsøgende, der forventer at betale over tre millioner kr. for deres næste bolig.

| | Fredericia | Kolding | Vejle |
|---|---|---|---|
| Søgeprisniveau per kvm. i kr. | kr. 15.679 | kr. 15.942 | kr. 15.967 |
| Realiserede priser per kvm. i kr. | kr. 9.693 | kr. 15.181 | kr. 14.779 |
| Prisacceleration - realiserede priser | 1,1 | 1,02 | 1,09 |
| Prisstigning primo 2013 ultimo 2015 | 16% | 30% | 28% |
| Boligsøgende der søger bolig over 3 mill. | 2% | 11% | 7% |

*Tallene leveres af*

EXOMETRIC

# TÆL TIL TRE!

## DER ER IKKE KUN TO STORE ADMINISTRATIONSSELSKABER I DANMARK

Administrationshuset
FULL SERVICE EJENDOMSADMINISTRATION

Administrationshuset er et af Danmarks største og hurtigst voksende administrationsselskaber. Vi er ca. 60 medarbejdere med fokus på bolig-, detail- og projektejendomme. Vi er store nok til at løse de vanskeligste opgaver, men samtidig fleksible nok til at tilpasse os vores kunders behov. Vores ydelser omfatter administration, udlejning, jura, ejendomsservice, byggeteknisk rådgivning og andre konsulentydelser. Vi har en af landets få afdelinger specialiseret i indkøbscentre, og vi tilbyder nogle af branchens bedste onlineløsninger.

Gammel Køge Landevej 55
DK 2500 Valby

www.administrationshuset.dk

# INVESTORER HAR ENDELIG FÅET ØJE PÅ JYLLAND

Den generelle vækst i det danske investeringsmarked for ejendomme har igennem de seneste år primært været drevet af det københavnske marked. Men de større jyske byer er i stigende grad begyndt at tiltrække sig interesse fra investorerne

FOTO: ARKITEMA ARCHITECTS - NIELS NYGAARD

Det lave udbud og den høje efterspørgsel i København har presset afkastkravene så meget ned på boligejendomme og primære erhvervsejendomme, at investorerne i stigende grad retter blikket mod de større jyske byer i jagten på et højere afkast.

Det sker i takt med, at flere af de større jyske byer også ser en generel positiv økonomisk fremgang, hvilket har en positiv afsmitning på brugermarkederne og på lejeniveauerne, som er afgørende "value drivers" for investeringsmarkedet.

Efterspørgslen efter gode ejendomme i Aarhus har presset udbuddet så meget i bund, at afkastkravene nu ligner hovedstadens. For velbeliggende boligudlejningsejendomme er investorernes nettostartafkast nu i underkanten af 4 procent, mens de bedste butiksejendomme afsættes til priser, som afspejler et nettostartafkast på omkring 3,5 procent.

- Vi oplever i dag afkastniveauer på niveau med København. Investorerne leder efter nøjagtigt det samme som de gør i København. De er hovedsageligt interesseret i boligudlejningsejendomme, siger Paul Asger Mühl, der er erhvervsmægler hos Nybolig Erhverv Aarhus.

**Konvertering hitter**

Den helt store trend i Aarhus i øjeblikket er konverteringen af kontorejendomme til boligmål. Den stigende tilflytning af yngre mennesker fra hele Jylland har sendt bruttolejeniveauet i vejret.

- Når man konverterer en kontorejendom, så bliver det en ny lejebolig med markedsleje. Man er ikke begrænset af lejeniveauer. Derfor er der mange penge at hente ved at omdanne udslidte erhvervslejemål til boliger. Selv når du trækker driften og udgifterne fra til konverteringen, er der større værdifasthed i boligudlejningsejendomme, siger han.

Omvendt er det også svært at finde et godt kontorlejemål med den rigtige placering.

- Vi er begyndt at kigge på at omdanne gamle erhvervsejendomme og indrette dem til interessante kontormiljøer. Det er meget svært at få 100 kvm. kontor på den rigtige placering i dag, så her kigger vi også på alternative løsninger til lejerne, siger Paul Asger Mühl.

Det er ikke kun pensionskasserne, men også udenlandske investorer, som er blevet aktive i Aarhus.

I 2015 gjorde den store institutionelle skotske investor Standard Life eksempelvis entré på det aarhusianske ejendomsmarked ved købet af arkadeejendommen Regina Arkaden på Søndergade 53 samt Europahuset, der er en 13-etagers kontorejendom på Europa Plads 2 til en samlet værdi af 509 mio. kr.

Derudover har Nordic Real Estate Partners investeret tæt ved halvanden milliard kr. i boligejendomme i Aarhus.

**Få interessante ejendomme**

Men det er blevet meget svært at finde de rigtige ejendomme. Det lave udbud gør,

FOTO: EDC

*- Interessen for at investere i Aalborg er stigende - både fra ejendomsselskaber med et nationalt fokus, danske pensionskasser og ejendomsudviklere samt entreprenører - og nu er der også til en vis grad vist interesse fra internationale investorer. Det aktuelt høje prisniveau på ejendomme i Aarhus og København bidrager til, at investorerne søger til Aalborg, siger investeringschef Steen Storgaard Møller, EDC Erhverv Poul Erik Bech.*

at investorerne er begyndt at kigge mod andre segmenter i Aarhusområdet og i provinsen.

- For erhvervsejendomme er det fortsat muligt for investorerne at opnå en provinspræmie i form af et højere afkast på primære erhvervsejendomme i Aarhus sammenholdt med København. Vi er begyndt at sælge mere i de større provinsbyer som Vejle, Randers og Horsens, hvor vi har oplevet en højere aktivitet inden for erhvervsejendomme og cityejendomme, siger Paul Asger Mühl.

Aarhus Kommune er i øjeblikket i gang med at udføre en række omfattende byudviklingsprojekter, som sikrer, at mange af byens arealer moderniseres og fremover kan anvendes til nyopførelse af både bolig- og erhvervsejendomme.

Mæglerfirmaet Sadolin & Albæk estimerer, at der på nuværende tidspunkt er igangsat opførelse af cirka 450.000 kvm. eksklusiv byggeri til skoler og andre offentlige formål, som allerede har en fastsat forventet anvendelse og færdiggørelsesdato. I alt er der tale om en potentiel pipeline på i alt cirka 4 millioner kvm.

FOTO: CAPITAL INVENTMENT

FOTO: CBRE

*Den store institutionelle skotske investor Standard Life gjorde en mærkbar entré på det aarhusianske ejendomsmarked i 2015 ved købet af to markante ejendomme centralt i Aarhus til 509 mio. kr., der omfatter den prominente arkadeejendom Regina Arkaden på Søndergade 53 samt Europahuset, der er en 13-etagers kontorejendom på Europa Plads 2.*

- På grund af den generelt høje efterspørgsel efter sikre aktiver oplever markedet for byggeretter til især boligejendomme i øjeblikket en virkelig høj efterspørgsel. Og da udviklingen sikrer et væsentligt udbud af byggeretter, forventer vi, at transaktionsvolumen for byggeretter i Aarhus vil vokse yderligere i 2016, siger Paul Asger Mühl.

**Aalborg bliver mere interessant**

Også i Aalborg viser de seneste tal fra Sadolin & Albæk, at den estimerede transaktionsvolumen i 2015 var over dobbelt så højt som i 2014.

Interessen er generelt stigende for byen - både fra ejendomsselskaber med et

PROPERTY ASSET MANAGEMENT ELLER EJENDOMSADMINISTRATION?

Hos DATEA er de to discipliner tæt forbundet. Gennem årene er vi lykkedes med at udvikle én samlet ydelse, der bygger på et solidt fundament af kompetencer, der sikrer, at vi kan tilføre merværdi til din ejendom.

Det er i spændingsfeltet mellem de to discipliner; Property Asset Management og Ejendomsadministration, at DATEA skiller sig ud. Hvor Property Asset Management handler om handlingsplaner, værdioptimering og øget indtjening, sikrer den helt traditionelle ejendomsadministration den daglige drift og bevaring af værdierne i ejendommen. Vores ekspertise inden for begge fagområder er høj, ligesom kvaliteten af vores ejendomsdata skiller sig markant ud. Samlet giver det os det bedste udgangspunkt for at løfte værdien af din ejendom.

DATEA – NØGLEN TIL DEN RIGTIGE LØSNING

Læs mere om ejendomsadministration på datea.dk/PAMellerADM

DATEA
EJENDOMSADMINISTRATION

## EFTERSPØRGSEL PÅ EJENDOMME I AARHUS

(i procent af samtlige købere og lejere i EDCs køber/lejerkartotek indenfor både bolig og erhverv)

*Aarhus kommune vil ifølge Danmarks Statistik i 2040 have 395.000 indbyggere og 187.114 boliger. Det kræver 33.537 nye boliger inden 2040 og med en efterspørgsel på boliger i det omfang, vælger mange også at konvertere kontorejendomme til boliger. Det skyldes også, at det i dag er svært at udleje utidssvarende lokaler, hvorfor kontortomgangen er høj. Ifølge EDC Erhverv Poul Erik Bechs køber-/lejerkartotek søger hele 36 procent af samtlige, der søger enten erhverv eller bolig og enten til leje eller køb netop boligudlejningsejendomme – modsat blot 20 procent i København, så en konvertering i Aarhus kan nok beskrives som et sikkert hit.*

nationalt fokus, danske pensionskasser og ejendomsudviklere samt entreprenører.

Blandt andet købte PensionDanmark i 2015 en større kontorejendom i Aalborg udlejet til KMD med en lejekontrakt med lang uopsigelighed. Ejendommen indgik som en del af en portefølje på tre ejendomme, som blev solgt af det KL-ejede selskab Kombit til en samlet pris på kr. 1,2 mia. En anden markant transaktion i Aalborg i 2015 var Niams køb af 42.000 kvm. boliger til en anslået pris på 675 millioner kr.

- Aalborg befinder sig på et tidligere stadie i markedscyklussen end Aarhus og København, hvilket er med til at forklare, hvorfor internationale investorer endnu ikke er begyndt at rette blikket mod byen. Men på det seneste er der også kommet interesse fra internationale investorer, der bliver tiltrukket af prisniveauet, siger investeringschef Steen Storgaard Møller hos EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Der finder en markant byudvikling sted i Aalborg i disse år, og byen er præget af store investeringer i blandt andet Aalborg Syd, hvor der skal bygges sygehus og universitet. Derudover er der også gang i bolig- og erhvervsområderne i midtbyen, hvor nye virksomheder og iværksættere slår sig ned.

Sydligere i Jylland er der også kommet god likviditet i markedet. Forrentningsprocenterne er blevet så lave, at investorerne bevæger sig endnu længere ud i provinsen på jagt efter afkast. Også her er boligudlejningsejendomme det primære.

- Investorerne går helt klart efter boligudlejningsejendomme. Helst med postnumre med flest mulige nuller i. Det skyldes, at der er god efterspørgsel. Det mærker vi både i Sønderjylland og i Esbjerg, hvor afkastniveauet er en til halvanden procent højere end i for eksempel Odense, siger Karsten Lindgaard Jensen, der er regionsdirektør for EDC Erhverv Poul Erik Bech i Sydjylland.

Udbuddet er dog ikke stort nok til, at de helt store investorer er til stede.

- Det er de mellemstore investorer, der er aktive i Region Syd. Det er begrænset, hvad vi har i Esbjerg og Kolding af ejendomme i 100 millioner kr. klassen, og så er de institutionelle investorer ikke interesserede mere, siger han.

Derudover ser han en trend imod sale and lease back, hvor flere virksomheder frigør økonomiske ressourcer ved at sælge deres domiciler og derefter lejer sig ind i ejendommen igen.

- Markedet for sale and lease back er på vej tilbage efter at have været dødt i 7-8 år. Typisk er det større koncerner som vælger at frasælge deres mursten til institutionelle investorer. På den måde frigør man kapital, som kan bruges til andre investeringer, siger Karsten Lindgaard Jensen.

I den sydlige del af Jylland er der meget forskel på de enkelte byer. Eksempelvis har Esbjerg længe været et interessant marked, men den faldende oliepriser har gjort, at flere virksomheder er flyttet igen.

- Før oliekrisen gik det rigtig godt. Men i dag har vi meget svært ved at udleje de mange kontordomiciler som er blevet bygget. Lejen på kontorlokaler er faldet med op til 30 pct.. Til gengæld håber vi på, at vindsektoren kan puste liv i markedet igen, siger Karsten Lindgaard Jensen. ■

Af Kristian Foss Brandt

# Det sprudler af forår og liv i byen, i haven, i ejendomsbranchen og naturligvis hos ESTATE MEDIA

Vil du følge udviklingen i bygge- og ejendomsbranchen og få ny viden om byudvikling, vækstmarkeder, økonomi, lovgivning, arkitektur og investering, så tilmeld dig **MORE CLUB** og deltag frit i over 35 arrangementer årligt.

ESTATE MORE CLUB

Pris for 12 mdr. Kun 10.990 - personligt

www.estatekonference.dk/more

# BYGGEPROJEKTER I DANMARK

## HER FINDER DU TAL OG FAKTA OM AKTUELLE BYGGERIER

### DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART MAJ

#### NORDJYLLAND

| Projekt | By | Mio. kr. | Slut |
|---|---|---|---|
| PLUS Bolig afd. 122 - Opførelse af boliger | Aalborg | 80 | 201708 |
| Plejecenter Fjordvang - Renovering og udvidelse af plejecenter | Mariager | 46 | 201706 |
| Støvring - Opførelse almene boliger | Støvring | 38 | 201708 |
| Afskæring af Mariager og Assens Renseanlæg - Etablering af landledninger | Hadsund | 35 | 201610 |
| Thisted Kommune - Renovering af vejbelysning | Thisted | 30 | 202003 |

#### SJÆLLAND

| Projekt | By | Mio. kr. | Slut |
|---|---|---|---|
| Slagelse Akutsygehus - Fase 2 - OPP - Tilbygning til sygehus | Slagelse | 650 | 201801 |
| Køge Bugt Banen - Fornyelse af spor og kørestrøm | Køge | 275 | 201612 |
| Separatkloakering og fjernvarme - Etablering af Separatkloakering | Slagelse | 65 | 201712 |
| Solrød - Opførelse af etage-boliger | Solrød Strand | 45 | 201703 |
| Engskovskolen, afd. Nr. Jernløse - Ombygning og renovering af skole | Regstrup | 44 | 201702 |

#### MIDTJYLLAND

| Projekt | By | Mio. kr. | Slut |
|---|---|---|---|
| Kongensgadekarreen - Opførelse af boliger og erhverv | Aarhus C | 500 | 201812 |
| Kanaltårnene - Opførelse af boliger | Aarhus N | 250 | 201709 |
| LINAK II - Udvidelse af firmadomicil | Aarhus C | 225 | 201708 |
| Jernstøberigrunden - Opførelse af almene boliger | Holstebro | 158 | 201812 |
| Toftlund - Damvarmelager - Udvidelse af varmeværk | Randers C | 110 | 201706 |

#### HOVEDSTADEN

| Projekt | By | Mio. kr. | Slut |
|---|---|---|---|
| Uptown Nørrebro - Opførelse af ungdomsboliger | København N | 650 | 650 |
| Ø Huset - Opførelse af boliger | København S | 350 | 350 |
| Morbærhaven - Renovering af ungdomsboliger | Albertslund | 200 | 200 |
| Vildtbanegård Afd. III - Renovering af boliger | Ishøj | 140 | 140 |
| Metro Nordhavn - Orientkaj Station og viadukt - Etablering af metrobane og station | København Ø | 125 | 125 |

#### SYDJYLLAND

| Projekt | By | Mio. kr. | Slut |
|---|---|---|---|
| Kongensgadekarreen - Opførelse af boliger og erhverv | Esbjerg | 217 | 201708 |
| Kanaltårnene - Opførelse af boliger | Vejle | 140 | 201707 |
| LINAK II - Udvidelse af firmadomicil | Nordborg | 140 | 201708 |
| Jernstøberigrunden - Opførelse af almene boliger | Ringe | 70 | 201702 |
| Toftlund - Damvarmelager - Udvidelse af varmeværk | Toftlund | 60 | 201612 |

VISUALISERING: ARKITEMA ARCITETS

*Danicas ungdomsboligprojekt Uptown er netop gået i gang.*

CRM BYGGEFAKTA

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

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

TOP 10

### DE 10 STØRSTE BYGHERRER I PERIODEN

**Hele Danmark**
**fra 1.5.2015- 30.04.2016**

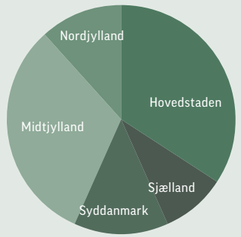
| |
|---|
| Novo Nordisk A/S |
| Region Nordjylland |
| Region Midtjylland |
| A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma |
| Banedanmark |
| Pensionskassernes Administration A/S |
| Aarhus Letbane I/S |
| Vejdirektoratet |
| Aarhus Kommune |
| PFA Ejendomme A/S |

### DE 10 STØRSTE HOVED- OG TOTALENTREPRISER MED BYGGESTART MAJ 2016

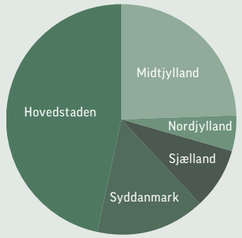
| Projekt | By | Mill Kr. | Slut |
|---|---|---|---|
| Slagelse Akutsygehus - Fase 2 - OPP - Tilbygning til sygehus | Slagelse | 650 | 201801 |
| Uptown Nørrebro - Opførelse af ungdomsboliger | København N | 650 | 201903 |
| Aarhus - Opførelse af boliger og rekreative områder | Aarhus C | 500 | 201812 |
| Ø Huset - Opførelse af boliger | København S | 350 | 201804 |
| Køge Bugt Banen - Fornyelse af spor og kørestrøm | Køge | 275 | 201612 |
| Aarhus N - Opførelse af ungdomsboliger | Aarhus N | 250 | 201709 |
| Aarhus Universitet - AU Health, Biomedicin - 1. etape - Fase 2 - Opførelse af universitet | Aarhus C | 225 | 201708 |
| Kongensgadekarreen - Opførelse af boliger og erhverv | Esbjerg | 217 | 201801 |
| Morbærhaven - Renovering af ungdomsboliger | Albertslund | 200 | 201805 |
| Holstebromotorvejen - 6714.002 - Anlæg af motorvej | Holstebro | 158 | 201812 |

### IGANGSATTE BYGGERIER 1.5.2015- 30.04.2016

**Fordelt på regioner**




Millioner kr.
**Total: 73.706**




Kvm.
**Total: 4.706.114**

**Hele Danmark – fra 1.5.2015- 30.04.2016**

| Fordelt på hovedgrupper | Mio. kr. | Kvm. |
|---|---|---|
| Boliger - huse og lejligheder | 25.003 | 2.133.938 |
| Sport, fritid, kultur & hotel | 4.966 | 369.268 |
| Butik, kontor, lager, industri & transport | 9.831 | 779.181 |
| Skoler, uddannelse & forskning | 6.438 | 527.957 |
| Sundheds- & socialvæsnet | 11.919 | 530.275 |
| Off. bygn. politi, militæret & beredskabst. | 2.012 | 283.623 |
| Energi og renovation | 2.092 | 72.072 |
| Anlægsarbejder | 11.444 | 9.801 |
| **Total** | **73.706** | **4.706.114** |

| Hele Danmark | Mio. kr. | Kvm |
|---|---|---|
| 2015 Maj | 9.096 | 593.693 |
| 2015 Juni | 8.238 | 497.138 |
| 2015 Juli | 2.607 | 176.174 |
| 2015 August | 9.942 | 561.380 |
| 2015 September | 7.368 | 458.263 |
| 2015 Oktober | 3.840 | 253.394 |
| 2015 November | 5.131 | 309.206 |
| 2015 December | 3.372 | 229.972 |
| 2016 Januar | 8.716 | 441.454 |
| 2016 Februar | 3.694 | 240.649 |
| 2016 Marts | 4.186 | 448.414 |
| 2016 April | 7.515 | 496.377 |
| **Total** | **73.706** | **4.706.114** |

FOTO: DSB

## BUTIKSCENTERET PÅ KØBENHAVNS HOVEDBANEGÅRD

Selvom DSB Ejendomme sælger ud af en række af de bygninger, der ikke længere skal bruges, så har selskabet netop – efter 3 uafhængige mæglere har vurderet detailområdet – købt Hovedbanegårdens knap 31.000 kvm. store butikscenter tilbage fra Nordea og Danica Ejendomme.

## TRANSAKTIONER I DANMARK

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

| Type | Adresse | Areal, kvm | Pris i mio. kr | Køber | Sælger | Pris pr. m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Havneøen 1 - 50% sold | Est. 25.000 | 47 | AP Pension | Kirk Kapital | 3.773 |
| | Vigerslev Allé 198 | 11.513 | 230 | N/A | A/B Kærskifte | 19.977 |
| | Vesterbrogade 96 & Westend 20 | 2.258 | 59 | Privat Investor | Privat Investor | 25.996 |
| | Lokesvej 7-9 & Søren Frichs Vej 51-53 | 19.600 | 85 | NREP & Innovator | Danske Fragtmænd | 4.311 |
| | Nørrebrogade 224 | 2.146 | 56 | Dreyers Fond | Privat Investor | 25.862 |
| | Esbjerg Storcenter | 20.000 | Est. 225 | Thylander Gruppen | Købstædernes Forsikring | 11.250 |
| | Herlev Bymidte | 14.808 | 250 | NREP | Gudbjørg og Ejnar Honoré's Fond | 16.883 |
| | Snorresgade 17 | 9.376 | 100 | Ældre Sagen | K/S af 1. August 2010 | 10.666 |
| | Christiansvænget 1, m. fl. | N/A | 66 | Core Bolig | Dnb Bank Asa | N/A |
| | Carlsberg Portefølje | 70.000 | 1.100 | PFA, JØP & DIP | Carlsberg Fondet | 15.714 |
| | Københavns Hovedbanegård | 30.633 | N/A | DSB Ejendomme | Nordea Ejendomme & Danica | N/A |
| | Kvæsthusbroen | N/A | 175 | Jeudan | Realdania | N/A |
| | Østre Stationsvej 37K | N/A | 42 | Karré 1.2 ApS | Scandinavian Property Development Denmark A/S | N/A |
| | Big Shoppingcenter | 45.705 | Est. 1.200 | CBRE & Portus Retail | NREP | 26.255 |
| | Ventrupparken 3 | 60.000 | N/A | Pareto Securities | ODK2 Ejendomme ApS | 3.500 |
| | Platinvej 14 | 24.622 | 100 | NREP | Velux A/S | 8.529 |

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

danbolig Projektsalg

Køb af projektbolig er en uvant beslutning, der fordrer stor tillid til sælgeren og hele købsprocessen. Hos danbolig handler det ikke kun om underskriften, men ligeså meget om, at "papirarbejdet" håndteres på en ordentlig og gennemskuelig måde, der skaber tryghed hos køber og sikkerhed for sælger.

**Stærkt erfarent team**
Vores succes bygger på mere end 18 års erfaring med projektsalg samt en stærk salgsstyrke fordelt på hele 13 Niels Hald boligbutikker, og i tæt samarbejde med danbolig butikkerne i Københavns omegn, bla. Søborg, Bagsværd, Valby, Vesterbro, Rødovre og Køge.

danbolig Erhverv

Det er resultaterne, der er med til at kendetegne danbolig Erhverv. Men samtidig er der fuldt fokus på, at kunderne kommer trygt og sikkert i mål – med alle de vigtige detaljer på plads.

**Stærkt erfarent team**
danbolig Erhverv er et stærkt team af erfarne statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer med en høj grad af faglig ekspertise. Tilsammen er vi garant for effektivt arbejde og kan altid vurdere, nøjagtig hvad der kræves af hver enkelt erhvervsejendomssag.

Et udpluk af projekter fra danbolig Projektsalg / Erhverv...

*Rosenvængets Allé*
*24 ejerlejligheder på Østerbro*
**Bygherre: Gefion A/S**
www.rosenvængetsalle20.dk

*Strandpromenaden*
*42 luksusboliger ved Svanemøllen / Østerbro*
**Bygherre: Bricks A/S**
www.strandpromenaden-koebenhavn.dk

*Strandholmen*
*40 ejerlejligheder ved Amager Strand*
**Bygherre: CASA A/S**
www.strandholmen.dk

*Kirkebjerg Parkvej 9-11, Brøndby*
*11.878 m² kontorejendom med solide lejere*
*Afkast 6,8 % – Kr. 145.000.000.*

*Central House*
*111 ejerlejligheder på Amager*
**Bygherre: Hoffmann A/S**
www.centralhouse.dk

*Myrholm - Engholmene*
*214 ejerlejligheder på Enghave Brygge*
**Bygherre: NPV A/S**
www.engholmene.dk

*Mokkahusene / IrmaByen*
*73 ejerlejligheder i Rødovre*
**Bygherre: ELF Delvelopment A/S**
www.irmabyen.dk

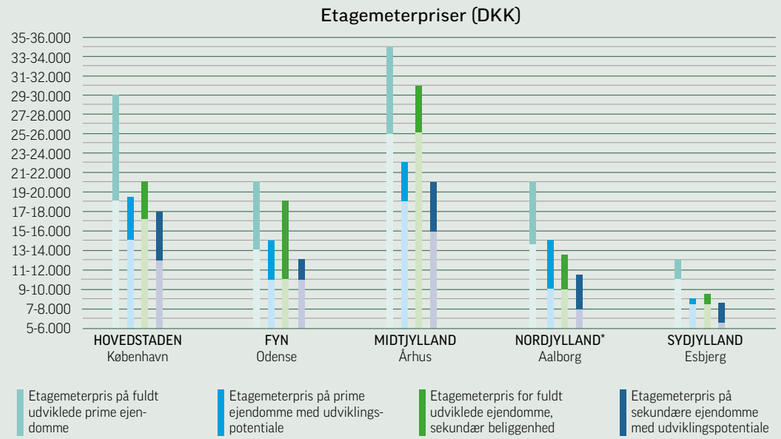
*Boligbyggeret i Søborg*
*Solgt for Maycon ApS*

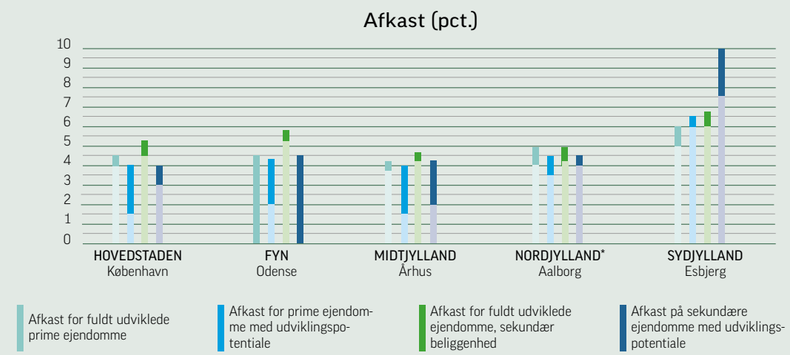
danbolig
PROJEKT & ERHVERV

danbolig Projektsalg / Erhverv København · Østerfælled Torv 10, 1. sal · 2100 Østerbro · Tlf.: 32 83 06 10

Informationer til graferne herunder er leveret af Nybolig Erhverv.

## BOLIGUDLEJNING - DANMARK
Centralt beliggende byejendomme




Investeringsinteressen efter boligudlejningsejendomme er høj i landets største byer. Derfor er der stor konkurrence om det begrænsede udbud af boligudlejningsejendomme. Transaktionsaktiviteten har i årets første kvartal været høj, og transaktionsvolumen i 2016 kan meget vel overgå transaktionsvolumen i 2015, hvis der kommer nok ejendomme til salg. Porteføljehandler præger markedet i større grad, og volumenerne i disse handler tiltrækker pengestærke udenlandske investorer.

I København er prisstigningerne fra 2015 fortsat ind i 2016. Således er kvadratmeterprisen på boligudlejningsejendomme fortsat yderligere op, og vi ser nu klassiske byejendomme som handles i niveauet 30.000 kr. per kvm., mens nyopførte prime ejendomme ligger endnu højere. I Aarhus handles fuldt udviklede boligudlejningsejendomme i spændet 28 – 35.000 kr. per kvm., hvilket understreger den stærke udvikling byens ejendomsmarked er i. Den positive markedsudvikling viser sig også i de forrentningskrav som ejendommene bliver handlet til, hvor tendensen er nedadgående afkast.

RENDERING: SAHL ARKITEKTER, NORD ARCHITECTS

## UNGDOMSBOLIGER ER BLEVET INVESTERINGSMÅL

Landets universitetsbyer tiltrækker naturligt mange unge mennesker. Idet der er en generel mangel på boliger i landets universitetsbyer, herunder også København, Aarhus, Aalborg og Odense, er det vanskeligt for flere studerende at finde betalelige og stabile boliger.

*Både boligselskaber og private investorer oplever høj efterspørgsel på ungdomsboliger. Her er det Ungdomsby Gellerup med 354 ungdomsboliger med Brabrand Boligforening som bygherre, der skal bygges af Dansk Boligbyg i totalentreprise efter et EU-udbud med 5 prækvalificerede teams. Entreprise-summen udgør 170 millioner kr. ekskl. moms, og det samlede etageareal er på 12.500 kvm. Projektet er vundet sammen med SAHL Arkitekter, NORD Architects Copenhagen, ARKPLAN byplan- og landskabsarkitekter samt DAI arkitekter og ingeniører.*




# PØLSE FABRIK

Verdens største. Jo tak, tænker du, standardløsninger og metervarer, bare endnu et nummer i rækken! Det er så nok her, vi i CBRE er store på en lidt anden måde end så mange andre. Hos os finder du ingen "one size fits all". Til gengæld finder du 70.000 erfarne folk, der alle er omtrent lige så forskellige som vores løsninger. I Danmark er vi f.eks. 54 – med vidt forskellige uddannelsesbaggrunde og hver vores specialkompetencer. Vi lægger nemlig vægt på høj faglig viden, indgående markedskendskab og individuelt tilpassede løsninger. Så giv os et kald, eller book et møde og hør, hvordan vi også kan hjælpe dig – uanset om du skal finde en lejer til en butik i Ravnsborg Tværgade eller etablere et regionalkontor i Singapore. Ring f.eks. til Marianne på 3544 0915 eller Karina på 3544 0921.

CBRE

Verdens største. Lige rundt om hjørnet

SALG • KØB • UDLEJNING • RÅDGIVNING • VURDERING • ADMINISTRATION
KØBENHAVN 7022 9601 • AARHUS 7022 9602 • CBRE.DK

# 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.

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

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

## ADMINISTRATORER

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

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

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

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

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

### Jordan | Løgstrup 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: Steen Møller Jensen, Director
Email: smj@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com
Seriøs og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.

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

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

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

## ADVOKATER

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

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

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

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

### 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.

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

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

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

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

### 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@kirklarsen.dk
Web: www.kirklarsen.dk
Vurdering og beskatning af fast ejendom. Køb, salg og projektudvikling af ejendomme 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 inden for 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 00
Kontakt: Knud-Erik Kofoed, advokat (H), partner
Email: kek@ntadvokater.dk
Web: www.ntadvokater.dk
Specialistrådgivning inden for fast ejendom, projektudvikling, transaktion, finansiering, udbud og opførelse samt drift.

**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 inden for 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
Specialiseret juridisk og kommerciel rådgivning om fast ejendom, transaktioner, entrepriseret, lejeret, projektudvikling, udbud og finansiering.

**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 Sjælsø 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 befordrer trivsel.

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

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

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

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



## BYGHERRERÅDGIVERE

**BYR GRUPPEN A/S**
Vermlandsgade 51 2. sal
2300 København S
Tlf.: 70 26 22 42
Kontakt: Rasmus Storgaard, direktør & bygherrerådgiver
Email: rs@byr.dk
Web: www.BYR.dk
Personlig bygherrerådgivning med følgende specialer: Strategisk og værdiskabende bygherrerådgivning, byggeledelse, teknisk due diligence, projektudvikling og risikostyring.

**DEAS**
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: 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: Morten Quirinus, direktør
Email: promana@promana.dk
Web: www.promana.dk
Promana tilbyder professionel bygherrerådgivning om renovering og vedligeholdelse af alle typer af bolig- og erhvervsejendomme

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

## EJENDOMSSELSKABER

**Briggen Danmark A/S**
Roskildevej 22, 2620 Albertslund
Tlf.: 72 34 46 00
Kontakt: Daniel Ewerlöf, regionschef
Email: info@briggen.dk
Web: www.briggen.dk
Briggen ejer, forvalter, udlejer og udvikler industri-, kontor- og butikslokaler i ekspansive områder i øresundsregionen. 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
Bedre rammer. Bedre resultater.

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

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

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

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

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

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



BRANCHEGUIDE

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

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

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

## 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.

## 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.

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

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

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

**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.

**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.

**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 uafhængigt erhvervsejendomsmæglerfirma, som leverer ydelser inden for: salg, udlejning, udvikling, og vurdering af erhvervsejendomme i city- & centerområder.

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

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

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

**danbolig Erhverv København**
Dronningens Tværgade 26, 1302 København K
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Mads Roepstorff, direktør
Email: mads.roepstorff@danbolig.dk
Web: danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/Kobenhavn/
Salg, vurdering, udlejning, rådgivning, ejendomsoptimering, og investeringsejendomme

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

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

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

**Newsec Egeskov & Lindquist A/S**
Silkegade 8, 1113 København K
Tlf.: 33 14 50 70
Kontakt: Henrik Lyngskjold, direktør, seniorpartner, ejendomsmægler, MDE, cand. merc., MRICS
Email: henrik.lyngskjold@newsec.dk
Web: www.newsec-egeskovlindquist.dk
Investering, salg, udlejning, Corporate Solutions, vurdering, Asset Management og investeringsejendomme

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

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

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

**Jytte Bille Erhverv ApS**
Tlf.: 20 28 22 55
Kontakt: Jytte Bille, 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 tryg formidling af erhvervslokaler i København. Hvert år sikrer La Cour & Lykkes medarbejdere, at flere end 150 erhvervsvirksomheder får nyt domicil.

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

**Lund & Lindhardt ApS**
Store Kongensgade 34, 1264 København K
Tlf.: 72 17 00 85
Kontakt: Regitze Lund, ejendomsmægler & valuar, MDE
Helle Lindhardt, ejendomsmægler og cand. merc.
Email: info@lundlindhardt.dk
Web: www.lundlindhardt.dk
Salg, udlejning og veldokumenterede vurderinger af erhvervsejendomme samt rådgivning i forbindelse hermed.

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

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

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

## FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

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

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

**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.

**Jeudan Servicepartner A/S**
Bredgade 30, 1260 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Peter Spøer, adm. direktør
Email: psp@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projektvirksomhed. Vi er i stand til at løse alle tænkelige håndværksmæssige udfordringer – både hvis du er Jeudan-kunde, og hvis du ikke er.

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

**Techem Danmark A/S**
Trindsøvej 7A-B, 8000 Aarhus
Tlf.: 87 44 77 00
Kontakt: Per Sahl-Madsen, salgs- og servicechef
Email: per.sahl-madsen@techem.dk
Web: www.techem.dk
Techem er et af de førende firmaer inden for 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/
Uvildig forsikringsmægler med speciale i rådgivning om forsikring af ejendomme, entreprise, projektansvar og byggeskade.

## FINANSIEL RÅDGIVNING

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

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

## FINANSIERINGSSELSKABER

**Nordea Bank Denmark A/S - Corporate Banking**
Vesterbrogade 8, 0900 København
Tlf.: 33 33 15 23
Kontakt: Christian Jensen, erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering
Email: c.jensen@nordea.dk
Web: www.nordea.dk/erhverv
Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

## FORENINGER

**Byens Netværk**
Strandgade 27B, 1401 København K
Tlf.: 32 64 54 53
Email: hsl@dac.dk
Web: www.byens-netvaerk.dk

**Byggesocietetet**
Nørre Voldgade 106, 1358 København K
Tlf.: 33 13 66 37
Email: info@byggesoc.dk
Web: www.byggesocietetet.dk

**Bygherreforeningen**
Borgergade 111, 1300 København K
Tlf.: 70 20 00 71
Email: info@bygherreforeningen.dk
Web: www.bygherreforeningen.dk

**Dansk Byggeri**
Nørre Voldgade 106, 1358 København K
Tlf.: 72 16 00 00
Email: info@danskbyggeri.dk
Web: www.danskbyggeri.dk

**Ejendomsforeningen Danmark**
Nørre Voldgade 2, 1358 København K
Tlf.: 33 12 03 30
Email: info@ejendomsforeningen.dk
Web: www.ejendomsforeningen.dk
Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom.

## 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.

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

## 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 inden for ejendomsdannelsen og skaber merværdi for din ejendom.

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

## MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

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

**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.

**Kontur design**
Rosenkæret 11c
Tlf.: 23 69 04 21
Kontakt: Karin Friis Hansen
Email: karin@friishansen.dk
Web: www.kontur.design
Visuel kommunikation. Grafisk designbureau som producerer holdbart design.

**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.



BRANCHEGUIDE

**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**
Kronprinsensgade 6,2 1114 København K
Tlf.: 42 41 06 02
Kontakt: Simon Skou Andersen, adm. direktør
Email: ssa@oline.dk
Web: www.oline.dk
Danmarks største portal for erhvervsejendomme med emner fra mere end 150 erhvervsmæglere og en række udbydere.

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

## PROJEKTUDVIKLERE

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

**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.

**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.

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

**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

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

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

**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.

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

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

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

# Skal din virksomhed stå her?

Brancheguiden 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. Via brancheguiden er der også mulighed for at komme med i Scandinavian Property Magazine, der udgives på MIPIM i Cannes.

Kontakt os på
**+45 28 34 03 19**





BRANCHEGUIDE

**Af Kirsten Thøgersen**
**Advokat (L), Njord Advokatpartnerselskab**
kth@njordlaw.com

# I vidt omfang tilbage til før 2007

Annonceringsreglerne i tilbudsloven er ophævet med udbudsloven - hvad gælder så nu?

Siden udbudslovens første fremsættelse i Folketinget den 19. marts 2015 har fokus i den offentlige debat været præget af de nye mere fleksible udbudsformer, pligt til offentliggørelse af det fulde udbudsmateriale, beskrivelse af evalueringsmodeller, ESPD mv.

Debatten har kun perifert drejet sig om ophævelsen af annonceringsreglerne i tilbudslovens afsnit II, hvilket imidlertid har en stor praktisk betydning for de fremtidige muligheder for indgåelse af de mindre vareindkøbs- og tjenesteydelseskontrakter, som ligger under udbudslovens tærskelværdier i § 6, på henholdsvis 1.006.628 kr. (2016) ekskl. moms for statslige myndigheder og 1.558.409 kr. (2016) ekskl. moms for regionale/kommunale myndigheder og offentligretlige organer.

Fremadrettet vil ophævelsen af annonceringsreglerne give almene boligorganisationer, universiteter og kommunale, regionale og statslige myndigheder mv. en række nyttige lempelser, som er indført efter anbefaling fra Udbudslovsudvalget med det formål at forenkle reglerne og reducere transaktionsomkostningerne for såvel ordregivere som tilbudsgivere. Ofte løber disse omkostninger op i relativt store beløb, set i forhold til kontraktens værdi.

Typiske vareindkøbs- og tjenesteydelseskontrakter er rengøring, indkøb af fødevarer, inventar, it-udstyr, konsulentydelser og tekniske rådgiverydelser, eksempelvis arkitekt- og ingeniørydelser. De tidligere annonceringsregler er i udbudslovens afsnit IV (§§ 191-192) og afsnit V (§ 193) erstattet af en sondring af, om en vareindkøbs- eller tjenesteydelseskontrakt er med eller uden klar grænseoverskridende interesse.

For alle kontrakter, som ligger over tærskelværdierne i § 6 skal reglerne i udbudslovens afsnit 2 følges – uanset om kontrakten er med eller uden grænseoverskridende interesse. For beregningen af, om kontraktens værdi ligger under eller over tærskelværdierne, skal ordregiver følge principperne i udbudslovens kapitel 5, idet værdien skal baseres på ordregivers kvalificerede skøn.

**Hvordan sondres der, om en kontrakt er "med/uden klar grænseoverskridende interesse"?**

Når ordregiver skal vurdere, om en vareindkøbs- eller tjenesteydelseskontrakt er med eller uden klar grænseoverskridende interesse, skal ordregiver sætte sig i tilbudsgivers sted. En kontrakt vil altid have klar grænseoverskridende interesse, hvis ordregiver vurderer, at en virksomhed i en anden af EU's medlemsstater kan have en interesse i at byde på kontrakten.

Det beror på ordregivers konkrete vurdering, om der er tale om en kontrakt med eller uden grænseoverskridende interesse. Ifølge bemærkninger og vejledningen til udbudsloven skal der ved vurderingen lægges vægt på kontraktens genstand, kontraktens anslåede værdi og varighed samt forholdene i den pågældende branche, herunder markedets størrelse, struktur og handelspraksis samt det geografiske sted – eksempelvis at kontrakten skal udføres tæt ved den tyske eller svenske grænse. En kontrakt om rengøring i Horsens vil eksempelvis have mindre grænseoverskridende interesse end en kontrakt om rengøring i København, som muligvis kan have interesse for et svensk firma.

Hvis der for gennemførelse af kontrakten forudsættes, at den vindende tilbudsgiver har viden om særlige danske regler, der regulerer udførelsen af specifikke tjenesteydelser, kan det pege i retning af, at kontrakten ikke har en klar grænseoverskridende interesse.

Det vil for eksempel være gældende inden for byggeri, hvor der forudsættes kendskab til bygningsreglement, sikkerhed og sundhed, energiberegninger, energisparetilskud mv. Hvis en almen boligorganisation i eksempelvis Aalborg skal have foretaget en tagudskiftning, og honoraret til den tekniske rådgiver ventes at udgøre 1,1 millioner kr. ekskl. moms, vil en sådan kontrakt om tekniske rådgiverydelser ikke være med klar grænseoverskridende interessere. Det samme vil utvivlsomt være gældende i Københavnsområdet.

Konklusionen er, at reglerne i udbudslovens afsnit IV og V bliver en praktisk anvendelig og tilgængelig erstatning for tilbudslovens annonceringsregler. Forventeligt vil kun et begrænset antal kontrakter skulle annonceres efter udbudslovens afsnit IV. Dermed er vi i vidt omfang tilbage til retstilstanden, der var gældende inden indførelse af annonceringsreglerne i tilbudsloven tilbage i 2007. ■

**Af Max Jacob Stubkjær Jensen**
**Advokat, Kromann Reumert Aarhus**
mje@kromannreumert.com

# Opmærksomheds-punkter når projektet baseres på en lokal-plansdispensation

Når en ejendomsudvikler køber en projektejendom, er det sædvanligt, at købsaftalen fra udviklerens side er betinget af, at udvikleren opnår de for projektet nødvendige myndighedstilladelser.

Det er almindeligt forekommende, at denne betingelse opfyldes ved, at kommunen meddeler dispensation fra det gældende plangrundlag, som muliggør udviklerens realisering af det planlagte projektet.

Dispensationer indebærer som udgangspunkt en hurtigere tilvejebringelse af grundlaget for projektet, da en dispensation kan meddeles uden iagttagelse af samme regler om høring, frister mv., som gælder i forbindelse med vedtagelsen af en ny lokalplan.

Som advokat i udviklingssager ser man af og til, at der meddeles lokalplansdispensation af en karakter, som kan være på grænsen af kommunens dispensationskompetence.

Det følger af planlovens § 19, at en kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Lokalplanens principper omfatter (i hvert fald) formåls- og anvendelsesbestemmelser, den planlagte struktur samt fordelingen af friarealer og bebyggede arealer.
Baggrunden for reglen i planlovens § 19 om kommunens dispensationskompetence er, at ændring af planens principper alene kan ske i forbindelse med vedtagelse af en ny lokalplan under iagttagelse af de herfor mere omfattende regler om inddragelse af offentligheden.

**Hvilken risiko udgør en ulovlig lokalplansdispensation for udvikleren ?**
Det er kommunen, som skal påse, at kommunen agerer inden for dispensationskompetencen, og at dispensationen således ikke strider mod lokalplanens principper.

Det står klart, at kommunen pådrager sig en risiko ved at meddele en ulovlig dispensation, idet kommunen i henhold til retspraksis på området risikerer erstatningskrav fra dispensationsmodtageren (udvikleren) og/eller naboer/andre parter.

Spørgsmålet er, om det kan være risikabelt for udvikleren at forlade sig på en dispensation, som viser sig at være ulovlig.

Ved ulovlige dispensationer vil der som udgangspunkt være to overordnede risikoscenarier: ugyldighed og/eller erstatning.

**Ad ugyldighed**
I sager om en ulovligt meddelt dispensation vil der ofte nedlægges påstand om ugyldighed evt. kombineret med en påstand om lovliggørelse.

>

I relation til lovliggørelse vil fysisk lovliggørelse (i form af f.eks. nedrivning) i de fleste tilfælde være betydeligt mere indgribende end retlig lovliggørelse, hvor forholdet søges "repareret" via tilvejebringelse af ny lokalplan med et indhold, som muliggør projektet.

Af samme grund er domstolene i praksis særdeles tilbageholdende med at statuere fysisk lovliggørelse, blandt andet under hensyn til værdispildsbetragtninger og indrettelseshensyn.

Derfor vil sager om byggeri, som er opført i henhold til en ulovlig dispensation, typisk alene angå erstatningsspørgsmålet.

Risikoen for ugyldighed er således nok størst, hvis den ulovlige dispensation er meddelt, men hvor dispensationsmodtageren endnu ikke har igangsat byggeriet.

I den forbindelse kan henvises til den såkaldte BP-sag (U1983.1000H), hvor BP havde modtaget en "principtilladelse" til opførelse af en benzinstation og i tillid hertil havde købt ejendomme til formålet. BP havde endnu ikke igangsat byggeriet. Her blev resultatet, at projektet måtte opgives, og BP blev tilkendt erstatning af kommunen, idet BP måtte sælge ejendommene med tab.

I min optik rejser det ovenfor anførte nogle spørgsmål vedrørende den hyppigt forekommende situation, at udvikleren inden igangsætning af byggeriet og på baggrund af den meddelte dispensation har videresolgt projektet til en eller flere slutinvestorer uden forbehold for myndighedsgodkendelse.

Hvis der efterfølgende statueres ugyldighed, vil udvikleren som udgangspunkt komme i misligholdelse over for slutinvestoren.

I så fald er det næppe helt klart, om udvikleren - forudsat at kommunen i øvrigt er erstatningsansvarlig - vil kunne videreføre slutinvestors erstatningskrav mod udvikleren til kommunen, eller om sådanne tab ligger uden for, hvad der må anses for påregneligt. Det samme gælder formentligt udviklerens mistede avance.

Da udvikleren i eksemplet netop har indgået aftale med slutinvestoren, må udvikleren siges i ganske betydelig grad at have disponeret i tillid til dispensationen, og indrettelseshensyn kan da muligvis tale imod ugyldighed med den konsekvens, at den ulovlige dispensation opretholdes.

Situationen er uklar, og pointen er blot, at det kan have vidtrækkende konsekvenser for udvikleren, hvis der statueres ugyldighed.

**Ad erstatning:**
Der vil næppe være grundlag for, at tredjemand kan rejse erstatningskrav mod en udvikler, som i god tro har ageret i tillid til ulovlig dispensation.

Her er det snarere naboretlige reger, som kan komme i spil, og udvikleren kan ifalde ansvar på naboretligt grundlag, uanset om dispensationen er lovlig eller ej.

Det kan have vidtrækkende konsekvenser for en udvikler - og udviklerens samarbejdspartnere - hvis en lokalplansdispensation, hvorpå projektet er baseret, erklæres ugyldig.

Det ligger ikke entydigt fast, hvornår en dispensationsmodtager kan påberåbe sig, at en dispensation er gyldig på trods af, at den er ulovlig.

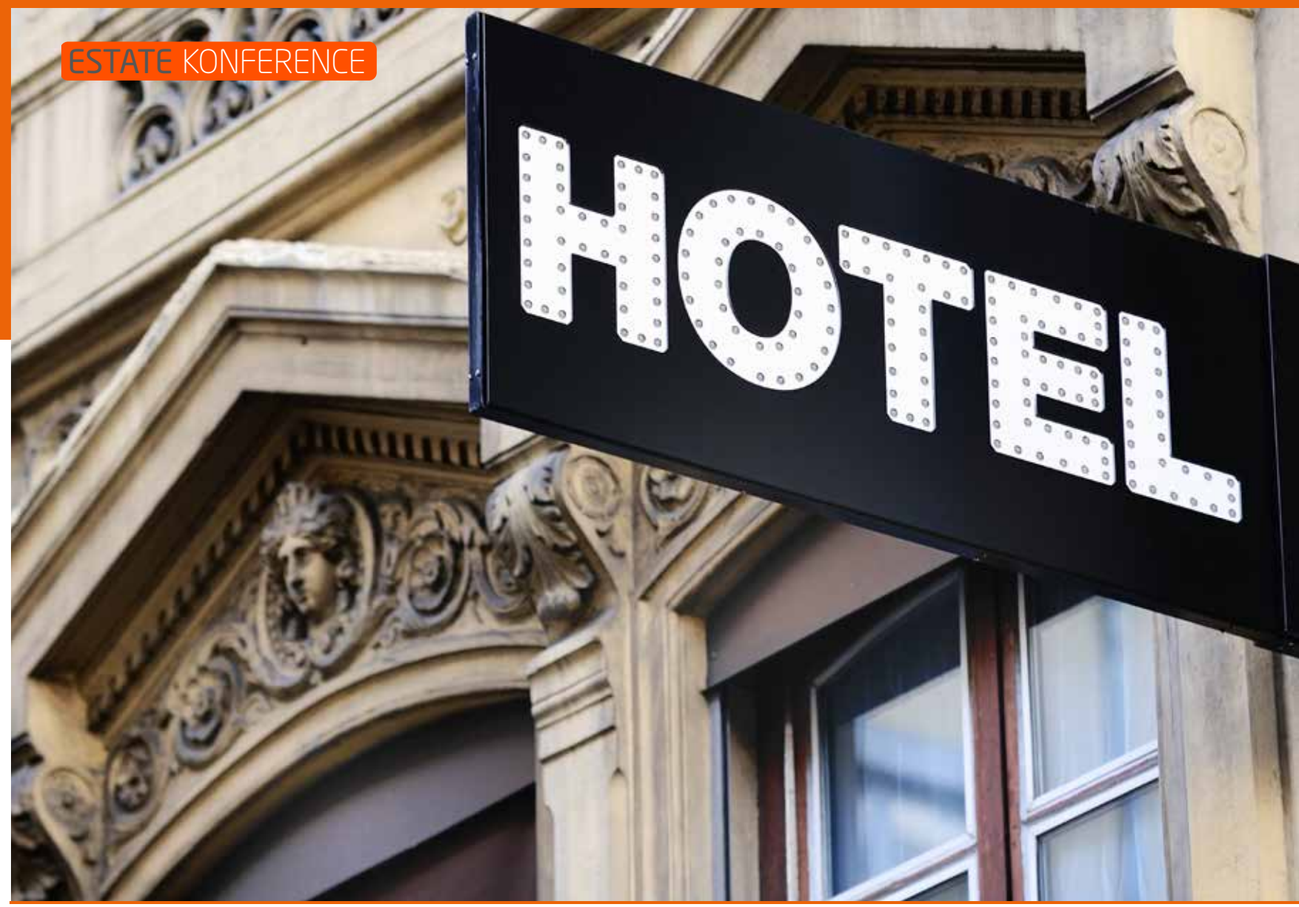
En dispensation udgør en såkaldt begunstigende forvaltningsakt, og det vil i forbindelse med afvejningen af ugyldighedsspørgsmålet have betydning, dels om dispensationsmodtageren har indrettet sig i tillid til dispensationen (indrettelseshensyn), og dels hvilke hensyn der er at tage til tredjemand (typisk klageren).

Indrettelseshensynet indebærer, at i jo højere grad dispensationsmodtageren har disponeret i tillid til dispensationen, jo mindre vil risikoen formentligt være for, at den ulovlige dispensation erklæres ugyldig.

Hvis dispensationen erklæres ugyldig, vil kommunen som udgangspunkt være erstatningsansvarlig over for dispensationsmodtageren. Med henblik på at styre risici bedst muligt er det derfor min anbefaling, at man som udvikler forholder sig til problemstillingen, når et projekt er baseret på en lokalplansdispensation. Og det er særligt aktuelt, hvis udvikleren på grundlag af dispensationen påtænker at indgå aftaler med tredjemand, herunder for eksempel investorer, omkring projektet. ■



ESTATE KONFERENCE




HotCop
– dansk hotelkonference

*Konference om investering og udvikling af hoteller*

HotCop 2016

Torsdag den 6. oktober 2016

ESTATE MEDIA

BRANCHETEMA

INVESTERING

## INTERESSEN FOR AT INVESTERE I HOTELLER ER STIGENDE

# SVENSKE OG NORSKE HOTELKÆDER DOMINERER DET NORDISKE MARKED

I forhold til de gode resultater, som hoteldrift viser i Danmark i øjeblikket, er der forholdsvis få transaktioner. Der er også stadig kun forholdvis få store investorer i hotelmarkedet, men interessen er markant stigende i takt med, at flere får øjnene op for, at det faktisk går bedre end længe med at drive hoteller i både København og de øvrige skandinaviske byer.

For selvom der er adskillige store projekter på vej både i Danmark og resten af Skandinavien, så forventes det, at efterspørgselen især i centrum af byerne fortsat vil være højere end udbuddet i de kommende 5 år, viser nye tal fra analysefirmaet Pangea Property Partners.

- Vi ser en trend i retning af at konvertere flere ejendomme fra kontor eller retail over hele Norden til hotel. Samtidig ser vi, at på grund af konsolideringen i markedet, så tvinges mange større operatorer til at udvikle nye koncepter og ekspandere geografisk, påpeger Pangea Property Partners.

Der er størst investorinteresse for store hoteller i hovedstæderne i Skandinavien. I København er flere nye projekter da også på vej ikke mindst drevet af operatører og ejerne selv.

Det gælder for eksempel på Kalvebod Brygge, hvor ejeren af kæden CabInn, Niels Fennet, er på vej med Danmarks hidtil største hotel. Cabinn består i forvejen af otte hoteller, som er i fuld gang med at blive udvidet, og kæden har netop udvidet med et nyt hotel med 155 værelser i Vejle i det gamle Hotel Australia.

På Kalvebod Brygge er planerne om et nyt hotel en del af en lokalplan, der også omfatter en Ikea og ungdomsboliger. Planen er at bygge et hotel med 1200 værelser i et kvarter, som de seneste år har udviklet sig til Københavns nye overnatningshub. I kvarteret ligger også en hotel-klynge ejet af Arp-Hansen hotel-gruppen bestående af Tivoli Hotel, der i dag med den seneste udbygning har 700 værelser, Copenhagen Island ud mod havnen med 325 værelser og Wake-Up Copenhagen med over 500 værelser. Kvarteret omkring butikscentret Fisketorvet og den nye Ikea vil altså kunne komme til at rumme godt 3.000 hotelværelser.

Selvom det isoleret set lyder voldsomt, så oplever byer som København, Aarhus og Aalborg allerede i dag, at hotelkapaciteten blandt andet til de helt store kongresser og begivenheder er for lille. Samtidig står en række nye operatører på spring til at komme ind på markedet, men har vanskeligheder med at finde de rigtige ejendomme, der kan understøtte koncepterne.

- Både institutionel og privat kapital er på vej ind i hotelmarkedet og leder efter muligheder, hvilket skubber afkastet nedad især på sekundære ejendomme. Vi kommer til at se nye investorer i hotelmarkedet i de kommende år, konkluderer Pangea Property Partners. ■

Af Kamilla Sevel

### HØR OM HOTELMARKEDET PÅ HOTCOP DEN 6. OKTOBER

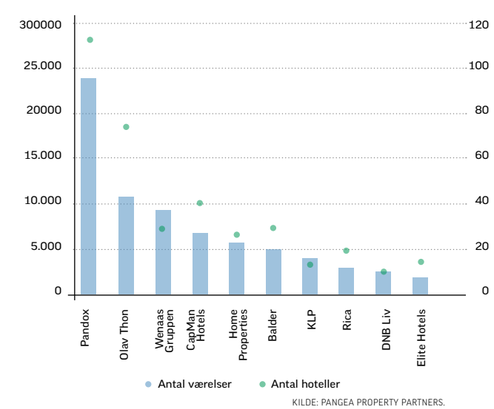
Den 6. oktober bliver der mulighed for at få den sidste update på hotelmarkedet på konferencen HotCop. Konferencen har tidligere været afholdt på engelsk, men nu bliver der fuldt fokus på det danske marked, og derfor bliver konferencen også afholdt på dansk. Se hele programmet på www.hotcop.dk

FOTO: ATP EJENDOMME

*ATP Ejendomme udvider Falkoner Centret efter at have indgået en lejekontrakt med Scandic Hotels fra efteråret 2018. Her vil det ca. 25.000 kvm. store lejemål være totalrenoveret og indrettet med over 300 værelser. Alectia bliver bygherrerådgiver og skal stå for orkestreringen af det komplekse projekt, hvor der dels skal tages højde for, at dele af bygningen skal være i drift under hele forløbet, dels skal være fokus på byggelogistikken, da ejendommen er placeret i en meget befærdet gade, som ikke må spærres under byggeriet.*

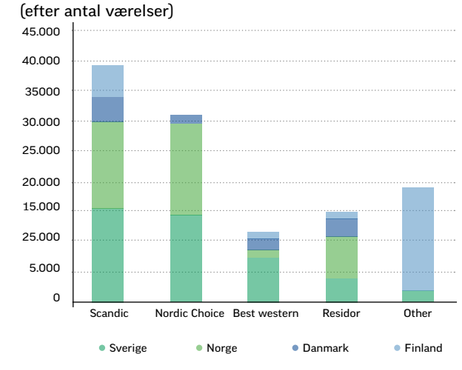
### DET NORDISKE HOTELMARKED OPERATØRER OG EJERE

Største ejere af hoteller i Norden




KILDE: PANGEA PROPERTY PARTNERS.

Største hoteloperatører i Norden
(efter antal værelser)




KILDE: PANGEA PROPERTY PARTNERS.

Se program og tilmeld dig på www.estatekonference.dk

Konferencepartnere:

COWI

BYGGESOCIETETET

# Kommende konferencer og seminarer

Torsdag den 09. juni 2016
**Konvertering af ejendomme**
Sted: Lyngby

JYSKE BANK
BRF kredit

Tirsdag den 14. juni 2016
**Moms ved køb og salg af fast ejendom og byggegrund**
Sted: Hellerup Klub

Fredag den 17. juni 2016
**Konflikthåndtering**
Sted: Hellerup Klub

Tirsdag den 16. august 2016
**Udbudsloven**
Sted: Hellerup Klub

Tirsdag den 23. august 2016
**Byggeri og renovering af almene boliger**
Sted: Rubow Arkitekter, København

RUBOW arkitekter

Torsdag den 25. august 2016
**Arealer og ejendomsdannelse**
Sted: Audi Gladsaxe

Onsdag den 31. august 2016
**Moms ved køb og salg af fast ejendom og byggegrund**
Sted: Aarhus centrum

BYGGESOCIETETET Byggesocietetet er partner på Estate Medias konferencer og seminarer.

**Se hele programmet og tilmeld dig på www.estatekonference.dk**

ESTATE MEDIA

*En af Genbygs mere spektakulære projekter er byggeriet og indretningen af Cofocos nye restaurant Väkst i Sankt Peders Stræde i København. Her har gamle materialer fået nyt liv, blandt andet i et stort indbygget drivhus, der forbinder rummets to etager og sætter rammen for det nordiske køkken og en frodig haveoplevelse, midt inde i byen.*

# Ny tegnestue sætter bæredygtigt design på dagsordenen

Genbyg, der er Danmarks største handel med brugte byggematerialer med hovedsæde i Kastrup, udvider nu med en egentlig tegnestue og et af de første projekter er en hip ny restaurant i forbindelse med hotellet SP 34 i centrum af København..

Genbyg har eksisteret siden 1998 og er specialiseret i opkøb og videresalg af brugte byggematerialer. De seneste par år har Genbyg løbende udvidet forretningsområdet med egenproducerede produkter af høj kvalitet i et bæredygtigt design. Genbrugsmaterialerne bliver forarbejdet på Genbygs eget snedkerværksted for at udvikle æstetiske designløsninger til en overkommelig pris.

Tegnestuen fokuserer på ressourceoptimering, hvor materialernes oprindelige høje kvalitet bevares og kan genbruges ud fra en vision om, at skabe løsninger af gode materialer. Ambitionen er, at projekterne skal bestå af hele 90-100 procent genbrugte materialer.

- Med den nye tegnestue vil vi gerne være med til at påvirke de måder, vi realiserer og udvikler byggeprojekter på – både hvad angår design og opførelse, - i en mere bæredygtig retning uden at gå på kompromis med kvaliteten. Det er vores styrke, at vi nu både kan udvikle og realisere projekterne uden fordyrende og tidskrævende mellemled, siger medejer Jesper Holmberg, Genbyg.

# Signe Primdal Kæregaard ny vicedirektør i Bygningsstyrelsen

Signe Primdal Kæregaard bliver ny vicedirektør i Bygningsstyrelsen og får dermed ansvar for planlagte og igangværende byggerier for 16 milliarder kr. Hun kommer fra en stilling som konstitueret projektdirektør i Bygningsstyrelsen og har været leder siden 2008. Signe Primdal Kæregaard får som en del af direktionen særligt ansvaret for Bygningsstyrelsens byggeområde.

- Jeg er utroligt glad for at få denne mulighed som vicedirektør, og jeg glæder mig meget til arbejdet, hvor jeg bliver fagligt og personligt udfordret som en del af styrelsens direktion. Bygningsstyrelsen skal blive ved at levere effektivt og konsekvent som en professionel bygherre og i godt samarbejde med vores kunder og byggebranchen, siger  Signe Primdal Kæregaard.

Signe Primdal Kæregaard har mangeårig erfaring som bestiller af OPP-projekter, som hun blandt andet har givet grundig indsigt i på en række af Estate Medias konferencer, og har siden 2012 haft ansvaret for Bygningsstyrelsens OPP-område.

- Vi får med Signe en vicedirektør, som kan skabe en stærk gennemførelse af vores byggeopgaver, og som har et klart fokus på løsninger. Signe er meget dygtig til at kommunikere klart og tydeligt. Derudover ved vi, at hun på meget kompetent vis kan skabe følgeskab, mening og motivation i organisationen. Hun er en sikker repræsentant for Bygningsstyrelsen og er respekteret af såvel kunder som vores eksterne leverandører, siger Gyrithe Saltorp, der er direktør i Bygningsstyrelsen.



## Jesper Tullin forlader dagligdagen i Habro & Finansgruppen

Jesper Tullin, der ejede 50 pct. af aktierne i administrationsselskabet Habro & Finansgruppen, har solgt sin ejerandel i virksomheden og fortsætter nu som bestyrelsesformand.

Jesper Tullin har solgt til Jan Hansen og Flemming Brokmose, hvis efternavne tilsammen har givet navn til Habros navn.

Habro og Finansgruppen fusionerede under finanskrisen for at skabe en stærkere udbyder af K/S-selskaber. I dag administrerer selskabet cirka 275 selskaber, der i alt ejer 374 ejendomme til en samlet værdi på 20 mia. kr.

# Jeanett Vestergaard Mikkelsen bliver manager hos Coop Ejendomme

Jeanett Vestergaard Mikkelsen, der siden 2014 har været ansat som vurderingschef hos EDC Erhverv Poul Erik Bech, bliver Asset Manager for Coops ejendomme.

Jeanett Vestergaard Mikkelsen har en meget omfattende karriere bag sig i dansk ejendom. Hun har været asset manager Nordic i Habro & Finansgruppen, storkundechef i Nykredit, Asset Manager i Valad og porteføljemanager i Aberdeen Asset Management siden hun for alvor blev en del af erhvervsejendomsbranchen i 1999 via CBRE og Home Erhverv.

De seneste år har hun hjulpet med at forme EDC Erhverv Poul Erik Bechs strategi om at styrke fokus på vurderinger af ejendomsporteføljer og internationale vurderingsopgaver. Her har hun blandt andet været med til at vurdere en del af Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje på Københavns Universitet på i alt 750.000 kvm.

Coop Danmark er Danmarks største dagligvarevirksomhed, der driver butikskæderne Kvickly, SuperBrugsen, Dagli'Brugsen, LokalBrugsen, Irma, fakta, coop.dk og irma.dk. Coop Danmark har 1200 butikker over hele Danmark, som Jeanett Vestergaard Mikkelsen altså nu skal være med til at styre.

*Jeanett Vestergaard Mikkelsen.*

*Thomas Werdelin.*

## Orbicon ansætter ny markedschef

Orbicon har ansat 43-årige Thomas Werdelin som markedschef i virksomhedens trafikafdeling.

På Orbicons kontor i Roskilde vil han arbejde med trafikplanlægning over en bred kam, og hans fokusområder inden for trafikområdet er planlægning, signalanlæg, sikkerhed og projektledelse.

Thomas Werdelin kommer senest fra en stilling som trafikingeniør og projektleder hos ÅF -Hansen & Henneberg.

*Steen Jønsson*

# Steen Jønsson udviklingsdirektør i NREP

Fondsforvaltningsselskabet NREP er de senere år gået stadig mere ind i egentlig opportunistiske investeringer, hvor der skal udvikles på de ejendomme, som bliver købt ind til fondene. Nu får NREP en egentlig udviklingsdirektør til at styre projekterne.

Det bliver Steen Jønsson, der får det overordnede ansvar for selskabets aktiviteter indenfor ejendomsudvikling i Danmark, hvor han skal fokusere på projektudvikling primært indenfor boligsegmentet.

Steen Jønsson har erfaring fra Einar Kornerup koncernen, som udviklingsdirektør i Nordicom og senest som projektchef i Moe.

- Steen træder ind i et arbejde med en bred pipeline af nye projekter som vi glæder os til at se realiseret. Vi ser fortsat kmange muligheder i boligmarkedet, og Steen er den helt rigtige person til at tage hånd om vores projekter samtidig med, at han med sit netværk og erfaring kan åbne døren til nye muligheder for os, siger partner Rune Højby Kock, Nrep.

# EXECUTIVE KONFERENCE FOR EJENDOMSBRANCHEN I DANMARK

For 5. år i træk holdes Ejendomsdagene over 2 dage med overnatning, festmiddag, prisoverrækkelse og masser af muligheder for netværk.

**EJENDOMS DAGENE**

INVESTERING
UDVIKLING
DRIFT

ESTATE MEDIA

COMWELL KELLERS PARK – VEJLE
1.–2. SEPTEMBER 2016

Partnere:

REALKREDIT Danmark

BYGGESOCIETET

LINK ARKITEKTUR

fenistra

EJENDOMSFORENINGEN DANMARK

PATRIZIA WERTE ENTSCHEIDEN

EXOMETRIC

ESTATE MEDIA

# Michael Nyboe til Byr Gruppen – Momentum fortsætter

Michael Nyboe er udtrådt af Momentum og er blevet partner i Byr Gruppen. Dermed er kun Michael Sheikh tilbage i Momentum-partnergruppen. Momentum opstod i 2009, hvor en lang række nødlidende projekter over hele landet havde brug for hjælp. Michael Nyboe og Niels Thorup, der begge havde været forbi både Schaumann Properties og tidligere JM Danmark gik sammen med Michael Sheikh, der kom fra en stilling som CDO i det daværende islandske gigant-ejendomsselskab Landic Property, om at stifte en virksomhed, der kunne samle nogle af projekterne op og udvikle kreative løsninger til fremdrift. Og flere af projekterne blev med succes kørt igennem i en meget vanskelig tid. Men nu er partnerskabet altså ophørt. Niels Thorup er rykket til ELF Development, mens Michael Nyboe som nævnt går til Byr Gruppen.

Efter sammenlægningen er Byr Gruppens rådgivningsportefølje på mere end 250.000 kvm. primært på Sjælland, men også fordelt på enkelte større projekter på Fyn og i Jylland. Der forventes yderligere større rådgivningsopgaver inden for kort tid, og den nuværende medarbejderstab på 12 personer forventes øget med 3-4 personer i løbet af kort tid.

Michael Sheikh fortsætter Momentum, der de seneste år har været involveret i en lang række mindre udviklingsprojekter i blandt andet Gilleleje og Ålsgårde. Pt. er en udvidelse af Bispebjerg kollegiet på cirka 10.000 kvm. det største projekt som Momentum arbejder med, og derudover er en ændring af slagterigrunden på Faaborg havn med restaurant og hotel og et boligprojekt i Roskilde med 64 enheder på vej.

- Jeg ønsker Michael Nyboe alt muligt held og lykke. Hans udtræden af partnergruppen får ikke indflydelse på Momentums fremadrettede forretning og målsætning. Momentum har flere projekter i gang end nogensinde, og vi administrerer tredive ejendomme selv og er medinvestor i fem-seks andre projekter, siger han.

Momentum er særligt fokuseret på at rådgive på klimaprojekter.

- I dag har vi større sager end før og har langt mere medejerskab i de fleste af dem. Det har hele tiden været mit ønske med Momentum, at vi skulle vokse os større. Det synes jeg er lykkedes, siger Michael Sheikh.

# Omrokering i Sadolin & Albæk

*Carsten Gørtz Petersen*

Efter at have været en del af Sadolin & Albæk i 30 år har bestyrelsesformand Kurt Albæk forladt sin post som bestyrelsesformand.

Kurt Albæk indtrådte som partner og direktør i Sadolin & Albæk i 1986 og drev den sammen med Pelle Sadolin frem til 1999 og videre frem til 2009 sammen med Peter Winther.

Siden har han været bestyrelsesmedlem og siden 2013 formand for bestyrelsen.

- Sadolin & Albæk skylder Kurt en stor tak for sit mangeårige og meget entusiastiske arbejde for virksomheden. Jeg har haft fornøjelsen af at arbejde nært sammen med Kurt i næsten 25 år, og han har altid lagt et kæmpe engagement i virksomheden. Jeg har sat stor pris på vores samarbejde og ønsker Kurt alt det bedste fremover, siger Peter Winther, adm. direktør og partner i Sadolin & Albæk.

Det bliver Carsten Gørtz Petersen, der overtager formandsposten efter Kurt Albæk. Carsten Gørtz Petersen er ansvarlig for den daglige drift af afdelingen i Aarhus og har været hos Sadolin & Albæk siden 2005 og som partner i virksomheden siden 2008.

Sadolin & Albæk har samtidig også valgt at omrokere på direktionsniveau, og har derfor opsagt direktør Peter Back, der var ansvarlig for udlejningsafdelingen. Peter Back kom til Sadolin & Albæk i 2011 fra en position som partner i DTZ.

*Kurt Albæk*

FOTO: CLAUS LØGSTRUP

*Fra venstre Søren Slott og Lasse Stjernholm Detlefsen*

# Flere kendte advokatprofiler går til Gangsted

Advokatfirmaet Gangsted mander nu op for at blive et full-service specialiseret ejendomsadvokatfirma. Visionen er at rette advokatfirmaet helt ind på fast ejendom som en af de forholdsvis få nichefirmaer som udelukkende rådgiver om alle aspekter af fast ejendom.

Blandt de nye profiler, der skal være med til at understøtte udviklingen er Søren Slott, der kommer fra Nordia. Søren Slott skal især arbejde med projektudviklingssager og herunder alt, hvad det indebærer af lokalplansarbejde, myndighedsgennemgang og meget andet. Desuden skal Lasse Stjernholm Detlefsen, der kommer fra Kromann Reumert fremover beskæftige sig med overdragelse af ejendomme og ejendomsselskaber, ejendomsudvikling, finansiering og pantsætning, erhvervslejeret og entrepriseret. I alt er der dermed nu 5 partnere i virksomhede, der udover Søren Slott og Lasse Detlefsen består af Christian Gangsted-Rasmussen, Thomas Ulrich og Mads Roikjer.

Som en konsekvens af, at Gangsted gerne vil brede virksomheden ud og har optaget nye partnere vil der i den kommende tid blive ansat 3-4 advokater yderligere.

Søren Slott forlader dermed Nordia, hvor han har været i 10 år primært fordi han gerne vil prøve noget andet. Tilbage i Nordia er der 5 partnere, hvoraf de 4 primært beskæftiger sig med fast ejendom.

Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen er grundlagt helt tilbage i 1910 af advokat, lic.jur. Niels Gangsted-Rasmussens farfader, sagfører, exam.jur. R.N. Rasmussen. R.N. Rasmussen beskæftigede sig blandt andet med udstykninger i Søborg og på Amager. I 1943 videreførtes firmaet af sønnen, højesteretssagfører Ole Gangsted-Rasmussen. Ole Gangsted-Rasmussen beskæftigede sig blandt andet med udlejnings- og ejerlejlighedsejendomme, og i 1985 overtog advokat, lic.jur. Niels Gangsted-Rasmussen advokatfirmaet. Niels Gangsted-Rasmussen har ud over udlejnings- og ejerlejlighedsejendomme beskæftiget sig meget med erhvervsejendomme. Siden 2000 har Christian Gangsted-Rasmussen arbejdet som advokat i firmaet og fører det altså nu videre med en række nye partnere.

*Henrik Karmark*

## Ny formand for Byggesocietetet Sydsjælland

Filialdirektør hos Nordea Erhverv i Næstved, Henrik Karmark, er ny formand for Byggesocietetet Sydsjælland. Henrik overtager posten efter Susan Jørgensen fra Acta-Advokater, der fortsætter i bestyrelsen.

Henrik Karmark har haft erhvervsmæssig haft berøring med bygge- og ejendomsbranchen de seneste 20 år, og han har i det seneste år siddet i Byggesocietetet Sydsjællands bestyrelse. Som formand træder han ind i landsbestyrelsen for Byggesocietetet, der er i medlemsfremgang og i dag har over 1.400 medlemmer fordelt på ni lokalforeninger.

Henrik Karmark er 43 år og bor i Næstved.

*Pernille Weiss Terkildsen.*

# Muusmann overtager ArchiMed

Konsulentfirmaet Muusmann integrerer det lille spidsfaglige rådgivningsfirma ArchiMed og udnævner i den forbindelse Pernille Weiss Terkildsen som ny chefkonsulent. Pernille Weiss Terkildsen stiftede Archimed i 2008 og har med en fortid i blandt andet Arkitema fået udviklet stærke værktøjer til at inddrage betydningen af fysiske rammer i analyser og koncepter til sundhedsområdet, hospitaler, det nære sundhedsvæsen, det sociale område og psykiatrien.

- Det, jeg ville med mit lille firma, kan jeg meget bedre realisere under Muusmanns flag, fordi vi der er et større og stærkere team af højt kvalificerede og erfarne konsulenter. Konsulenterne kan aktivere synergierne mellem fysiske rammer og alt det, der foregår i dem, og med Muusmann som rådgiver og samarbejdspartner får man derfor bedre vilkår for at medvirke til forbedringer og forandringer i den offentlige sektor.

Pernille Weiss Terkildsen skal primært rådgive i udviklingsopgaver, programmering og analyser inden for ledelse, organisation, strategi, funktionsplanlægning, innovation, samskabelse og evaluering.

Pernille Weiss er cand.scient. i sundhedsvidenskab fra Syddansk Universitet, har en mastergrad i innovation og ledelse i komplekse systemer (LAICS) fra Danmarks Pædagogiske Universitet/Copenhagen Business School og er desuden akkrediteret i evidensbaseret design fra Center for Health Design i USA. Pernilles basis er en uddannelse som sygeplejerske.

Muusmanns kunder er politisk styrede organisationer.

## DEAS styrker ledelsen

Ejendomsforvaltningsselskabet Deas har ansat Ole Markussen som ny CFO. Ole Markussen har bred erfaring inden for økonomi og finansiering og skal bidrage til at styrke Deas´ samlede finansielle performance. Han kommer fra en stilling som CFO hos G4S Security Solutions og Nomeco.

Den nuværende CFO Bo Heide-Ottosen får en ny rolle som Executive Director. Han skal fremover arbejde som aktiv bestyrelsesformand i Deas Property Asset Management, der indeholder koncernens aktiviteter inden for property asset management. Endvidere får Bo Heide-Ottosen ansvaret for selskabets OPP-aktiviteter.

*Bo Heide-Ottosen*

*Mads Stenbæk Jakobsen.*

## Mads Stenbæk Jakobsen bliver direktør i Sweco Architects

Den arkitekt- og ingeniøruddannede Mads Stenbæk Jakobsen er nytiltrådt direktør for Sweco Architects og erstatter Lone Busk, der har valgt at søge nye udfordringer.

Mads Stenbæk Jakobsen har været ansat hos Sweco Architects siden 1997 og indtrådte som partner i 2008, hvor han har specialiseret sig i udbygning, ombygning og renovering af gymnasier, skoler og institutioner, med særlig fokus på idræts- og multihaller.

- Den ændrede ledelsesstruktur sikrer, at udlandsprojekter og projekter med stor kompleksitet vil blive prioriteret. Vi vil i ledelsen arbejde for at sikre en stærk selvstændig arkitektprofil med bæredygtige løsninger på fremtidens udfordringer, siger Mads Stenbæk Jakobsen i en pressemeddelelse.

Fremover bliver Jørgen Beider leder af afdelingen for projektudvikling, Morten Toft leder af bygningsafdelingen, mens Mads Stenbæk Jakobsen er direktør og leder af Landskabsafdelingen.

## LÆS I NÆSTE NUMMER

Estate Magasin nr. 4 udkommer den 5. september og bliver pre-released på Ejendomsdagene den 1.-2. september. I udgaven sætter vi fokus på rådgivning og ser nærmere på

- mæglerbranchen. Nye metoder, brancheglidning og udvikling af ydelserne

- juridisk rådgivning. Hvad sker der hos ejendomsadvokaterne?

- due diligence og teknisk rådgivning. Sidste nye tendenser og muligheder for værdioptimering

I regionstemaet går vi tæt på milliardinvesteringerne i Odense og ser på om og hvordan, den fynske hovedstad bliver løftet mod vækst og nye projekter i 2017.

Læs mere i Estate Magasin nr. 4.

**Næste udgave udkommer: 5. september**

Deadline for indlæg: 9. august 2016
Deadline for annoncer: 19. august 2016

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

**9. JUNI 2016**
**Konvertering af ejendomme**

**14. JUNI 2016**
**Moms ved køb og salg af fast ejendom og byggegrund**
- Afholdes i København

**15. JUNI 2016**
**Forebyggelse og forsikring - den gode ejendom**
- Milliardinvesteringer, muligheder og udfordringer

**17. JUNI 2016**
**Konflikthåndtering**

**16. AUGUST 2016**
**Udbudsloven**

**23. AUGUST 2016**
**Byggeri og renovering af almene boliger**

**25. AUGUST 2016**
**Arealer og ejendomsdannelse**

**31. AUGUST 2016**
**Moms ved køb og salg af fast ejendom og byggegrund**
- Afholdes i Aarhus

**1.-2. SEPTEMBER 2016**
**Ejendomsdagene**
- Executive konference for ejendomsbranchen i Danmark

**7. SEPTEMBER 2016**
**AB 92**
- Aftalegrundlag, udførelse, forsinkelse, mangler og tvister

**4. - 6. OKTOBER 2016**
**Expo Real**
Investeringsmesse.
Sted: München.

**4. OKTOBER 2016**
**Investering i boliger**
-Konference om muligheder og udvikling i boligmarkedet

**6. OKTOBER 2016**
**HotCop 2016**
- hotelmarkedet i Danmark - projekter, udvikling og muligheder

**8. NOVEMBER 2016**
**Erhvervs- og boligmarkedet i København mod 2017**
- Investeringsmuligheder og projektudvikling

**16. - 18.. NOVEMBER 2016**
**Mapic**
Butiksejendomsmesse
Sted: Cannes

**14. - 17. MARTS 2017**
**Mipim**
Ejendomsmesse
Sted: Cannes

FOTO: ABB

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

dal.dk
Erhvervsmæglere & Valuarer MDE

# Specialister i kontorudlejning.

Vi udlejer årligt +100 erhvervslejemål. Kontakt os for vurdering.

## MARIENDALSVEJ · 2000 FREDERIKSBERG

KONTOR | SAG NR. 21024327 | LEJE | DKK 725/m²

### Bo billigt på Frederiksberg

310 m² momsfrit kontor i høj & lys kælderetage i veldrevet andelsforening. Kan opdeles i 124/186 m². Pæne lyse lokaler, store termovinduer, billig varme, egen indgang, rolige omgivelser, pæne kontorlokaler til en attraktiv lav pris.

| | |
|---|---|
| AREAL M² | 124/186/310 |
| LEJE PR. M² | 725/650 |
| DRIFT PR. M² | INKL. |
| ENERGIMÆRKE | C |
| OPFØRT ÅR | 1928 |

## FORBINDELSESVEJ · 2100 KØBENHAVN Ø

KONTOR | SAG NR. 21024340 | LEJE | DKK 1.950/m²

### Topklasse. Smukt domicil

Forbindelsesvej, på Tulipangrunden ml. Kastellet og Langelinie. Eksklusivt & velindrettet domicil-ejendom i absolut topkvalitet. God parkering & kort afstand til Østerport Station. Leveres totalt nyistandsat og indfytningsklart fra ultimo 2016.

| | |
|---|---|
| AREAL M² | 939 |
| LEJE PR. M² | 1.950 |
| DRIFT PR. M² | INKL. |
| ENERGIMÆRKE | - |
| OPFØRT ÅR | 1895 |

## FREDERIKSBERG

SAG NR. 21024342 | DKK 1.340/m²

### 107 m² kontor/butik ved Falkoner Alle

Roarsvej. Lejemål i to åbne plan: 72+35 m², flot facade med store vinduer, synlig fra Falkoner Alle.

| | |
|---|---|
| AREAL M² | 107 |
| LEJE PR. MÅNED | 11.950 |
| DRIFT PR. M² | INKL. |

## KØBENHAVN Ø

SAG NR. 21024339 | DKK 1.650/m²

### 309-706 m² kontor i pakhus ved Kastellet

Indiakaj, Sdr. Frihavn ml. Kastellet og Langelinie. Flotte klassiske kontorlokaler, god parkering.

| | |
|---|---|
| AREAL M² | 309/397/706 |
| LEJE PR. M² | FRA 1.650 |
| DRIFT PR. M² | INKL. |

## KØBENHAVN Ø

SAG NR. 21024344 | DKK 1.835/m²

### 121 m² domicil på Hjalmar Brantings Pl.

100% topklasse, eksklusivt arkitekt-tegnet mini-domicil i 'Hestestalden', ved Stockholmsgade. Smukt.

| | |
|---|---|
| AREAL M² | 121 |
| LEJE PR. MÅNED | 18.500 |
| DRIFT PR. M² | INKL. |

## KØBENHAVN Ø

SAG NR. 210243337 | DKK 1.450/m²

### 269+324 m² kontor ved Langelinie

Forbindelsesvej, Søndre Frihavn ml. Kastellet og Langelinie. Kontor i smukt pakhus, god parkering.

| | |
|---|---|
| AREAL M² | 269+324 |
| LEJE PR. M² | FRA 1.450 |
| DRIFT PR. M² | INKL. |

DANISH PARTNER OF NAI GLOBAL: DAL ERHVERVSMÆGLER · FORBINDELSESVEJ 12 · 2100 KØBENHAVN Ø · TLF. +45 70 300 555 · INFO@DAL.DK · WWW.DAL.DK

NAI DANMARK
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

NAI Danmark is part of NAI Global, the single largest, most powerful global network of owner-operated commercial real estate brokerage firms. Ranked #4 on the 2016 Lipsey Survey, NAI Global has 6.700 professionals, operating from 375 offices in 60 countries. In Scandinavia alone we have 21 offices covering Sweden, Norway and Denmark. Connect with our Danish team: +45 70 300 556, nai.dk, naiglobal.com.