

estate



MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

- udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 05 | 2014 | 7. årgang

BOTSWANA ER FREMTIDEN

Læs hvorfor på side 44

Steen & Strøm del af megafusion

Få indblikket på side 52

TEMA: RÅDGIVNING

Svært at få armene ned

Læs side 36

Revisionshuse skærper konkurrencen

Læs mere på side 40

LAVERE LEJE GAV HØJERE PRIS

Se side 24

I spidsen for mæglerens nye fremstød

Læs interviewet med
Olines formand side 16

30 YEARS OF VALUE CREATION IN REAL ESTATE



With real estate assets under management of more than EUR 13 billion, the manager and partners majority owned PATRIZIA is a leading European listed real estate investment company. We cover the entire value chain from development and investment through asset- and portfolio management, adding value at each stage. What sets us apart is the entrepreneurial culture of our circa 700 dedicated employees throughout Europe who live and breathe our core values – the basis of our long term client relationship – since 1984.

www.patrizia.ag/em

ISIN DE000PAT1AG3



indhold

Artikler

- 4 Leder** | Øget likviditet kan ændre markedet afgørende

TEMA - RÅDGIVNING I EJENDOMSBRANCHEN

- 16 Erhvervsmæglere** | Mæglere skal kunne meget mere end at sælge ejendomme
- 22 Erhvervsmæglere** | Oline relanceret
- 24 Erhvervsmæglere** | Lejenedsættelse gav højere salgpris
- 28 Erhvervsmæglere** | Flere mæglere tilpasser sig globale tendenser
- 36 Juridisk og finansiel** | Svært at få armene ned
- 40 Juridisk og finansiel** | EY vil være nr. 1 på ejendom i Danmark
- 44 Udland** | Træt af Borås og Berlin? - Prøv Botswana
- 48 Nyt fra Byggesocietetet** | Så er vi i gang igen
- 52 M&A i ejendomsbranchen** | Fusion skaber europæisk butiksgigant
- 72 Rapport** | Kommunerne bygger for 48 milliarder kr. de næste 4 år

Ordet er dit

- 56 Debat** | Kunsten at arbejde med globale retningslinjer i lokale løsninger
Af Mark Howell
- 58 Debat** | Solceller og pant i fast ejendom
Af Lasse Stjernholm Detlevsen
- 60 Debat** | Anvend OPP-modellen på store danske infrastruktur-projekter
Af Torben Hartz

Overblik

Nyheder indland | 6, 10-11, 12, 39, 50

Tal og tendenser | 30, 32, 34-55

Virksomheder og mennesker | 78-81

Brancheguide | 66-71

Kalenderen | 83

Læs i Estate Magasin nr 6-2014 | 83



Side
44



Øget likviditet kan ændre markedet afgørende



I flere årtier, eller lige siden der for alvor opstod et professionelt ejendomsmarked i Danmark, har det været ufravigeligt, at de store, seriøse købere i form af institutionelle investorer købte for at beholde. Det har betydet, at ejendomsmarkedet i Danmark har været præget af en stærkt begrænset likviditet, og det har skræmt udenlandske investorer og især mere opportunistiske og kortsigtede investorer væk.

I stedet har Stockholm med sine mange børsnoterede selskaber, transparens og likviditet tiltrukket investorerne.

Derfor har den markante åbning i køb-og-behold strategien, som vi har set henover sommeren, afgørende betydning for ejendomsmarkedet i Danmark og især i København. Flere institutionelle investorer med PensionDanmark i spidsen har solgt ud blandt andet for at skaffe penge til nye projektudviklinger.

Det vil gøre markedet langt mere interessant for alle typer investorer. Er det samtidig en risiko, at de ellers bundsolide og risikofrie ejendomsinvesteringer, som pensionskasserne tidligere har foretaget, måske bliver mere opportunistiske? Som udgangspunkt nej, for de er ofte sat sammen i konstruktioner, der begrænser risikoen. Men selvom de måske er mere risikofyldte, så kan de på sigt gavne på flere fronter. Der er to ting i det. For det første er det lavafkastmarked, vi er i, ikke tilfredsstillende for pensionsopsparerne, der både tæller langsigtede og kortsigtede investorer. Men den anden del er, at det er med til at øge de professionelle investorers professionalisme, når en investering hele tiden skal passes og plejes. Det vil på sigt udvikle talentet i den danske ejendomsbranche og medføre en øget professionalisering ligesom markedet stille og roligt bliver mere transparent i takt med, at køb og salg øges. Og dermed har lavrente scenariet medvirket til en ikke forudset, men yderst velkommen langsigtet ændring i det danske ejendomsmarked.

I denne udgave kan du læse ikke bare om de krav, som øget professionalisme og forandring i markedet, stiller til rådgiverne, men også om et transaktionsmarked, der for første gang siden krisen ikke rigtig gik på ferie. Mange positive takter på en gang, og vi håber, du får glæde af de mange indblik og artikler fra branchen her og nu. Læg også mærke til vores nye eksklusive initiativ Estate More Club, der giver dig betydelige fordele, hvis du ønsker at deltage på nogle af vores konferencer og blive endnu klogere på branchens og markedets udvikling.

God læsning!

Med venlig hilsen

Kamilla Sevel
Chefredaktør
Estate Magasin

ESTATE MAGASIN

udgives af Estate Media – din videns og mediepartner i ejendomsbranchen



Nikolaj Pfeiffer, Markedsdirektør, Partner
pfeiffer@estatemedia.dk

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

Annoncesalg
T: 49 25 39 69

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

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

Layout
Estate Reklame
M: fris@estatemedia.dk

Forsiden
Bjarne Jensen
Foto: Lizette Kabré

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

Medlem af

Tryk
United Press



ESTATE MEDIA
Viden og kompetence til ejendomsbranchen

VI SKABER ARKITEKTUR BYGGET PÅ ERFARING, INDSIGT OG KREATIVITET



Innovest, Skjern



Strandtårnet, København



Århusgade-karréen, Nordhavn, København

Hos Årstiderne Arkitekter skaber vi projekter, der er baseret på viden og kompetencer. Vores byggeri udvikles gennem succesfulde processer - og er optimeret i forhold til økonomi og arkitektur.

Vi arbejder med design, byplanlægning, landskabsplanlægning, bæredygtighed og bygningsarkitektur samt yder certificeret bygherrerådgivning. Hvor det er muligt, udforsker vi sammenspillet mellem disse områder, så der skabes den mest dynamiske proces og dermed noget unikt. Læs mere om os på www.aarstiderne.dk

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

Erfaring. Indsigt. Kreativitet.



Gladsaxe Kommune er glad for at kunne tilføje en ejendom med en grøn profil til kommunens erhvervskvarter i 2015.



- Det har været et forbilledligt samarbejde. Det skyldes måske, at både Alfa Laval og Skanska er svenske virksomheder, så vi er flasket op med tanken om at skabe consensus, sagde projektudviklingschef Jacob Gade, Skanska Øresund (th.) her sammen med Site Manager Allan Schöslér, Alfa Laval og borgmester i Gladsaxe Karin Søjberg Holst (im).

Skanska bygger 4.710 kvm. kontorhus i Gladsaxe

Den 15. august blev byggeriet af Alfa Laval's nye kontorhus i Gladsaxe skudt i gang. Projektudviklingselskabet Skanska udvikler bygningen, som opføres i forlængelse af Alfa Laval's eksisterende kontor, og dermed bliver en af de få erhvervsbyggerier, der holder sektoren oppe i øjeblikket. Det nye kontorhus er i fire etager og har et areal på 4.710 kvm.

- Vi startede projektet op i 2008, hvor vi købte grunden af VKR.

I 2009 stod Alfa Laval's domicil færdigt, og vi troede egentlig, at vi relativt kort tid efter skulle gå videre. Men finanskrisen ramte, og det har betydet, at næste etape først nu er kommet i gang.

Bygningen bliver den første certificerede efter DGNB-standarden i hele Skanska-koncernen, der ellers globalt er frontløber indenfor grønne standarder. I USA, hvor svenske Skanska er meget store, bruger man dog mest LEED, og det

har Skanska også i høj grad gjort andre steder.

Projektudviklingschef Jacob Gade roste Gladsaxe Kommune for at være samarbejdsinteresseret og konstruktive i deres tilbagemeldinger om byggeriet.

- Jeg vil gerne rose Gladsaxe Kommune for deres tilgang. Det kunne nogle kommuner lære meget af, sagde Jacob Gade til en rigtig glad borgmester, der er spændt på at se

det endelige byggeri, for som hun sagde, så tror Karin Søjberg Holst, at "det bliver rigtig flot og vil betyde en opgradering af kvarteret".

Alfa Laval flytter ind i de nye faciliteter i efteråret 2015, og de forbindes med det eksisterende kontorhus via en glasgang.

Det eneste, der er bedre end udsigten er de lavere driftsomkostninger



Bæredygtigt kontordomicil på Danmarks bedste adresse

Hos ATP Ejendomme har vi med opførelsen af Pakhuset – et opsigtsvækkende, arkitektonisk landemærke – fået fornøjelsen af at forny spidsen af Langelinie med respekt for både naboer og havfruer.

Pakhuset bygger på innovativt design i naturlig harmoni med himmel og hav, hvor et optimalt arbejdsmiljø kombineres med en konkurrencedygtig totaløkonomi.

Sammenlignet med nyere kontordomiciler vil du som lejer kunne opnå en besparelse på det estimerede varmekonsum på op til 70%. Tilsvarende vil du kunne halvere vandforbruget. Det er bæredygtighed, der betaler sig på bundlinjen.

I samspil med husets tre atrier sikrer kompositionen i facaden et optimalt lysindfald for samtlige arealer i bygningen. Og med sin unikke beliggenhed er Pakhuset det tætteste du kommer på at arbejde med fødderne i vandkanten.

Pakhuset er under opførelse og er indflytningsklart marts 2015. Kig indenfor på atp-ejendomme.dk eller ring til Britt Egeskov Davidsen på 20 22 84 34 og hør mere.



NYHED !

ESTATE
MORE
CLUB
ESTATE MEDIA

Velkommen til

ESTATE MEDIA **MORE CLUB**

Læs i vores brochure og
find det medlemskab der
passer dig bedst

Læs alle muligheder, services og betingelser på
estatekonference.dk/more

Har du spørgsmål til Estate More Club så ring til
os på 49 25 39 69.



Projektet på Axeltorv er tegnet af arkitektfirmaet Lundgaard Tranberg.

Kontorprojekt på Axeltorv solgt for 1,5 milliarder kr.

ATP Ejendomme, Industriens Pension og PFA Pension har købt det Lundberg & Tranberg-tegnede kontorprojekt, som nu bliver bygget på Axeltorv 2. Pensionsselskaberne har hidtil været indirekte ejere af projektet via Ejendomsselskabet Norden, men overtager nu det

direkte ejerskab.

Handlen sker på markedsvilkår og pensionsselskaberne investerer i alt i størrelsesordenen 1,5 milliarder kr. i den nye ejendom.

Handlen giver Norden mulighed

for at foretage nye opportunistiske investeringer, samtidig med, at det for alle tre pensionsselskaber er en naturlig langsigtet ejendomsinvestering.

Byggeriet er planlagt færdigt i efteråret 2016, hvor Gorrisen

Federspiel flytter ind på 14.000 af de 19.000 kvm. Udlejningen af de resterende cirka 5.000 kvm. kontorer og cirka 4.000 kvm. detail er i fuld gang og intensiveres henover de næste måneder.

Patrizia med i båden - nu 7 FAIF-godkendte

Det internationale ejendomsinvesteringsselskab Patrizias nordiske arm er nu også blevet FAIF-godkendt af Finanstilsynet.

- Vi er nu blandt de selskaber i Danmark, som er godkendt til at håndtere fonde, porteføljer og risikostyring i overensstemmelse med FAIF, siger adm. direktør Rikke Lykke, Patrizia Nordics, som netop har åbnet nyt kontor i Helsinki. Et andet Patrizia-kontor er desuden åbnet i Amsterdam - uafhængigt af

udviklingen i Norden.

Patrizia Nordics administrerer i øjeblikket to danske fonde under FAIF, en der investerer i hele Europa, og en der udelukkende er fokuseret på Storbritannien. Indtil videre har følgende selskaber opnået status som FAIF-forvaltere med tilladelse fra Finanstilsynet:

- DEAS Property Asset Management
- Investeringsforvaltningsselskabet SEB Invest

- Jyske Invest Fund Management
- Polaris Management
- Copenhagen Infrastructure Partners
- Formuepleje Fund Management
- Advokatfirmaet Delacour

Finanstilsynet har desuden modtaget en række yderligere ansøgninger om FAIF-godkendelse, men kan ikke pt. oplyse, hvor mange det drejer sig om. Der var deadline for indsendelse af ansøgninger den 22. juli i år.

FAIF står for 'Forvalter af Alternative Investeringer/Fonde'. Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) trådte i kraft den 22. juli 2013 med en overgangsperiode på et år. Loven er en implementering af et EU-direktiv. En alternativ investeringsfond er defineret som

alle kollektive investeringsordninger, som rejser kapital fra en række investorer med henblik på at investere den i overensstemmelse med en defineret investeringspolitik til fordel for disse investorer, og ikke er en UCITS, også kendt som en investeringsforening. (Kilde: Lett)



Adm. direktør Rikke Lykke, Patrizia Nordics.

Ni ud af ti

udlejere vil anbefale BoligPortal.dk



20% flere **boligsøgende** fra 2012 - 2013

Markedsindsigt

220.000 månedlige besøgende

Samarbejde med **+1.600** udlejningsfirmaer

130.000 lejeboligannoncer i 2013

Fast **kontaktperson**

+5.5 mio. **annoncevisninger** hver måned

Danmarks **største**



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

EJENDOMSADMINISTRATION VI HAR NØGLEN TIL **DEN RIGTIGE LØSNING**



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

Læs mere på datea.dk



Hoffmann når mål om høj produktivitet og overskud



Hoffmann er blandt andet entreprenør på Aarhus Midtbyskole på Frederiksbjerg.

Entreprenørselskabet Hoffmann kommer ud af 1. halvår med en stigning i både omsætning og overskud.

I første halvår af 2014 er dækningsbidraget forøget til 4,4 procent i forhold til 3 procent i 2013. Dermed har Hoffmann vendt sin placering i Veidekke koncernen til at være en af koncernens mest lønsomme enheder, og målet om en lønsomhed større end 5 procent er

intakt.

- Der er ingen tvivl om, at krisen har været et incitament til at tænke nyt, og jeg tror ikke, at det helt er erkendt alle steder i hvor høj grad produktiviteten er øget i byggeriet efter kriseårene, siger adm. direktør Torben Bjørk Nielsen, Hoffmann.

Ordrebeholdningen er i 1. halvår af 2014 øget til 1,4 milliarder kr. i

forhold til 1,1 milliarder kr. i samme periode i 2013.

- Aldrig tidligere har bygge- og anlægsbranchen taget et så stort skridt mod højere produktivitet som i de sidste år. Vi i Hoffmann var én af dem som var tidligt ude med forbedringsarbejdet og til vores tilfredshed ser vi, at flere af branchens aktører følger godt efter, siger Torben Bjørk Nielsen.

HØR MERE

Estate Media afholder den 25. november konferencen "Design af ejendomme" om fremtidens vigtigste tendenser i design, rådgivning, byggeri og udvikling af ejendomme.

Læs mere om konferencen og tilmelding på www.estatemedi.dk/konference

Få en uforpligtende demo af Simpler Valuation til en cashflow baseret værdiansættelse af jeres erhvervsejendomme!

Simpler Valuation er et værdiansættelsessystem til erhvervsejendomme, som er baseret på en pengestrømsanalyse også kalde DCF-modellen og som bygger på Ejendomsforeningen Danmarks anbefalinger

Formålet er at give brugeren mulighed for på en enkel måde at foretage en korrekt ejendomsværdiansættelse med de relevante forudsætninger for den specifikke ejendom og samtidig sikre en gennemsigtighed i prissætningen.

Fordele og egenskaber ved systemet:

- Systemet bygger beregningsteknisk på DCF-modellen
- Analyse- og simuleringværktøjer indbygget i systemet
- Kan beregne på både porteføljeniveau og på enkeltejendomme
- Filtreringsmuligheder
- Export af data til Excel eller PDF
- Web-baseret
- Enkel opdatering af tidligere værdiansættelser
- Direkte import af data fra økonomisystem
- Minimering af fejlrisici
- Differentierede brugerrettigheder



Kontakt os for yderligere information eller en præsentation af systemet.

► Kontakt os på 72 17 00 85 eller info@lundlindhardt.dk - lundlindhardt.dk



Lund & Lindhardt Valuation ApS,
Holmevej 10, 2950 Vedbæk

FØRSTEVALG

Tillid, stræbsomhed og vores kunders succes definerer vores succes. Vi omsætter viden til praktisk handling og holdbare løsninger i øjenhøjde for at vinde din tillid og være dit førstevalg – nu og i fremtiden.

Velkommen til et nyt og stærkere EY

ey.com/dk/fremsyn

VIDSTE DU

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

CBRE tilbyder:

- Ejendoms- og selskabsadministration
- Udlejning, genforhandling og markedslejevarsling af lejemål
- Projektudvikling, -styring samt -gennemførelse
- Vurdering, køb samt salg af ejendomme og ejendomsporteføljer

Hvorfor CBRE:

- Vi tilpasser og skræddersyr vores set-up til den enkelte kundes behov
- Vi fokuserer på optimering af de overordnede værdier uden at glemme detaljen
- Vi har alle ressourcer in-house og leverer en integreret løsning
- Vi sammensætter vores team specielt til hver enkelt opgave

Er du blevet nysgerrig

... så kontakt leder af Asset Services Henrik Rohde, på tlf.: 3171 6288



MÆGLERE SKAL KUNNE MEGET MERE END AT SÆLGE EJENDOMME

Erhvervsmæglerne i Danmark holdt længe fast i, at deres verden var lukket om salg og udlejning. Den går ikke længere. Et lille konkret skridt er det, at de nu lukker ikke-mæglerne ind i databasen Oline, men symbolværdien er stor

Erhvervsportalen oline.dk har besluttet at give andre professionelle udbydere af erhvervslokaler mulighed for at præsentere deres lejemål på oline.dk. Det lyder måske ikke som nogen stor ting for andre end inderkredsen hos mæglerne selv, men det er faktisk grænseoverskridende. For

det er efter årelange diskussioner blandt Danmarks allerstørste og mest magtfulde mæglerforretninger om, hvad der egentlig er mæglermæssig kerneforretning, at der nu er truffet en historisk beslutning om, at mæglernes vigtigste kvalifikationer ikke er eksklusivitet til en database.



- Hvis nogle mæglerne mener, at det forhold, at de har haft solo adgang til Oline har givet en konkurrencemæssig fordel, så skal de nok finde sig noget nyt at lave, siger formand for Oline Bjarne Jensen. Den holdning deles af flere andre fremtrædende profiler i branchen.

Oline har i dag 8.500 emner i databasen, og er dermed det største sted på nettet for erhvervslokaler. De øvrige store baser er Lokalebasen.dk og Virksomhedslokaler.dk

- Hvis nogle mæglere stadig mener, at det forhold, at de har haft soloadgang til en database, er med til at give dem konkurrencefordele, så skal man nok finde noget nyt at lave, siger formand for databasen Oline, Bjarne Jensen, der også er partner og medstifter af et af Danmarks toneangivende erhvervsmæglerfirmaer, RED Property Advisors.

Bjarne Jensen var med til at stifte Oline i år 2000, hvor internetportaler var noget

nyt og spændende.

- Da vi skabte Oline var internet-tet i sin vorden, og det var naturligt at gå sammen som branche. Kæderne havde en ide om, at de var stærke nok i sig selv, mens andre mente, at fremtiden blev at samle det hele et sted. Udlejerne havde Lokalebørsen, og vi gik sammen om Oline, siger Bjarne Jensen.

Der er sket meget på internettet siden, men Oline har som en stædig dinosaur holdt fast i, at kun mæglerne kunne annoncere emner til salg eller leje på siden. Men tiden har overhalet fordelene ved den model, og bekymringen for, at mæglerne på sigt vil ende i lommen på private åbne portaler, var til sidst større end ønsket om eksklusivitet.

- Kunderne gider ikke søge forskellige steder. Det ser man, også når det gælder hoteller og meget andet. Vi har gennem årene haft forskellige strategiske overvejelser i bestyrelsen for Oline og været uenige undervejs, men nu er vi enige i bestyrelsen om, at tiden er til at åbne op, siger Bjarne Jensen.

Også fordi der ikke er nogen udsigt til, at konkurrencen bliver mindre på portalområdet.

- Vi vil gerne være nr. 1 eller 2 og kunne tilbyde det fulde udbud. Min holdning er, at hvis vi ikke åbner op nu, så risikerer vi, at andre tager den position og skaber en voksende succes og til sidst en platform, som man har set det i andre lande, hvor mæglerne er nødt til at betale dyrt for at være med. Markedet for annoncering er kun 5 procent af markedet i for eksempel Norge, og det skyldes, at mæglerne i Danmark selv har kontrol med prisudviklingen, siger Bjarne Jensen.

Siden starten har Oline fået en bedre position og er i dag landsdækkende.

140 erhvervsmæglere er gået sammen

- Vi er unikke, fordi vi har 140 medlemmer nu. Selv Bornholm er efter flere år udenfor nu kommet med.

Symbolværdien i åbningen af Oline er stor. Den er et eksempel på, at erhvervsmæglerne i Danmark skal kunne tilbyde



PÅ PLADS NÅR MUSIKKEN SPILLER

Bjarne Jensen er ud af en både politisk og musikalsk stærkt engageret familie. Han er en mand med en mening om det meste, han blander sig i det meste og deltager i det meste og er i det hele taget i forreste linie, "når musikken spiller". Ikke mindst lokalt i Helsingør, hvor han flyttede til og voksede op, da hans far blev forstander på fagbevægelsens højskoleflagskib, LO-skolen, inden Jens Otto Krag hentede ham ind i sin regering, og Bjarne Jensen dermed blev ministersøn.

Men for Bjarne Jensen er det med at trække i trådene mest foregået bag kulisserne. For søger man på Erling Jensen på Wikipedia, så nævnes han kun som far til Carsten Bo Jensen, Bjarne Jensens lillebror, der har udgivet mere end 20 albums og er den mest repræsenterede sanger og komponist i den kommende Arbejdersangbog foruden tidligere medlem af Folketinget og Amdsrådet. Men Bjarne Jensen gik ikke den politiske vej. Han ville læse jura ligesom sin far og sideløbende med jurastudiet tog han et studentertjob hos boligmægleren Børge Pedersen i Helsingør. Efter 14 måneder døde Børge Pedersen og Bjarne Jensen blev tilbudt at komme med på en trediepart og overtage forretningen. Han slog til.

- Jeg troede jeg skulle have været forsvarsadvokat. Min far var jurist, og det lå altid i kortene, at det skulle jeg også være, men med Børge Pedersens død, ændrede min løbebane sig. Det har jeg ikke fortrudt. Men jeg har altid haft mit eget firma, og egentlig kunne jeg godt have tænkt mig at være ansat i et andet firma og se, hvordan andre gør tingene.

Ingen guldskæ

Det involverende engagement fra den politiske familie fornægter sig dog ikke. Bjarne Jensen har altid en mening om sit fag, har været initiativtager til adskillige fora og nye tiltag i branchen og sidder altså også som formand for Oline.

- Det politiske har altid trukket i mig, men det er blevet ved det bagvedliggende, hvor jeg godt kan lide at sidde med ved bordet. Det kunne have været sjovt, men det blev så altså min bror, reflekterer Bjarne Jensen, der med egne ord ikke er vokset op med "en guldskæ" i munden.

- Ganske vist var den gamle jo minister, men han var det trods alt i en arbejderregering.

Bjarne Jensen solgte sin andel af boligmægler-

forretningen i Helsingør i 1983 og blev i stedet erhvervsmægler på freelancebasis og vurderingsmand for RD. I 1988 startede han sammen med 2 partnere Bolignøglen op i Nordsjælland og var med til at åbne 6 forretninger, inden Realkredit Danmark købte kæden i opstarten af Home i 1989. Bjarne Jensen blev selv partner i Home Erhverv og havde først forretningen i Helsingør sammen med Christian Scheibel, og siden gennem 10 år Home Erhverv i København sammen med partneren Steen Winther-Petersen frem til 2002.

Fransk og golf

Så opsagde han kontrakten og flyttede et år til Frankrig, hvor hans kone Marianne og han gik til fransk om formiddagen og golf om eftermiddagen.

- Efter et år var vi stadig lige dårlige til begge dele, så da Steens og min konkurrenceklausul udløb, ville jeg gerne tilbage i branchen. Vi blev partnere med 2 handelshøjskolefolk, Nicholas Thura og Claus Bælum. Vores netværk og deres kompetencer har betydet, at vi på forholdsvis kort tid har skabt en rigtig sund forretning. I dag er der i RED 8 akademikere, et par HDer i finansiering og flere stud. polit, og der bliver kun flere fremadrettet. Jeg kalder det, at der

sker en DJØFicering af branchen, som er helt nødvendig.

Med inspiration fra broderens musikalske karriere, falder det Bjarne Jensen let at parallelisere opbygningen af mæglerfirmaet RED med musikeren Tom Jones' taktik.

- Da Tom Jones planlagde sit comeback gik han sammen med nogle yngre dygtige musikere i stedet for dem, han plejede at arbejde sammen med. Og det blev hans held. Det samme har skabt succes i RED, siger Bjarne Jensen.

I dag er der 22 medarbejdere i RED, og selskabet er på top 3, når det gælder transaktioner i det danske marked. Bjarne Jensen har gennem alle årene bevaret sin tilknytning til Helsingør. Selvom han efter flere trakasserier med arkitekter og advokater, som ikke altid opfører sig som forventet i Italien, netop har fået gennemistandsat et hus ved Como-søen, så trak den fantastiske sommer i Danmark mere og kunne nydes fra helårshuset ved vandkanten i Snekkersten lige syd for Helsingør – og ikke mindst sammen med det første - og nyfødte - barnebarn.



FOTO: LIZETTE KAABRE

Prime vil falde yderligere

Mæglerne har travlt i øjeblikket. Men kun når det gælder "prime", altså 1. klasses ejendomme på 1. klasses beliggenheder.

- Vores holdning i RED er, at der kan være mere mening i at købe en ejendom med lavt afkast finansieret til en ekstrem lav rente. Med for eksempel 20 millioner kr. i egenkapital på en boligejendom til 100 millioner kr. kan det lade sig gøre at få et afkast på cirka 12-14 procent af egenkapitalen i øjeblikket. Derfor ser man så mange udlændinge i markedet, for de har opda-

get det danske realkreditsystem, siger partner Bjarne Jensen, RED.

Med den unikt høje margin, man ser lige nu, tror han på, at prime segmentet kan stige yderligere på grund af den høje sikkerhed.

- Men det gælder kun for prime, og man skal holde sig for øje, at sekundære beliggenheder i dag ikke starter ret langt udenfor Valby Bakke, selvom der ifølge REDs seneste rapport dog så småt er en bedring på vej, siger Bjarne Jensen.



FOTO: LIZETTE KAARE

et papir om ejendommen, der var til salg, er slut. At være mægler i dag kræver statistikker, benchmarking og analyser, og dermed akademiske medarbejdere. Det har givet plads til nye profiler, der måske ellers ville gå efter en stilling i et advokatfirma eller indenfor revisionsbranchen. Cand.merc.jur er en af de uddannelser, vi ser hos ansøgerne i dag, men vores udfordring er at kombinere de kompetencer med nogle som i bund og grund er mæglere og som har erfaring i at sidde ved et forhandlingsbord.

Konsolidering på vej i mæglerbranchen

Der er dog stadig plads til mæglere i markedet, som har en mere traditionel tilgang til faget. Men de bliver færre, og Bjarne Jensen forventer, at de kommende år vil byde på mere konsolidering.

- Jeg tror branchen går en fremtid i møde på linie med de store advokatkontorer. Vi kommer til at se fusioner i de kommende år, selvom det vil blive vanskeliggjort af vores internationale baglande – ligesom man i øvrigt har set med sammenlægningen mellem KPMG og EY. På sigt vil flere københavnske mæglerhuse komme til at tælle op til 100 medarbejdere, hvilket gør, at man er i stand til at levere specialiserede ydelser i alt fra godser til varehuse.

I provinsen forventer Bjarne Jensen fortsat, at man vil se en mere bred tilgang til rådgivningen, men også her må man opkvalificere sig.

- Der er ikke længere nogen, der vil acceptere en vurdering baseret på afskrift fra tingbogen. Jeg hørte engang om en kunde, som havde bedt om at få streget alt det under, som han IKKE vidste i forvejen, som en provokation overfor en ukvalificeret vurdering. Ingen i markedet vil i dag betale for rådgivning, der ikke tilfører værdi eller bruge en database, hvor de ikke får det fulde overblik. Det må vi bare vænne os til som branche, siger Bjarne Jensen. ■

Af Kamilla Sevel

- Som mæglere er vi i dag nødt til at sætte ressourcer af til at kortlægge kontorlejeniveaet i Sydhavnen, tælle fodgængere på Strøget eller antal optagne P-pladser i P-anlæggene. Der er ingen tvivl for mig om, at den slags statistik er helt nødvendig fremadrettet for at kunne rådgive større og ikke mindst internationale kunder. Man får simpelthen ikke adgangen til transaktionerne, hvis man ikke kan levere baggrundsmaterialet om alt fra kommunal planlægning til footfalls-analyser, siger formand for Oline Bjarne Jensen, der også er partner i mæglerfirmaet RED.

noget helt andet end for bare 10 år siden. Bjarne Jensen har været i branchen i 40 år.

- Jeg kan huske dengang, vi tilføjede salgsannoncerne en tekst om, at "vi har EDB". "Nå og hvad så"? kunne man berettiget spørge som kunde. Med kundernes lette adgang til markedsføringsplatforme og søgemaskiner som Google er det ikke længere et kundevindende parameter at kunne lægge noget på nettet og have eksklusiv adgang til en markedsføringsplatform, som vi vurderede det for år tilbage, siger Bjarne Jensen.

I dag skal en mægler have helt andre kompetencer:

- For det første skal man være i stand til at udarbejde et ordentligt prospekt med mange forskellige oplysninger. For det andet skal man have et godt netværk og et stærkt og synligt brand, så kunderne automatisk vil henvende sig, og endelig

skal man have stærke IT-systemer, så man har styr på sine lejemner, så man i modsætning til tidligere ikke kun har en dialog med dem, når de er i markedet, men en løbende dialog. Mange af vores udlejninger ender i dag med et emne, som er noget helt andet end det kunderne gik efter fra start.

Ikke mere flagren med papirer

Mæglerne er nødt til at se overordnet på enhver henvendelse.

- Hvis man kun fokuserer på at løse den opgave, man får stillet, er man ikke en god mægler. Et eksempel er en række af de store modehuse, som søgte lokaler på Østerbro, men som i dag ligger på Amager. De havde i virkeligheden brug for en anden rådgivning end de selv troede.

Køberne kræver også en højere grad af professionalisme fra rådgiverne.

- Den tid, hvor vi stod og flagrede med

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

Totalhåndtering af erhvervsejendomme

- Salg og udlejning – uanset geografisk placering
- Løbende vurdering af og rådgivning om ejendomme
- Ejendomsadministration
- Byggerådgivning, tilstandsrapporter og vedligeholdelsesplaner
- Projektudvikling af ejendomme
- Research; Rapporter, Market Update, køber/lejeranalyser

```
graph TD; Center((Totalhåndtering af ejendomme)) --- Udland((Udland)); Center --- Køb((Køb)); Center --- Salg((Salg)); Center --- Vurdering((Vurdering)); Center --- Rådgivning((Rådgivning)); Center --- Udlejning((Udlejning)); Center --- Ejendoms-administration((Ejendoms-administration)); Center --- Bygherre-rådgivning((Bygherre-rådgivning)); Center --- Projektsalg((Projektsalg)); Center --- Research((Research));
```




Oline relanceret

Oline vil være størst, men den nærmeste konkurrent, Lokalebasen, ser det ikke som en trussel



Søgedatabasen for erhvervslokaler Oline, der ejes af erhvervsmæglerne, bliver nu åbnet for alle annoncører. Oline.dk er lige kommet i nyt design og med en ny og endnu mere avanceret søgefunktion, som optimerer muligheden for at søge præcis i de områder, ejendoms kategorier, størrelser og lignende, som er interessant for virksomheder, der søger efter lokaler.

- Vi har prøvet at tilføje nogle af de ting, som kan være interessant, når man leder efter et erhvervslejemål. Det gælder for eksempel muligheden for at gå ind og se den præcise afgrænsning af en matrikel, højdekurver i området eller adgangen til offentlige transportmidler, siger direktør Jesper Storm Hansen, Oline.

Oline har tidligere haft en udfordring med at blive ramt i høj nok grad på Google-søgninger. Men det har Jesper Storm Hansen også arbejdet intenst med at få ændret.

- Oline er ifølge vores oplysninger nu den portal for erhvervslejemål, der er bedst placeret på Google og andre søgemaskiner, når der søges på de mest anvendte ord og sætninger om erhvervslokaler. Vi regner med, at det i højere grad vil betyde, at vi kommer til at trække de relevante besøgende, der netop er i markedet efter nye lokaler. Samtidig har vi fået Nybolig Erhverv til at hjælpe med en række tekster om forskellige områder i Danmark med relevante informationer, og det øger også

google-træfsikkerheden, forventer Jesper Storm Hansen.

Oline har cirka 70.000 besøgende om måneden. Der er cirka 8.500 emner på Oline, mens der er knap 3.500 på henholdsvis Lokalebasen.dk og Virksomhedslokaler.dk, som er de nærmeste konkurrenter. Hos Lokalebasen byder stifter og indehaver Jakob Dalhoff opgraderingen af Oline velkommen.

- Vi ser det ikke som en trussel. Det digitale marked vokser dag for dag, og fremtidens brugere vil ikke nøjes med blot at være på én portal. Udlejere vil have den maksimale synlighed, så de vil vælge flere markedsføringskanaler ligesom de før i tiden har annonceret tomme lokaler i både Børsen, Berlingske og Jyllandsposten, siger Jakob Dalhoff.

Han mener derfor, der er plads til flere portaler i det danske marked.

- Kan Oline formå at levere varen, er der også kunder, der vil betale for det, ligesom de er villige til at betale for eksponering på Lokalebasen.dk. Det, der er dyrt for udlejer, er tomgang og ikke annoncering på online medier. Vi er glade for, at Oline er begyndt at oppe sig, og vi kan se, at den løbende forbedrer sig. Så med andre ord, byder vi Olines nye tiltag velkommen, siger Jakob Dalhoff. ■

Af Kamilla Sevel

Spændende erhvervslejemål udlejet

Vi har stadig flere unikke erhvervslejemål til leje. Kontakt Nybolig Erhverv København A/S på 3364 6500, hvis du leder efter et nyt lejemål eller se vores lejemål på www.nyboligerhverv.dk/koebenhavn



Nybolig Erhverv København A/S

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

Hillerød: **Andre afdelinger:**
Nordstensvej 11, 1 · 3400 Hillerød
3401@nybolig.dk · Tlf. 3364 6500





Leje- nedsættelse gav højere salgspris

”Klargøring” er blevet en mæglerdisciplin med stigende betydning

FOTO: PENSIONDANMARK



PensionDanmark har overtaget ejendommen Landskronagade 33-35 på Østerbro, der er udlejet til Arbejdstilsynet på en 5-årig lejekontrakt. Kontorejendommen har 4 etager og er på i alt godt 14.000



kvm. Ejendommen er nyistandsat indvendigt og rummer blandt andet en gårdhave på 670 kvm. og 60 parkeringspladser.

- Vi ser det som en god investering med en attraktiv beliggenhed nær S-tog og den kommende metrostation på Cityringen. Arbejdstilsynet og dermed staten er en meget solid lejer, så investeringen vil give medlemmerne et godt og stabilt afkast, siger adm. direktør Torben Möger Pedersen, PensionDanmark.

Det overraskende i handlen er, at den næppe var blevet til noget, hvis det ikke var fordi, lejen først var blevet genforhandlet – og nedsat.

- Som rådgiver får vi en langt større berettigelse, når vi kan rådgive og optimere fremfor bare at formidle, som var mæglerens rolle før i tiden, siger adm. direktør og partner i Sadolin & Albæk, Peter Winther.

- Lejen var notorisk for høj til det nuværende marked. Samtidig var der en kort uopsigelighed, for kontrakten kunne opsiges til fraflytning i 2015. Så risikoen for, at lejer ville flytte, sprang i øjnene. På de betingelser ville vi ikke få de rigtige købere i tale, siger adm. direktør Peter Winther, Sadolin & Albæk, der var mægler på transaktionen.

Arbejdstilsynet var glade for at bo i ejendommen, så Sadolin & Albæk valgte at lægge kortene på bordet for at gøre ejendommen klar til salg.

- Vi sagde til Bygningsstyrelsen, som er forhandler på vegne af Arbejdstilsynet, at vi skulle ud at sælge ejendommen. Og

da det er fornuftige folk i Bygningsstyrelsen, som passer godt på skatteydernes penge, kunne de godt se ideen i at blive i ejendommen til en lavere leje, siger Peter Winther.

I modsætning til, hvad man umiddelbart skulle tro, blev ejendommen mere værd, da lejen blev sat ned.

- Forhandlingerne endte på en leje, der er ok i markedet i dag. Det var den nok endt på alligevel, men med visheden og en uopsigelighed på 5 år blev ejendommen attraktiv for en anden købergruppe end den mere opportunistiske, der ville have krævet en lavere pris, fordi de ville indkalkulere, at de skulle i markedet efter en ny lejer.

Ejendommen endte på en salgssum på 175 millioner kr., og afkastet ligger

dermed på 6-6,25 procent. På en 10-årig lejekontrakt kunne den måske være kommet ned på 5,25.

- Staten ønsker som udgangspunkt ikke at lave længere lejekontrakter, og i givet fald skulle det også i Finansudvalget, og det ville forsinke og komplicere processen. Vi har selvfølgelig nævnt i processen, at jo længere uopsigelighed desto lavere leje. Men vi anbefalede MP Pension at gå efter en 5-årig kontrakt, så den kunne lukkes forholdsvis hurtigt.

Peter Winther ser den aktive klarlægning af ejendommen som typisk for mæglerens rolle som rådgiver.

- De tider er forbi, hvor en mægler fik en ejendom til salg, og det han kunne tilbyde var en markedsføringsplatform og en distribution og synliggørelse af

Med en samlet ejendomsportefølje på cirka 4 millioner kvm. og mere end 1.600 lejemål er Bygningsstyrelsen, som har repræsenteret Arbejdstilsynet, en forhandlingsvant lejer.

prospektet. Hvis vi skal kunne gøre os fortjent til at få 1 eller 2 eller 3 procent af transaktionsprisen i mæglerhonorar, så er vi nødt til at kunne levere mere end det og vise kunden, hvilke muligheder der er med ejendommen.

Magistrenes Pensionskasse fik netop fremlagt valgmuligheder.

- Vi nævnte, at vi troede på, at vi kunne skabe en vare, der kunne sælges for måske 20 eller 25 millioner kr. mere med nogle relativt enkle tricks og uden for mange ekstra investeringer. Det fik vi så mandat til, og det lykkedes, siger Peter Winther. ■

Af Kamilla Sevel



FOTO: ESTATE MEDIA

Store ejendomme har skiftet hænder over sommeren. Her er nogle af de 700 boliger fordelt på 8 ejendomme, som NREP købte i sommer. De 6 ligger i Københavnsområdet som her i Revy kvarteret ved Flintholm Station, en i Vejle og en i Aarhus.

PensionDanmark strammer porteføljen op - og NREP går i boligejendomme

PensionDanmark er i gang med en omstrukturering af sin ejendomsportefølje. I juni i år solgte pensionsselskabet sin samlede portefølje af boligejendomme, så PensionDanmarks investeringer i ejendomme i dag udgør knap 10 milliarder kr.

Over de kommende år forventer PensionDanmark at gennemføre investeringer i bolig- og erhvervsejendomme på 2 milliarder kr. om året. Blandt andet ved at udvikle nye projekter indenfor begge segmenter.

Køber af de mange boliger er den danske pan-nordiske fond NREP Nordic Strategies Fund, der har købt de i alt 73.000 kvm. NREP, der ellers primært har arbejdet med boliger i udviklingsprojekter som for eksempel Radiorækkerne i Københavns Ørestad, går dermed nu i ren investering på boligsiden.

- Når det gælder boliger, har NREP indtil videre primært fokuseret på udvikling, men vi synes muligheden for at overtage en stor portefølje af velbeliggende ejendomme med

et stabilt indtægtsgrundlag, var attraktiv, fordi vi samtidig har potentialer for at kunne tilføre værdi gennem aktiv asset management. Københavns boligmasse er igennem de sidste 10 år vokset med en fjerdedel af befolkningstilvæksten, og den ubalance mellem udbud og efterspørgsel er interessant, - det samme er gældende for andre af de største byer i Danmark, siger partner Rune Kock, NREP.

NREP Nordic Strategies Fund har tilsagn om egenkapitalindskud på 1,25 milliarder kr. og har på nuværende tidspunkt investeret for 2,6 milliarder kr. inklusiv gearing.

PensionDanmark bruger blandt andet indtægterne fra frasalgene til nye projekter og er allerede alene eller i samarbejde med andre investorer i gang som bygherre på 6 større erhvervsbyggerier. Det drejer sig om domicilbyggerier til Alfa Laval i Ålborg, Semco Maritime i Esbjerg, Nordea Bank Danmark i Ørestad, NCC i Gladsaxe og snart MTH i Søborg samt det nye psykiatriske hospital i Vejle. PensionDanmarks næste store boligprojekt omfatter 550 nye boliger på Islands Brygge i København.

Hvorfor lytte til os, når kunderne kan sige det meget bedre?

HP HOLDING

Adm.dir Mikael Laage Petersen

"Christoph og Michael har igennem flere år forestået al udlejning af vores erhvervslokaler, såvel til kontorer som detailbutikker uanset størrelse. Deres dedikation, store markeds-mæssige viden og professionalisme har sikret, at opgaven altid er løst til vores fulde tilfredshed."

REAL DEVELOPMENT

Ejendomsudvikler Henrik Nissen

"Jeg har opbygget et fantastisk samarbejde med teamet hos Cubrix Property Advisers gennem årene. Tæt dialog, engagement, unik viden og en særlig evne til at finde de helt rigtige ejendomme, er en af årsagerne til successen. Da Cubrix Property Advisers startede op, var jeg slet ikke i tvivl om, at jeg skulle følge med".

NORDIA ADVOKATER

Advokat Thomas Færch

"Cubrix Property Advisers ved hvad de taler om, og vigtigere - de ved hvad der sker på markedet. Vi får altid professionel rådgivning af et dedikeret team af proaktive og meget kvalificerede erhvervsmæglere. Vi er meget glade for samarbejdet, som bygger på gensidig respekt og tillid".

Cubrix Property Advisers A/S

- Din fremtidige samarbejdspartner på erhvervsejendomsmarkedet



Flere mæglere tilpasser sig globale tendenser

For at kunne levere "hele paletten" breder stadig flere mæglere sig over områder, der matcher de internationale netværks serviceydelser

FOTO: CBRE



NCC solgte tilbage i 2010 de to første etaper af Vallensbæk Company House for 171 millioner kr. til Saremo Properties.



FOTO: CBRE

Mæglerfirmaet CBRE har netop udvidet med endnu et virkeområde, så paletten i højere grad kommer til at matche de ydelser, som CBRE tilbyder globalt. Dermed følger CBRE tendensen fra flere af de andre store mæglere, der gerne vil

- Executive Property Group har mangeårig erfaring med CBRE som forvalter af blandt andet selskabets hollandske ejendomme. Med forvaltningen af den danske ejendom varetager CBRE nu selskabets samlede ejendomsforvaltning udenfor Sverige, siger Senior Director Henrik Rohde, CBRE.

matche internationale kunders behov for at få samme services i Danmark, som de kan få hos deres rådgivere andre steder. I Danmark tilbyder CBRE allerede projektledelse, administration, lejemåls-søgning og bygherrerådgivning, men med en ny klient, der er vant til at bruge CBRE til egentlig Property & Asset Management har mæglerfirmaet valgt at rekruttere for at kunne opfylde behovet.

- Vi vil fremover i stigende grad tilbyde komplet ejendomsforvaltning. Der kommer fortsat flere udenlandske ejendomsinvestorer til landet, og hovedparten ønsker en Property Asset Manager med

stærke internationale relationer, der kan levere en integreret løsning med kompetencer in-house til at varetage størstedelen af opgaverne i forbindelse med den løbende drift og udviklingen af ejendommene, siger adm. direktør Niels Cederholm, CBRE.

CBRE skal forvalte investeringsselskabet Cordea Savills 3 ejendomme i København, der rummer i alt cirka 8.000 kvm. butikker og kontorer. Cordea Savills gik tidligere i år ind i Danmark med købet af de 3 ejendomme fra Meyer Bergman og har allerede opkøbt yderligere ejendomme på Strøget fra ATP Ejendomme.

Udover Cordea Savills skal CBRE også forvalte ejendomme for Executive Property Group, som har kontorejendommen Vallensbæk Company House på cirka 10.000 kvm. med 7 lejere og har valgt CBRE, fordi de også forvalter selskabets ejendomme i andre lande.

- Internationale investorer stiller en række yderligere krav til ejendomsforvaltning i forhold til danske investorer og er derved med til at hæve det generelle niveau til gavn for alle ejendomsbesiddere. Derfor mener vi, at forretningsmulighederne i Danmark er store og timingen helt rigtig, siger Niels Cederholm.

CBRE har ansat Henrik Rohde til at stå i spidsen for Asset Management. Henrik Rohde kommer fra netop Executive Property Group, hvor han har været CFO og direktør for blandt andet dets danske datterselskab, Saremo Properties. Han er uddannet statsaut. revisor og har desuden en MBA. Han har arbejdet for KPMG samt været Director for M&A hos Aros Securities/Unibank. ■

Af Kamilla Sevel

I UK indkræver CBRE husleje til et beløb af cirka 20 milliarder kr. årligt som asset manager.

>> VIGTIGE TRANSAKTIONER



Største transaktioner i Danmark

Type	Adresse	Areal, kvm	Pris i mio.	Køber	Sælger
	Axeltorv 2	40.000	1.500	ATP, PFA og Industriens Pension	Norden
	Amager Strandvej	88.000	735	PFA og Thylander Gruppen	Landic Property
	Østergade 33-35	1.925	215	Cordea Savills	Aberdeen Asset Management
	Frederiksgade 25	4.692	208	AAA United A/S	Privat
	Lyngby St. - arkade	8.369	200	NREP	DSB
	Christianshavn/Herman Triers Plads	14.427	189	CapMan	Unipension
	Landskronagade 33-35	14.000	175	PensionDanmark	MP Pension Investor
	Købmagergade 60/Østergade 36-38	9.075	454	Cordea Savills	ATP
	Delta Park	8.800	162	PKA	NCC Property Development
	Nybrovej 116	10.000	87	Niam	Pihl & Søn
	Artillerivej 86/Guldfossgade 4	16.500	95	Privat investorgruppe	Finansiell Stabilitet
	Søborg Hus	3.780	85	Privat investorgruppe	Sjælsø Management
	Vandtårnsvej 114	16.493	146	Tryk (og Nordea)	Pensionskassen for børne- og ungdomspædagoger (og Nordea)
	Hele landet	73.000	N/A	NREP	PensionDanmark
	A.D. Burcharths vej 15-31	7.760	N/A	Investorgruppe fra området	Lægernes Pensionkasse
	Holmboes Alle	12.000	N/A	Privat investorgruppe	Horsens Kommune
	Kumlehusvej 1	23.500	N/A	Corem Property Group	DSV
	DISA grunden	44.000	N/A	NREP	Nordicom

Lyngby

DSB har solgt butiksarkaden i Lyngby med et grundareal på i alt 8.369 kvm ved Lyngby Station til NREP.

I løbet af efteråret 2014 bliver der gennemført en ombygning af facader med

videre for de butikker, der ligger i området fra hovedindgangen til Lyngby Station mod syd.

Finansieringen af ejendommen sker i samarbejde med Nykredit.



Danmarks største erhvervsmæglerkæde - seks år i træk

Der er flere fordele ved at vælge Nybolig Erhverv:

- Med 25 forretninger på landsplan har vi en unik viden om de lokale markedsforhold og prisudviklingen i hele Danmark.
 - Vores professionelle erhvervsmæglere er klar til at yde kompetent rådgivning og formidle en ejendomshandel eller lejeaftale på dine vegne.
 - Hjemmesiden nyboligerhverv.dk er en af Danmarks mest besøgte websider for erhvervsejendomme med over 3.200 ejendomme og lokaler til salg og leje.
- Vores lokale markedsindsigt gør, at vi tilbyder kvalificeret rådgivning og udarbejder ejendomsvurderinger ud fra de aktuelle markedsvilkår i dit område.
 - Gennem vores Key Account-funktion udfører vi landsdækkende ejendomsopgaver for større virksomheder, detailkæder og offentlige myndigheder.
 - Vi løser internationale opgaver gennem vores globale samarbejdspartnere i GVA Worldwide, en international organisation
- for førende erhvervsmæglerfirmaer i hele verden. Vores fokus er at etablere og vedligeholde langsigtede kundeforhold.

 - Vi har et veludbygget netværk i den finansielle sektor, blandt arkitekter, entreprenører, advokater, revisorer samt offentlige myndigheder. Det stiller vi til din rådighed.

Kontakt os og hør hvordan vi kan skabe værdi for dig og din virksomhed.

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



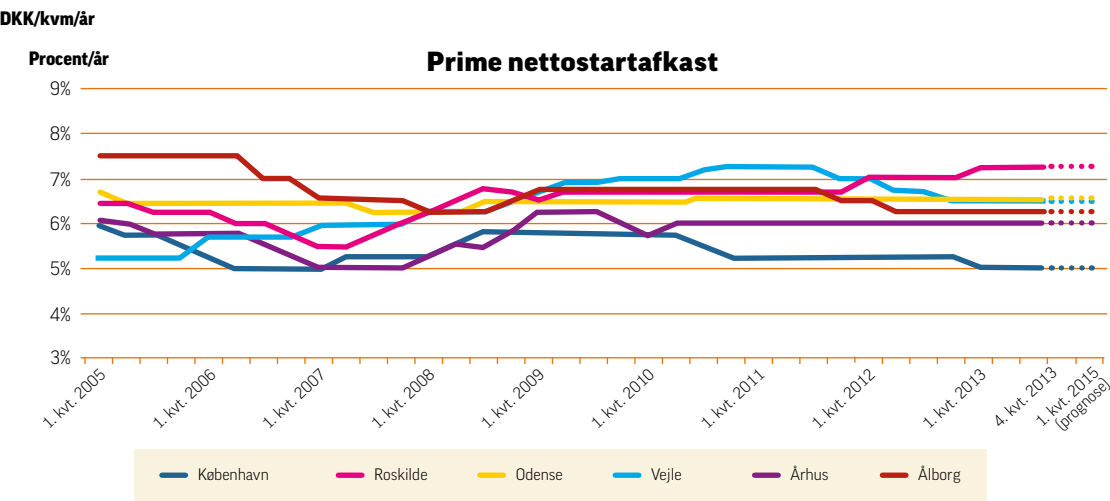
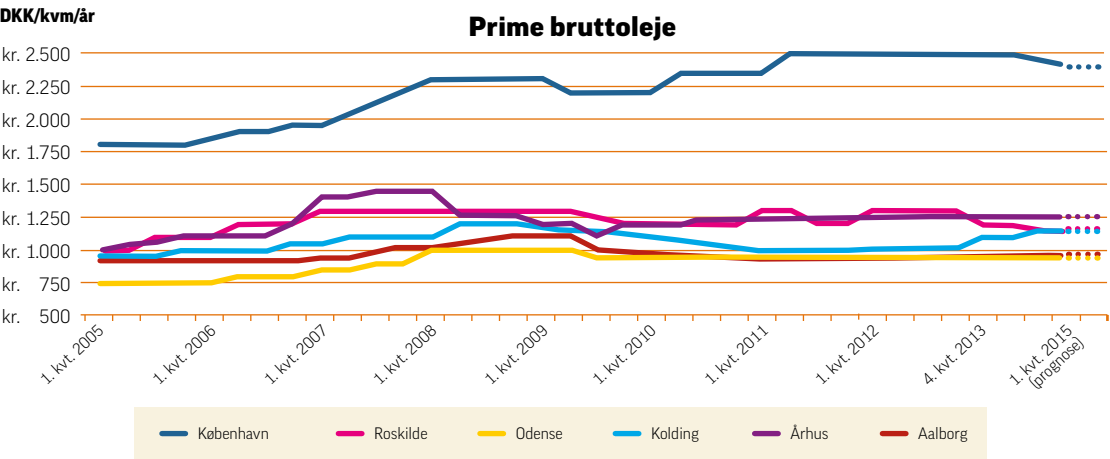


Informationer til graferne herunder er leveret af Nybolig Erhverv.

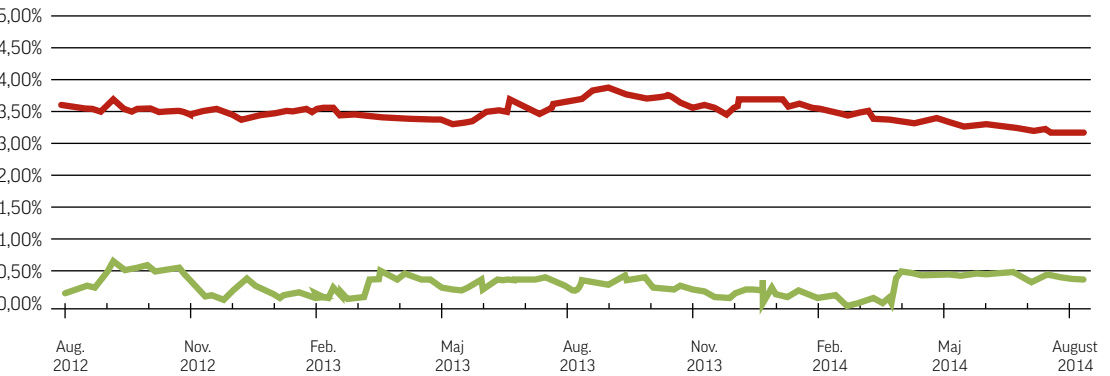
Kontorlejemarkedet i Danmark er på et stabilt niveau, men især i København og Aarhus er der tendens til, at virksomhederne igen tænker mere ekspansivt. Kontorledigheden i København centrum er faldet med 1,3 procent siden januar 2014. Nybolig Erhverv København forventer, tomgangen vil falde yderligere til et niveau under 8,5 procent ved årets udgang. På landsplan vil faldet være mere beskedent.

På investeringsmarkedet har især prime segmentet nydt godt af det forbedrede lejemarked, som har reduceret investorenes opfattelse af driftsrisiko, og de er derved parat til at acceptere en lavere risikopræmie. Et andet synligt resultat af denne udvikling er, at der er gennemført en række handler med københavnske prime kontorejendomme. Afkastet ved disse handler ligger typisk i intervallet 5-5,5 procent afhængig af den konkrete beliggenhed.

Kontormarkedet i Danmark



Renteudviklingen



REALKREDIT Danmark

Informationer til graferne til højre er leveret af Realkredit Danmark.

Renten fortsætter på ekstremt lavt niveau, og det har åbnet op for 2,5 procents obligationer.



RESEARCH, EXPERIENCE & DEDICATION

Som én af branchens førende inden for salg og udlejning af erhvervsjendomme 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 III 2014 på red.dk.



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

BYGGEPROJEKTER I DANMARK

HER FINDER DU TAL OG FAKTA OM AKTUELLE BYGGERIER

De 5 største byggeprojekter i danske regioner med byggestart juli 2014

Nordjylland

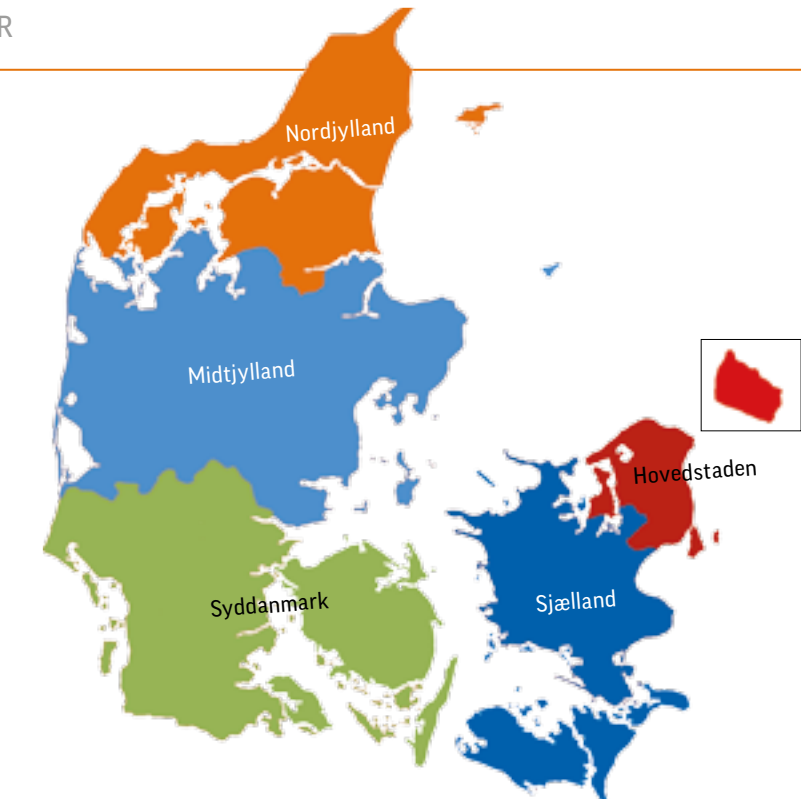
	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Nyt Aalborg Universitetshospital – Forberedende arbejder, etape 2	Aalborg Øst	175	201503
	Skørping Station - Ny tunnel	Skørping	20	201501
	Sporskifte - varme/gas til system 2000 - E, 1. Etape	Aalborg	13	201410
	Brinken - Ombygning til Udslningsboliger	Vodskov	8	201501
	Dronninglund Gymnasium - Renovering og udvidelse af naturfagsfaciliteter	Dronninglund	3	201502

Midtjylland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Studstrupværket - Ombygning til træpillefy	Skødstrup	550	201607
	Havneholmen - Opførelse af nyt boligkompleks	Aarhus C	450	201609
	Hørkram Foodservice - Nyt Frostlager	Hørning	90	201504
	Viborg - kontor og erhvervsbygning	Viborg	85	201503
	Mariagerfjord - Nyt gadelys	Hobro	52	201506

Syddanmark

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Thomas B. Thriges Gade - Parkeringskælder, Nordlig del	Odense C	150	201602
	Kolding sygehus - Parkeringshus	Kolding	40	201501
	AquaPri - Nyt produktionsanlæg	Vejen	30	201503
	Kystskolen - Ombygning	Otterup	30	201503
	Odense - Energy Lean 2014 1. etape	Odense C	27	201412



Sjælland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Riddersborgparken - Renovering	Nakskov	228	201512
	Greve - Nyt logistiklager	Greve	186	201411
	Plejhjemmet på Himmelev gl. Præstegård	Roskilde	75	201705
	Lysningen - Opførelse af rækkehuse	Roskilde	60	201509
	ROCKmagneten - Opførelse af Danmarks Rockmuseum - Musicon - 1. etape	Roskilde	50	201506

Hovedstaden

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Islands Brygge - Nye byhuse	København S	277	201603
	Frederiks Brygge - Opførelse af lejligheder og butikker	København SV	200	201607
	Avedøre Stationsby afd. Nord - Renovering af boliger	Hvidovre	108	201607
	Artillerigården - Blomsten	København S	97	201506
	Sfinxen - Nye boliger på B5	København S	90	201601



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

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

Top 10

Top 10- De 10 største arkitektfirmaer

Arkitema Architects
C.F. Møller Danmark A/S
Rådgivergruppen DNU I/S
Årstiderne Arkitekter A/S
Rørbæk og Møller Arkitekter ApS
Vilhelm Lauritzen A/S
Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S
Rubow Arkitekter A/S
Henning Larsen Architects A/S
MIKKELSEN Arkitekter A/S

Hele Danmark
fra 1.8.2013- 31.07.2014

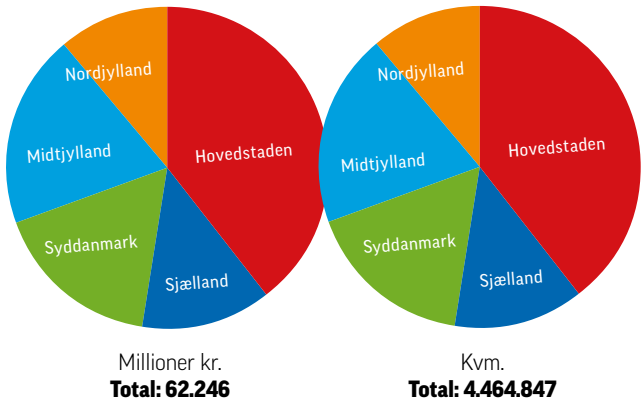
Top 10

De 10 største byggeprojekter i Danmark med byggestart juli 2014

Projekt	By	Mill Kr.	Slut
Studstrupværket - Ombygning til træpillefy	Skødstrup	550	201607
Havneholmen - Opførelse af nyt boligkompleks	Aarhus C	450	201609
Islands Brygge - Nye byhuse	København S	277	201603
Riddersborgparken - Renovering	Nakskov	228	201512
Frederiks Brygge - Opførelse af lejligheder og butikker	København SV	200	201607
Greve - Nyt logistiklager	Greve	186	201411
Thomas B. Thriges Gade - Parkeringskælder, Nordlig del	Odense C	150	201602
Avedøre Stationsby afd. Nord - Renovering af boliger	Hvidovre	108	201607
Artillerigården - Blomsten	København S	97	201506
Hørkram Foodservice - Nyt Frostlager	Hørning	90	201504

Igangsatte byggerier 1. august 2013 - 31. juli 2014

Fordelt på regioner



	Fordelt på hovedgrupper	Mio. kr.	Kvm.
	Boliger - huse og lejligheder	14.769	1.515.715
	Sport, fritid, kultur & hotel	4.130	360.620
	Butik, kontor, lager, industri & transport	12.564	1.018.294
	Skoler, uddannelse & forskning	9.535	955.448
	Sundheds- & socialvæsenet	5.836	408.280
	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	754	87.428
	Energi og renovation	2.501	60.422
	Anlægsarbejder	12.156	58.642
	Total	62.246	4.464.847

Hele Danmark	Mio. kr.	Kvm
2013 August	7.356	520.359
2013 September	5.217	326.096
2013 Oktober	4.691	363.988
2013 November	4.568	293.717
2013 December	2.279	243.944
2014 Januar	3.403	344.985
2014 Februar	6.411	593.393
2014 Marts	6.562	285.021
2014 April	5.197	370.923
2014 Maj	6.606	449.628
2014 Juni	5.968	289.634
2014 Juli	3.989	383.159
Total	62.246	4.464.847



Flere af sommerens transaktioner og igangværende sager handler om udvikling og salg af grunde i Nordhavnen og herunder den nu åbnede Frihavn.

SVÆRT AT FÅ ARMENE NED



Det var for en gangs skyld ikke en august måned, der har betydet stilhed på advokatkontorerne. Tværtimod er der kommet gang i alle dele af markedet

Siden krisen har der hos mange advokater været stille i august, hvor markedet ikke var kommet helt i gang endnu. Men sådan har det ikke været i år. Faktisk kom sommerferien slet ikke for alvor til transaktionsmarkedet.

- De internationale selskaber skal jo være færdige med deres investeringer, inden de holder ferie i august, og de danske firmaer er allerede godt i gang igen, siger partner Henrik Groos, Accura.

Han bakkes op af partner i Rønne & Lundgren, Niels Gram-Hanssen.

- Jeg har både transaktionssager, projektudvikling af boliger, flere køb i den tidligere Frihavnen og udvikling af

en erhvervsjendom liggende her på mit bord, så der er virkelig kommet gang i branchen igen på alle fronter, siger Niels Gram-Hanssen.

Især de internationale investorer er med til at holde transaktionsmarkedet i gang. Og der er faktisk så mange nu, at partnerne hos advokatfirmaet Bech-Bruun ikke synes de havde nok hænder til at løfte opgaven. Derfor fik Steen Puch Holm-Larsen et tilbud om at komme med på holdet, der var så godt, at han valgte at skifte fra Rønne & Lundgren tilbage til Bech-Bruun, som han kom fra for 8 år siden.

Danmark er åbnet op

- Vi har oplevet så markant voksende aktivitet i markedet, at vi gerne ville have større kapacitet til at kunne møde især de internationale investorer. Derfor tog vi fat i Steen, som tidligere har været i Bech-Bruun og har stor transaktionserfaring, siger partner Torben Schön, Bech-Bruun, der er ansvarlig for ejendomssektionen. Han forventer fortsat høj aktivitet fra internationale aktører.

- Vi ser, at de internationale aktører stiller priser, der er en spids skarpere end de danske, og det betyder, at de vinder sagerne. Samtidig er Danmark, som før blev opfattet som et lukket og utilnærmeligt marked, begyndt at blive nævnt på internationale konferencer i for eksempel London som et investeringsmål, og derfor ser vi ingen tegn på, at aktiviteten vil falde foreløbig.

Rønne & Lundgrens ejendomssektion har i stedet fået et kendt ansigt tilbage til at hjælpe med det voksende antal opgaver, nemlig Michael Gaarmann.

- Vi har lige fået et stort nyt projekt ind, som er typisk for markedet lige nu. Det drejer sig om en udvikler, der med kapital fra en pensionskasse vil sætte et projekt sammen. Projektet er baseret på forward funding, hvor udvikleren tager risikoen, fordi den endelige pris er betinget af, at det bliver lejet ud. Til gengæld er udvikleren sikret en ratebetaling, siger Niels Gram-Hanssen.

Han ser som noget helt nyt også udvikle-

re, der nu arbejder med erhvervsjendomme – eller konvertering af dem.

- Finansiering er ikke længere den største udfordring for hverken udvikling eller køb og salg.

Handler ligner ikke hinanden

Rønne & Lundgren har haft en stor andel af de transaktioner, der har vedrørt strøgejendomme.

- For den type klienter er finansiering slet ikke et problem, fordi de har så stor egenkapital med hjemmefra, og så fylder op med realkredit. Men der er ingen typisk model for hverken finansiering eller strukturering netop nu. Vi arbejder med en sag i øjeblikket, hvor en tidligere industriejendom kan blive omdannet til ungdomsboliger, og i den tidligere Frihavn har vi 5 projekter, der alle bliver udviklet med forskellige finansieringsmodeller. Så det er meget blandede sager.

Det er hele spektret, der er kommet godt gang i. Det oplever man også hos Accura.



- Omfanget af konkurser indenfor ejendomssektoren er gået kraftigt ned, hvilket er meget positivt og bliver fulgt op af en positiv prisdannelse, siger partner Torben Schön, Bech-Bruun, der på grund af en forventning om øget aktivitet især fra internationale investorer har trukket Steen Puch Holm-Larsen til Bech-Bruuns ejendomsafdeling.



FOTO: BECH-BRUUN

- Både pensionskasser og kapitalfonde er i markedet, og kapitalen bevæger sig hurtigt rundt i jagten på afkast. Det er et interessant signal at se, at pensionskasserne også er begyndt at sælge ud. Det viser, at man mener markedet har nået et niveau, hvor det også er interessant at se på exit af sine investeringer, og det skaber dynamik og likviditet, siger Henrik Groos, der blandt sine klienter har en meget stor del af de institutionelle investorer, og også har repræsenteret kapitalfonden NREP i forbindelse med købet af 700 boliger fra PensionDanmark.

- Jeg tror ikke, det stopper her. Vi forventer, at udenlandske banker snart igen vil se på Danmark, og dermed vil der være

" - Selvom netværket er afgørende for de fleste advokater i dag, så er det sjældent på de helt store deals, at advokaterne er bindeledet. Det er fortsat primært bankerne, revisorerne eller mæglerhuse, der får dem i hus. Advokatens rolle er i højere grad at kunne skabe det samlede overblik. Når jeg ser på mig selv, så startede jeg med overdragelser og lejeret, men i dag er det vigtigste at kunne overskue kombinationen af mange forskellige juridiske discipliner"

Henrik Groos, Accura

overblikket med indsigt i alt fra ejendomsjura, fondsstrukturer, finansiering og skat og kunne samle alle tråde. Med de klienter, der er i markedet nu, nytter det ikke længere kun at være en god ejendomsadvokat. Man skal også forstå investorenes tankegang, deres måde at trække penge ud af strukturerne på og deres tilgang og forpligtelser i forhold til baglandet, siger Henrik Groos. ■

Af Kamilla Sevel



FOTO: FREJA

Staten sætter naboejendomme til Amalienborg til salg

Tre sammenbyggede palæer i Amalienborg i København, den gamle Vestre Landsret i Viborg, en retsbygning i Haderslev og en gammel amtmandsbolig i Svendborg skal ikke længere bruges af den danske stat.

Det er endnu en gang meget specielle ejendomme, statens ejendomsselskab Freja sætter til salg. Fælles for dem alle er, at de tidligere har tilhørt staten, og nu kommer til salg på det private marked.

- Vi forventer os meget af ejendommene, særligt Amalienborg 23-25. Det er jo en af de mest eksklusive beliggenheder, man kan få i Danmark, så det vil ikke undre mig, hvis vi også får nogle internationale investorer på banen, siger

salgsdirektør i Freja ejendomme, Jes Rovsing.

De tre andre ejendomme i Viborg, Haderslev og Svendborg er også historiske bygninger.



Advokatfirma med speciale i fast ejendom

www.gangsted.dk

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

96 meter højhus på vej i Aarhus Nord

Aarhus kan se frem til endnu et højhus, denne gang ved Randersvej i den nordlige ende af byen.

Der er tale om et boligbyggeri med godt 300 boliger fordelt på 31 etager og et samlet areal på godt 22.600 kvm. Byggeriet bliver 95 meter højt - 1 meter højere end Aarhus Domkirke.

Jens Richard Pedersen, der er kendt som hotelinvestor, er bygherre på projektet, mens arkitektfirmaet 3XN har tegnet det nye højhus.

Grunden ligger i et område, som Aarhus Kommune allerede har som et muligt område for højhusbyggeri.

Hør mere

Estate Media afholder den 3. december konferencen 'Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus 2015'.

Læs mere på
www.estatemedias.dk/konference

HOMANN

Kvalificeret rådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

KONTAKTPERSON
Advokat Gregers R. Lauridsen
cell: +45 4055 2418
mail: gl@homannlaw.dk



HOMANN
Amagertorv 11 · 1160 København K · Tlf. 3315 0102
Fax 3314 1933 · www.homannlaw.dk



EY VIL VÆRE NR. 1 PÅ EJENDOM I DANMARK

EY er kommet på plads efter fusionen med det tidligere KPMG. Henrik Reedtz står nu i spidsen for de 60 medarbejdere, der rådgiver og reviderer på bygge- og ejendomsområdet. Revisionshusene venter skærpet konkurrence

Det tog meget længere tid end forventet, men nu er EYs sammenlægning med det tidligere KPMG i Danmark kommet på

plads. Og det nye fusionerede selskab har høje ambitioner.

- Vi går efter at blive nr. 1 i Danmark, siger Henrik Reedtz, der var ledende partner på ejendomsområdet i EY tidligere og nu har fået ansvaret for hele området i det nye set-up. Gruppen tæller cirka 60 medarbejdere, og den er i fuld gang.

Persongalleriet hos de største revisorer

EY og KPMG havde tilsammen to partnere på bygge- og ejendomsområdet henholdsvis Henrik Reedtz og Kenneth Hofman, men KPMG-partner Kenneth Hofman døde i sommer. Ledelsen er nu lagt i hænderne på Henrik Reedtz, der i løbet af de kommende måneder skal sætte holdet af eksperter med de bedste kræfter fra både EY og det tidligere KPMG.

Ser man på de øvrige store revisionselskaber er det den tidligere Aareal-direktør i Danmark, Per Andersen, der er ansvarlig partner for PwC's danske Real Estate team, der rådgiver inden for ejendoms-transaktioner, mens Jesper Wiinholt er partner og ansvarlig for PwC's fag-gruppe for ejendomsbranchen. Hos Deloitte har partner Lars Andersen ansvaret for Real Estate, mens Thomas Frommelt er ansvarlig for byggeri og anlæg.

- Godkendelsen fra konkurrencestyrelsen trak ud. Men det betød til gengæld, at 1. juni var vi så klar, som vi kunne blive. Alle 1.400 computere var rettet til, og vi kunne gå i gang som EY fra dag 1. Det gav os en negativ konkurrencefordel, at vores konkurrenter kunne gå i markedet, mens vi måtte vente, men nu er vi klar, og i den kommende tid forventer vi at ansætte yderligere medarbejdere, siger Henrik Reedtz, der inden længe regner med, at der er cirka 1.800 medarbejdere i EY.



- Vi satser på at være stærke inden for revision og samtidig have et ekstremt stærkt netværk på nordisk plan, der kan håndtere de internationale kunder. Udenlandske fonde kigger ikke på landegrænser i Norden, så det giver god mening at være nordisk organiseret, siger partner Henrik Reedtz, EY, der nu kommer til at fronte de 60 medarbejdere, der arbejder i Danmark med EYs klienter inden for byggeri og ejendom.

- Der er rigtig mange små virksomheder i branchen, som vi med fokus på ejerledede virksomheder forsøger at være førstevalg for, siger partner Thomas Frommelt, Deloitte, der er leder af Deloitte's branchegruppe for byggebranchen, og dermed er tæt på mange mindre entreprenør- og håndværksvirksomheder.

FOTO: DELOITTE



I udlandet har EY traditionelt haft en stærkere position indenfor byggeri og ejendom end i Danmark ikke mindst, når det gælder analyse og rådgivningsdelen. Det skal nu overføres til det danske marked.

Stærk position skal overføres til Danmark

- Vi har meget store ambitioner for vores position på det danske marked, og når det gælder revisionsdelen, så vil vi ånde Deloitte, som er stærke på den del, i nakken. Når det gælder rådgivning, så havde det tidligere KPMG med Kenneth Hofman i spidsen, en stærk position, og den vil vi fastholde og udbygge, siger Henrik Reedtz.

EY vil ikke kun være størst, men også bedst. Det gælder både i forhold til kunder og medarbejdere. På kundesiden vil EY placere sig som nr. 2 på det danske marked men med ambitioner om en endnu stærkere position. Og i den internationale arbejdspladsundersøgelse Universum ligger EY nr. 2 globalt og nr. 1 i Norden, mens kun Deloitte er med på top 5 i Danmark. Her er der også plads til forbedring, og derfor vil der blive fokuseret kraftigt på marked, på kunder og på at tiltrække de bedste nye kolleger i den kommende tid.

Overflod af penge vil præge branchen

Når Henrik Reedtz ser på EY og KPMG's tidligere kunder, så nærer han begrundet håb om, at ambitionerne kan indfries.

- Vi komplementerer hinanden godt. KPMG har siddet med de store ejen-

domsselskaber, mens EY i højere grad har været stærk på transaktionsområdet og på internationalt netværk. Så vi matcher vores styrker og kompetencer på bedste vis, siger Henrik Reedtz.

Han ved godt, at han er oppe mod en stor ejendomsgruppe hos Deloitte og en ekspanderende aggressiv ejendomsgruppe hos Pwc, men ambitionerne er alligevel høje. Henrik Reedtz ser en række tendenser i markedet, som kommer til at præge rådgivnings- og revisionshusene i de kommende år, og hvor EY vil byde ind.

- Vi har defineret 8 vækst drivere, som vil skabe fremgang i markedet. For det første forventer vi, at der fortsat vil være en overflod af penge hos internationale institutionelle investorer og fonde, hvilket driver dem i retning af ejendomsinvestering i "safe haven" økonomier, herunder i særdeleshed det nordiske marked med stærk økonomisk og politisk stabilitet. En anden driver er, at der er rigtig mange penge globalt, der skal placeres, og jeg tror en del vil søge mod Norden, siger Henrik Reedtz.

Herudover vil der snart være en række "standstill" aftaler, der udløber med nogle af de selskaber, der har haft et "helle" siden finanskrisen.

OPP og IPO bliver stort

- Vi forventer, at næste pulje af selskaber, der skal håndteres, snart kommer i markedet. Bankerne vil ikke længere ligge med ejendommene, så de skal afhændes, og det vil ske væsentligt mere struktureret end man så i starten af finanskrisen, siger Henrik Reedtz.

Endelig så har det nye EY stærke kompetencer inden for OPP området, hvor man også forventer en stor vækst. Det er især erfaringer fra store OPP projekter i UK og det øvrige Europa, der danner grundlag for forventningerne.

- Vi tror også, der bliver stigende fokus på "Initial Public Offering", hvilket vil sige børsnotering af selskabers kapital og gæld. Jeg ved ikke, om det bliver et hit i Danmark, men i Sverige ser vi i hvert fald flere – også små selskaber – gå den vej.

Integreret nordisk enhed

EY i Danmark indgår i det europæiske EY partnerskab, og i den nordiske organisation. Der er tale om et "ægte" partnerskab på tværs af landegrænserne, hvor kunder, medarbejdere og økonomi deles. På området for ejendom og byggeri er der opbygget en stærk integreret nordisk enhed med 350 medarbejdere under ledelse af den svenske partner Ingemar Rindstig.

- Vi er afhængig af hinandens indtjening, og det giver god mening i forhold til, at stadig flere især internationale kunder ser Norden som ét marked. Samtidig har vi på nordisk plan fungeret på den måde i 15 år, så vi kender hinanden ekstremt godt.

Aggressiv konkurrence mellem storspillere

Det nye EY servicerer en række af de allerstørste internationale aktører på det danske marked, og EY er også godt repræsenteret blandt de største ejendoms-selskaber og entreprenørselskaber.

Deloitte har fulgt udviklingen i EY på sidelinien og er ikke i tvivl om, at der kommer skærpet konkurrence med den nye storspiller på revisionsområdet.

- Men spørger du os vedbliver Deloitte med at være den førende revisions- og rådgivningsvirksomhed i Danmark, siger partner Thomas Frommelt, der er ansvarlig for byggeri og anlæg, med et smil.

Men han er også opmærksom på, at der er en aggressiv konkurrence mellem de store revisorer i markedet i øjeblikket, der alle har en strategi om at være den største i Danmark.

- Der bliver konkurreret både på kompetencer og på pris, og der skal ikke herske tvivl om, at vi vil opfordre til, at det bliver kompetencerne, der er udslagsgivende, for det er hverken godt for os eller for kunderne, hvis prisen alene får for stor betydning, siger Thomas Frommelt.

Deloitte har valgt at have forskellige

kompetencecentre for byggeri og anlæg og ejendom.

- Selvfølgelig er der nogle krydsflader i sektorerne, men generelt er det sådan, at bygge- og anlægsvirksomheder har mange ansatte og relativt lille balance, mens ejendomsselskaber har meget stor balance og få ansatte. Der er væsentlige

forskelle i karakteristika i anlægsvirksomheder og i ejendomsselskaber, som vi har opdelt vores organisering efter. Derudover har vi fokus på ejerledede virksomheder, som vi forventer vil betyde, at vi adskiller os væsentligt i vores rådgivning fremadrettet, siger Thomas Frommelt. ■

Af Kamilla Sevel

Nyt KPMG vil også være med

Internationalt taler man om "The Big 4", når det gælder revisionsselskaber, hvilket omfatter Pwc, EY, KPMG og Deloitte. Deloitte er størst med cirka 200.000 ansatte, fulgt af Pwc med 184.000, EY med 175.000 og KPMG med 155.000.

Da EY og KPMG offentliggjorde i november sidste år, at de ville gå sammen under EY-navnet, var KPMG pludselig ikke repræsenteret i Danmark længere. Men en række medarbejdere

ønskede ikke at flytte med i EY-fusionen, og de startede i stedet en ny KPMG-afdeling i Danmark, der i dag har mere end 200 medarbejdere og sigter mod at være 500 ved udgangen af 2017.

Det gælder blandt andet en række profiler fra den tidligere ejendomsgruppe i KPMG. Statsaut. revisor og director Michael Tuborg er ansvarlig for ejendomsgruppen.

FAST EJENDOM OG ENTREPRISE

Værdiskabende løsninger med engagement og nærvær

KØBENHAVN

Flemming Horn Andersen: fha@kromannreumert.com
Niels Balslev: nb@kromannreumert.com
Thomas Albrechtsen: ta@kromannreumert.com
Søren Andreasen: san@kromannreumert.com

ÅRHUS

Holger Schöer: hsc@kromannreumert.com
Jacob Møller: jmo@kromannreumert.com

WWW.KROMANNREUMERT.COM/FASTEJENDOM



TRÆT AF
BORÅS OG BERLIN?

- Prøv BOTSWANA

For de store spillere i det globale ejendomsmarked, der har allokeret midler til opportunistiske investeringer, er det vigtigt hele tiden at følge de næste ”nye markeder” optur. Se her, hvilke lande i verden, der er god grund til at holde øje med

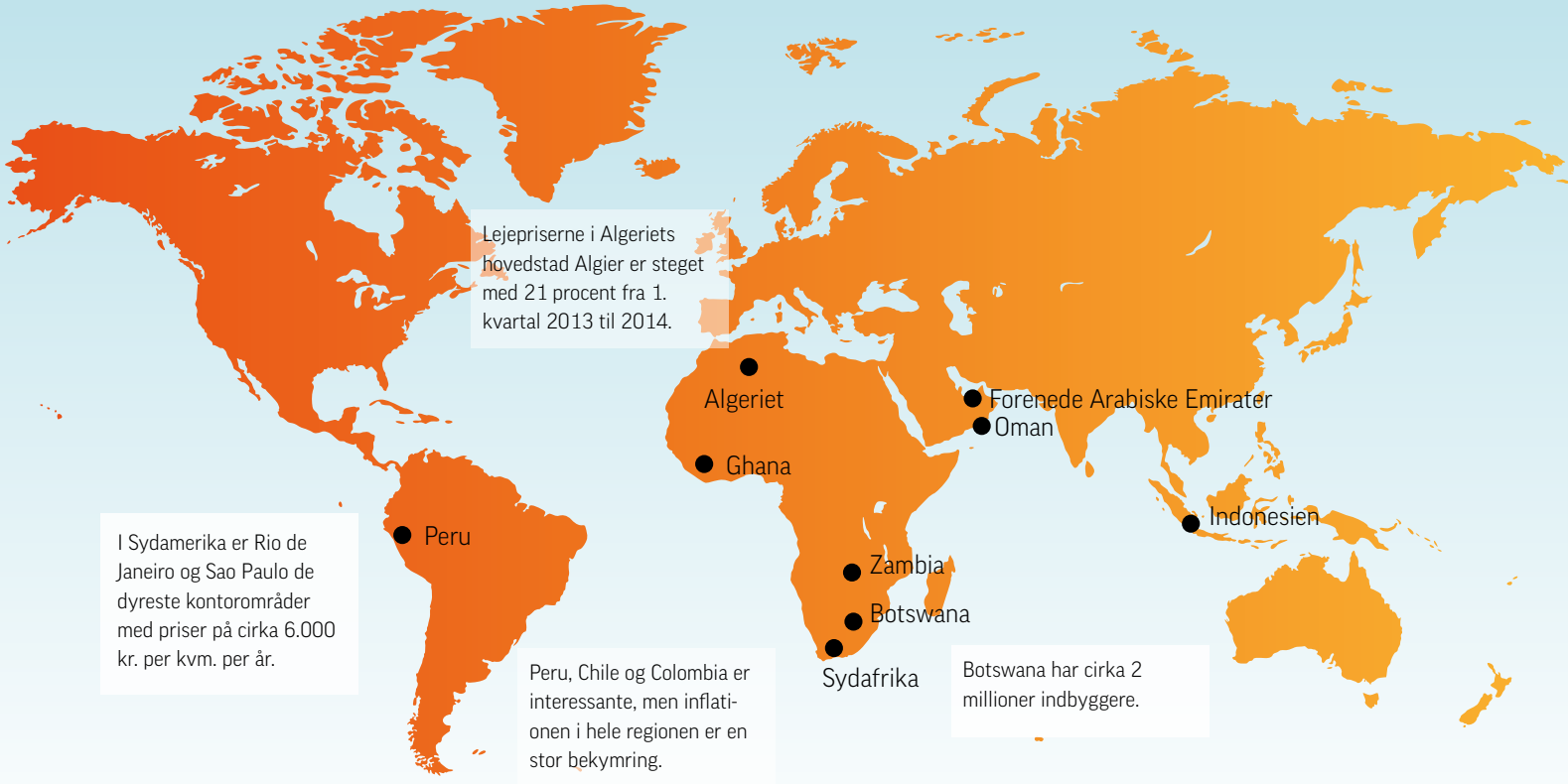
- Der er ingen tvivl om, at det globale ejendomsmarked netop nu byder på store muligheder og også betydelige risici.

Sådan indleder det globale mæglerfirma Cushman & Wakefield sin seneste rapport om ”Emerging and Frontier Property Markets”, der overraskende placerer Botswana, - som nok ikke er det afrikanske land, der er lettest at placere korrekt for de fleste danskere, - på en klar 1. plads.

Rapporten peger på, at stadig flere internationale spillere i ejendomsmarkedet leder efter nye produkter. Det gør de, fordi de etablerede og kendte markeder

ganske vist giver en høj grad af attraktiv sikkerhed, - og det lever vi blandt andet højt på i de nordiske ejendomsmarkeder, - men samtidig vokser økonomierne langsomt, og konkurrencen mellem investorerne er mange steder ekstremt høj. Derfor bliver nye markeder stadig mere interessante for de investorer, der tør.

Det samme gælder for internationale selskaber, der måske kan drage fordel af at placere bedre kontorer billigere, få adgang til attraktiv og ikke så dyr arbejdskraft eller være tættere på kunderne, hvis de tør binde an med at lægge en afdeling eller måske oven i købet et hovedkontor i lande, der normalt ikke



appellerer til den globale erhvervselite hverken som lejere eller ejere.

Cushman & Wakefield har set på risiciene i 42 markeder, som de vurderer som ”upcoming”, men samtidig i højrisikozonen. Det er som udgangspunkt overraskende, at de allerede har sorteret nogle fra. Det gælder for eksempel BRIC-landene, der inkluderer Brasilien, Rusland, Indien og Kina.

- Vi anser nu de markeder som etablerede ejendomsmarkeder, påpeger Cushman & Wakefield, der har baseret rapporten på fakta om transparens, ejendomsaktørernes professionalisme, graden af korruption, økonomisk og politisk stabilitet og andre relevante nøgletal.

Det afrikanske kontinent rydder listens top 10 med hele 6 placeringer og tager man Mellemøsten med, så er det hele 8. På topplaceringen kommer Botswana, som ligger lige over Sydafrika, fulgt af netop Sydafrika og Zambia.

Og hvorfor i alverden så lige Botswana

er der nok nogle investorer, der vil tænke? Rapportens svar er, at landet bliver anset som et af de mere sikre lande i Afrika og den samlede førerposition får det ved at klare sig forholdsvis godt på alle de nøgletal, der bliver målt på. Der er altså ikke tale om, at der er enkelte faktorer, der virkelig fungerer godt i Botswana, men at det samlet set er et land, der er på vej mod vestligt-lignende forhold. Til gengæld understreger Cushman & Wakefield også, at der er store forskelle på det afrikanske kontinent og især i relation til resten af Afrika, så er disse lande i bunden af kontinentet højt udviklede.

I Sydamerika kommer Peru på en 8. plads fulgt af Mexico på en 15. plads og Uruguay på en 18. plads. Hvis man vælger at investere i for eksempel Mexico er det til gengæld noget af en chance at tage for Mexico scorer højt på nogle områder og elendigt på andre. Transparen- sen er høj i Mexico, men den retslige

Capetown, Sydafrika

De 10 mest effektive og transparente nye markeder

Placering	Land	Region
1	Botswana	Afrika
2	Sydafrika	Afrika
3	Zambia	Afrika
4	Ghana	Afrika
5	Indonesien	Asien
6	Algeriet	Afrika
7	Tunesien	Afrika
8	Peru	Syd Amerika
9	Forenede Arabiske Emirater	Mellem Østen
10	Oman	Mellem Østen

KILDE: CUSHMAN & WAKEFIELD 2014.





Oman, Muscat

Høj efterspørgsel på 1. classes kontorer i Botswanas hovedstad

Botswanas største by er Gaborone med 225.000 indbyggere svarende til cirka 10 procent af befolkningen fulgt af Francistown med 100.000. Landet blev selvstændigt i 1966 og var dengang blandt de fattigste, men har i dag en af de hurtigst voksende økonomier i verden.

Ejendomsmarkedet begrænser sig til hovedstaden, hvor der er bygget mange nye ejendomme

de seneste år, men det er primært gået ud over det sekundære marked, der oplever stigende ledighed.

Efterspørgslen fra multinationale selskaber er stabil høj, og 1. classes ejendomme er efterspurgt med stigende lejepriser. Økonomien er i stabil vækst, og det forventes at øge tiltroen til forretningsklimaet yderligere.

sikkerhed omkring ejerskab af ejendom, tinglysning, politisk stabilitet og lignende er ikke Mexicos stærke side.

I Asien er Indonesien et af de mest transparente markeder, mens Thailand, som er et af de lande, hvor nogle danskere har valgt at købe ejendom især i form af ferieejendomme, kommer ind på en 11. plads fulgt af Philippinerne på en 14. plads.

Men C&W advarer også om, at risikoen ikke bare kan kalkuleres høj, men også bliver påvirket af helt uforudsete begivenheder.

- Urolighederne i Ukraine, i Venezuela og senest Irak har højnet opmærksomheden i forhold til de markante risici, der er i de uudviklede markeder. Men der er altså fortsat markant vækst og gode muligheder flere steder. Multinationale selskaber ser stærk befolkningstilvækst, befolkninger, der bliver højere uddannet, en voksende middelklasse og mere demokratiske styreformer, og det er noget, der driver ønsket om tilstedeværelse i markederne, påpeger C&W.

Og når man går ind i et nyt marked, skal man også have et kontor til sine medarbejdere. Det er her, det bliver interessant for ejendomsinvestorer, som kan møde det nuværende kraftige underudbud af en type ejendomme, hvor internationale koncerner vil være bekendt at tilbyde deres medarbejdere at arbejde i. ■

Af Kamilla Sevel

Investor i “Emerging” markets?

Risiciene er fortsat høje, hvis man er træt af vestlige, etablerede markeder, der giver lavt afkast og hvor alle konkurrenterne måske står i kø for at byde på de samme ejendomme som én selv. Derfor giver det primært mening for de globale spillere. Hvis der overhovedet er danske penge på vej til ejendomme i nye markeder, må man derfor forvente, at det sker via nogle af de fonde, der spredt risikoen mellem flere forskellige lande og byer.

Men hvad skal man holde øje med, når man vurderer fondenes prioriteringer? De følgende faktorer som altid indgår i overvejelserne om en ejendom, men på et helt andet niveau i de vestlige lande, anbefales man særligt at se kritisk på, hvis man overvejer at leje, eje eller forvalte ejendomme i disse lande:

- Transparens i ejendomsmarkedet
- Pålideligheden af data i tinglysnings- og ejerregistre

- Tilgængeligheden til oplysninger om egen ejendom
- Geo-politiske risici
- Regeringens stabilitet
- Forvaltningen og ikke mindst udførelsen og kontrollen med, at landets love bliver overholdt
- Niveauet af korruption
- Samarbejdspartneres pålidelighed, troværdighed og renommé i markedet. Dette er særlig vigtigt, da det er svært at gennemskue i lande med korruption og uetiske forretningsprincipper og kan forhale transaktioner betydeligt
- Sundhedsrisici - hvilket er højaktuelt med Ebola-epidemien i Vestafrika
- Sikkerhedshensyn omkring medarbejderne både på kontoret og privat
- Sikkerhed for, at ansatte har adgang til vand og fødevarer
- Passende vejnet og infrastruktur i øvrigt for at få medarbejdere til og fra arbejdspladsen



BRUUN & HJEJLE

We’ve built our reputation on going the extra mile

We know all aspects of real estate, and we take pride in offering you the best service and most innovative solutions.

www.bruunhjejl.com/RealEstate



AF TONY CHRISTRUP
Landsformand,
Byggesocietetet



SÅ ER VI I GANG IGEN

Jeg håber, at I har nydt sommeren og atter er klar til at trække i arbejdstøjet.

I Byggesocietetet har vi et spændende og udfordrende arbejdsår foran os, hvor vi vil fortsætte vores arbejde for at sikre en god og faglig dialog på tværs af bygge- og ejendomsbranchen. Efter svære år som følge af den internationale finanskriser tror de fleste økonomer på, at udviklingen vender til gavn for alle i samfundet. Fra vores side er vi klar med forslag og anbefalinger til, hvordan en positiv udvikling kan fastholdes og udbygges. Gode rammevilkår for virksomhederne står helt centralt i den forbindelse.

Vores landsmøde holdes i år på Fyn. Jeg håber naturligvis, at medlemmerne vil bakke op om arrangementet, for det er altid noget ganske særligt at mødes på vores landsmøder.

Vi vil styrke vores samarbejde med Copenhagen Capacity således, at vi i fællesskab kan skabe fokus på at tiltrække flere udenlandske investeringer og virksomheder til Danmark. Som jeg skrev i min sommerhilsen – er jeg ikke i tvivl om vigtigheden af, at vi i bygge- og ejendomsbranchen står sammen om at skabe det mest attraktive fundament for udenlandske investeringer og virksomheders placering i Danmark.

Vi fortsætter arbejdet med at samle og styrke Byggesocietetet på tværs af lokalområderne, fagudvalgene og BS grupperne. Jeg håber, at alle vil bakke op om arbejdet i lokalbestyrelserne, fagudvalgene og BS grupperne. Det stærke netværk kræver, at vi hver især bakker op.

Vores saglige og meget faglige tilgang til praktiske forhold står der stor respekt om. Vi vil derfor følge udspil, der fagligt kan påvirke vores daglige arbejde – Regeringen er nu på vej med et byggepolitisk udspil, og det er et udspil, vi vil følge tæt.

Efteråret vil også blive brugt til at udvikle Byggesocietetets netværk, herunder vores samarbejde med Dansk Byggeri og GBC, ligesom vi er i dialog med Håndværksrådet om et landsdækkende samarbejde.

Landsbestyrelsen og jeg har arbejdet med Byggesocietetets rolle i samfundsudviklingen, hvor vores organisation skal være den gode vært for debat og dialog på tværs af branchen. Jeg har derfor arbejdet med at synliggøre og debattere de mange relevante emner, der har været gennem året – dette arbejde fortsættes og ikke mindst for at sikre, at Byggesocietetets fagudvalg styrkes i deres rolle som bygge- og ejendomsbranchens 'tænketanke'. Det har været en fornøjelse i den seneste tid at mærke reaktionerne på vores dialog med beslutningstagerne. Byggesocietetet har et godt og solidt omdømme, og det skal vi værne om i den kommende tid, hvor vi fra vores udgangspunkt vil give input til de initiativer regeringen fremlægger.

Vi ses i Byggesocietetet.

Byggesocietetet er den danske bygge- og ejendomsbranches største interesse- og netværksorganisation. De cirka 1.300 medlemmer kommer fra alle hjørner af bygge- og ejendomsbranchen og fra alle dele af landet.

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



MAXGRUPPEN
REKLAMPROJEKTER

70 27 77 28 | maxgruppen.dk

US Air Force tegner kontrakt med Aarsleff på 190 millioner kr.



FOTO: US AIR FORCE PHOTO/TECH. SGT. DAVID BUCHANAN.

Entreprenørfirmaet Per Aarsleff skal bygge et nyt værksteds- og lageranlæg på Thule Air Base i Grønland. Det er US Air Force, og dermed den amerikanske regering, der er bestiller, og projektet er en del af det amerikanske forsvars overordnede moderniseringsplan for Thule Air Base.

Aarsleffs kontrakt har en værdi på 190 millioner kr., og basens flåde af biler og entreprenørmateriel skal serviceres og vedligeholdes i anlægget, som bliver på 4.900 kvm.

Aarsleff udfører kontrakten i totalentreprise og er således ansvarlig for både projektering og selve udførelsen af anlægget, mens de mekaniske og elektriske installati-

oner udføres af Aarsleffs datterselskab Wicotec Kirkebjerg.

Arbejdet begynder nu og afsluttes medio 2016.

Hvis nogle blandt læserne overvejer om det ikke normalt er MT Højgaard, man forbinder med Thule Air Base, så er det helt rigtigt. MT Højgaard ejer to trediedele af Greenland Contractors, som har kontrakten på at drive Thule Air Base. Den sidste trediedel ejes i sidste ende af Grønlands Selvstyre. Per Aarsleff, der har haft flere kontrakter i Thule-området de seneste år, har vundet kontrakten blandt flere entreprenørfirmaer, og MT Højgaard har også været blandt dem, der har afgivet tilbud.

Connecting Global Competence



Your most important networking partner: EXPO REAL

The right location, the right finance and the right partners—whatever you are looking for, EXPO REAL is the place to find it. 38,000 property professionals will be gathering together in Munich for this top event. Fast-forward your projects, by talking to the exhibitors and making the most of the trade forums and many networking opportunities at this show.

Book your ticket now:
www.exporeal.net/tickets

Where all threads come together

17th International Trade Fair for Property and Investment
October 6–8, 2014 | Messe München | Germany
www.exporeal.net



Find out more – and get connected:
blog.exporeal.net



FREJA
EJENDOMME

„Det er os, der sælger palæet, når ministeren ikke længere er på trapperne”

Freja ejendomme sælger og udvikler statens tidligere ejendomme til nye formål.

BESØG FREJA.BIZ

Fusion skaber europæisk **BUTIKSGIGANT**

I Danmark er Steen & Strøm blandt de største butikscenterejere. Fusion mellem Klepierre og Corio har nu gjort selskabet til en del af Europas største butiksinvestor

Med butikscentre i 57 vigtige europæiske byer er der skabt en ny ejendoms-gigant i Europa. Det er de to i forvejen betragtelige investorer franske Klepierre og hollandske Corio, der har fundet sammen i en venlig og enig sammenlægning.

De to selskaber har som udgangspunkt en portefølje tilsammen på knap 160 mil-

liarder kr. bestående af 182 butikscentre i 16 lande. Samtidig er der centre under udvikling for yderligere 22 milliarder kr.

Sammenlægningen sker ved, at Klepierre overtager aktierne i Corio til en pris på knap 60 milliarder kr. Klepierre ejer her før fusionen selv 125 centre og forvalter i alt 175 i 40 byer i 13 lande.



Europas kommende største butikscenterejer lægger ikke skjul på, at der skal kæles for de gode kunder som for eksempel globale butikskæder, der kan lægge et stort antal lejekontrakter i koncernen. Blandt de erklærede mål er, at der skal være fokus på, at de butikker, der klarer sig bedst får de mest passende "formater", at der skal arbejdes på synergieffekter mellem de butikker, der klarer sig bedst og hjælpe dem til nye destinationer, og at den digitale kommunikation med både butikkerne selv og deres kunder, skal øges. Endelig planlægger Klepierre også et øget fokus på mega-events for de bedste brands på tværs af centre og måske lande. Foto fra Val d'Europe – som er Klepierres flagship mall i udkanten af Paris tæt på Euro Disney.





FOTO: STEEN OG STRØM

Med 11 millioner besøgende om året er Bruuns Galleri i Aarhus blandt de mest besøgte af Klepierres 125 centre.

- Fusionen kommer til at skabe en ledende spiller i det europæiske marked. Vi vil sætte et solidt fodaftryk, som ikke umiddelbart kan matches i det kontinentale Europa, hvor vi kommer til at have ledende butikcentre fordelt over hele området, siger CEO Laurent Morel, Klepierre.

De to selskaber vil nu i endnu højere grad fokusere på de lokationer, hvor der er befolkningstilvækst og voksende indkomster eller solid købekraft per indbygger. Det vil skabe øget mulighed for at kapitali-

sere forbrugertrends og især forventer de to butiksinvesteringsselskaber at få stordriftsfordele i forhold til lejerne, de store kæder, som er de vigtigste kunder i kampen om cash-flow i centrene.

- Vi tror på, at fusionen kommer til at skabe en unik mulighed for at være frontløbere i butiksmiljøet i hele Europa, siger Laurent Morel.

Fusionen betyder blandt andet, at Klepierre, der hidtil har været stærk i Frankrig og i Norden går ind i 3 nye lande i form af Holland, Tyskland og Tyrkiet foruden at vokse i såvel Frankrig som Italien og Spanien/Portugal. I Danmark og det øvrige Norden har Corio ikke haft ejendomme tidligere, så der giver fusionen ikke noget boost til porteføljen.

Klepierre er primært ejet af amerikanske Simon Property Group og den franske bank BNP Paribas. Med fusionen forventer ejerne, at selskabet bliver attraktivt for internationale investorer. Der er med kapitalreserver på knap 40 milliarder kr. og et LTV på 40 procent rigtig gode muligheder for yderligere investeringer og vækst, når ellers kravene til geografi og demografi i det enkelte område er opfyldt.

- Størrelse bliver en stadig vigtigere faktor i butiksmarkedet for at sikre et godt afkast til aktionærerne på langt sigt, og når der skal konkurreres om at kunne byde konkurrencedygtigt ind på de attraktive og godt beliggende butiksejendomme. Jeg tror, den kommende storspiller vil komme til at spille en ledende rolle i den konsolidering, som vi oplever i den globale investeringsbranche, siger Gerard Groener, der i dag er CEO i Corio.

Det bliver David Simon fra Klepierre, der bliver bestyrelsesformand for den nye gruppe.

Om fusionen kommer til at betyde noget i det danske marked, hvor Steen & Strøm blandt andet har et butikscenter i Odense på tegnebrættet, er ikke offentliggjort, men i fusionspapiret står der, at alle planlagte projekter i den nye sammenlagte gruppe vil blive gennemgået med det mål at sikre og optimere afkastet. Fusionen forventes i øvrigt i løbet af 3-5 år at kunne give direkte synergieffekter svarende til en besparelse på cirka 450 millioner kr. ■

Af Kamilla Sevel



DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

Telefonbogen er død! 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.

Med en optagelse i brancheguiden kommer din virksomhed også med i de trykte udgaver af guiden, der er en del af Estate Magasin i januar, marts, maj, september, oktober og december. Ved bestilling medtages annoncen i alle ovenstående udgivelser inden for de kommende 12 måneder fra bestillingen afgives.

Se mere på www.estatemedias.dk/brancheguide/optagelse-i-guide

Steen & Strøm sælger 5 centre

Når Klepierre og Corio føler sig godt rustet til nye investeringer i blandt andet Norge, Sverige og Danmark, er det blandt andet fordi porteføljen løbende er trimmet. Således solgte Steen & Strøm, som Klepierre ejer 56,1 procent af, i juli 5 centre i Sverige til Thon Retail Properties, der er en del af den norske ejendomsmagnat Olav Thon Group.

De solgte centre er Familia i Hyllinge på knap 16.000 kvm., Etage i Trollhättan på knap 17.000 kvm., Mirum i Norrköping på 39.000 kvm., MittiCity i Karlstad på 16.000 kvm. og Sollentuna Centrum i Stockholm på knap 36.000 kvm.

Den samlede pris for centrene var cirka 2,8 milliarder kr.

Af Mark Howell
Afdelingsleder for Bygherrerådgivning og blandt
andet rådgiver for Microsoft og Sinai Group
 E-mail: mrh@alectia.com



ORDET ER DIT

Kunsten at arbejde med globale retningslinjer i lokale løsninger

Projektlederen spiller en central rolle når globale virksomheder etablerer lokale kontormiljøer. Det stiller krav til en fælles fortælling for alle involverede, der forer international best practice med den måde, man driver forretning lokalt

De fleste globale virksomheder ønsker at kommunikere et klart brand igennem deres ejendomme og lejemål. Brandet kommer til udtryk i bygningens udformning, der igennem åbenhed, materialevalg og rummelighed afspejler virksomhedens værdier. Brandet bliver dermed gennemgående for både det interne og eksterne udtryk, der i fællesskab understøtter den samlede fortælling.

Brandet har stor betydning for den indvendige disponering af arbejdspladserne, hvor selve virksomhedens kultur bliver understøttet, bekræftet og homogeniseret gennem for eksempel et ensartet interiør, farvevalg, standard rumtyper, -størrelser og -disposition. Disse retningslinjer for det interne brand bliver i globale virksomheder oftest dirigeret af en Global Real Estate afdeling med reference til et globalt netværk af fageksperter.

Afdelingen fastlægger og koordinerer udformningen af de overordnede rammer, når der skal bygges, udbygges eller oprettes nye kontormiljøer. Afdelingen er en global virksomhed, der geografisk set er fragmenteret, men samtidig udgør en kulturel enhed med fælles værdier og udtryk. Det er i samspillet mellem den lokale ledelse og Global Real Estate afdelingen, at rådgiveren opererer. Her er der mange interessenter, såvel globale som lokale, og dermed mange grænseflader, der skal håndteres.

I Alecia har vi gennem arbejdet som projektleder for en lang række globale kunder i Norden som Siemens, Microsoft, Cisco, AIG, Johnson & Johnson m.fl. på egen hånd oplevet, hvor vigtigt det er, at man i forhold til arbejdet med udlejer, arkitekt, ingeniør, entreprenør, den lokale ledelse og en Global Real Estate afdeling sørger for at håndtere, sortere, prioritere og kommunikere informationer på flere niveauer end tilfældet vil være, hvis der alene var tale om et projekt i Danmark.

Det er en udfordring, som rådgiverbranchen skal tage alvorligt, at der kan opstå spændinger mellem den lokale ledelse, der betaler for ydelserne, og Global Real Estate afdelingen, der bestemmer ejendomspolitikken. Spændinger som projektlederen i mange tilfælde er den, der skal kunne og turde gå ind og udligne.

Vi oplever i Alecia ofte, at dette komplekse interessentlandskab kan gøre det svært for projektlederen at se, hvor den endelige beslutningskompetence ligger. Samtidig stiller det krav til, at governance issues afklares fra starten. Problematikken illustreres for eksempel i tilfælde, hvor Global Real Estate afdelingens Best Practice politik peger på en bestemt løsning baseret på den overordnede branding, mens den lokale ledelse ønsker en anden, der harmoniserer mere med den måde, de plejer at drive forretning lokalt.



FOTO: COLORBOX

Ud over lokalt forankret kultur, behov og forventninger, hvor danskere har et andet udgangspunkt end for eksempel amerikanere, er der også andre faktorer, der udgør den krydsild, hvori projektlederen navigerer. Det gælder for eksempel arbejdsmiljølovgivning, der indeholder krav om dagslys ved arbejdspladser. Det krav dikterer bygningens overordnede geometri, og den sætter en grænse for bygningens dybde, hvis samtlige kvadrater skal anvendes til arbejdspladser. Her spiller ovenlys og atrier ind i den danske bygningsmasse, hvilket i øvrigt er en egenskab og kvalitet, der spiller en væsentlig rolle i dansk arkitektur.

Ovenstående eksempel illustrerer hvordan noget, der enten er lovpligtigt eller opfattes som almindeligt i én del af verden, kan være mere eller mindre uforståeligt et andet sted.

Udfordringen her er at formidle Global Real Estate afdelingens retningslinjer og krav til den lokale afdeling samtidig med, at projektlederen får formidlet de danske forhold til det beslutningstagende globale kontor. Det skal gøres på en måde, hvor kompromisset – eller snarere løsningen på to konfliktende opfattelser –, kan opnås. Og i den forbindelse er det bydende nødvendigt, at det bliver gjort på en måde, hvor alle involverede føler, at netop deres behov er blevet opfyldt.

Det er en kompliceret øvelse men ikke en umulig af slagsen, og samtidig er det her, hvor de danske rådgiveres rolle som projektledere er essentiel. Netop fordi kommunikationen mellem de forskellige personer og afdelinger skal rumme tekniske såvel som kommercielle vinkler til sikring af en harmonisk proces og et succesfuldt resultat for alle involverede.

Det er vigtigt at værdsætte involveringen i et projekt med en Global Real Estate afdeling. Man bliver konfronteret med normer, standarder og forventninger, der er udviklet på basis af gode erfaringer fra mange lande. Global Real Estate afdelingens viden skal effektivt overføres og implementeres med projektlederens assistance, som samtidig skal kommunikere de lokale behov, forventninger og lovgivninger tilbage. I dette krydsfelt skal projektlederen finde den fælles fortælling, som alle kan genfortælle, som var det deres egen, så den lokale ekspertise forenes via god kommunikation med global forståelse.

Disse opgaver er komplekse, nuancerede og udfordrende, men er samtidig også givende for branchen, idet de kan give os en dybere forståelse for, hvordan man tænker krav til ejendomme i andre lande. ■

**Af Lasse Stjernholm Detlevsen
Advokat (L), Kromann Reumert**
E-mail: LDE@kromannreumert.com



ORDET ER DIT

SOLCELLER OG PANT I FAST EJENDOM

Der er i de seneste år sket en markant stigning i antallet af solcelleanlæg både på private beboelsesejendomme og på erhvervsejendomme. Udviklingen er forstærket af de eksisterende tilskudsordninger, men er naturligvis også båret af, at teknologien løbende forbedres. Anlæggene er blevet effektive og kan væsentligt forbedre driftsøkonomien i både en almindelig husholdning og en virksomhed.

Solcelleanlæg monteres typisk på bygninger. Enten i forbindelse med opførelse af nybyggeri eller som en efterfølgende montering. Det giver anledning til en række problemstillinger både i relation til panthaverne i den ejendom, hvorpå anlægget er monteret, men for virksomheder også i relation til afskrivningsmæssig behandling af udgifterne til et solcelleanlæg.

I relation til ejendommens panthavere er det afgørende for muligheden for at kunne finansiere et solcelleanlæg korrekt, at ejendommens ejer og sælger af solcelleanlægget, har styr på den pantmæssige behandling af anlægget. Både ejendommens ejer, men nok i særdeleshed sælger af anlægget, kan komme i klemme, hvis der ikke er styr på reglerne.

Solcelleanlæg er større investeringer, og det er derfor i alles interesse, at der findes smidige og billige finansieringsmuligheder. Her vil eksempelvis afbetalingskøb (med ejendomsforbehold) og leasing kunne være mulige løsninger. Disse løsninger vil imidlertid kunne løbe ind i problemer, hvis et anlæg gribes af en tinglyst panteret i den ejendom, hvorpå anlægget monteres. I så fald vil ejendomsforbeholdet eller leasingaftalen være efterstillet den tinglyste panteret, og vil reelt være uden værdi for sælger af anlægget.

Karakteren af anlægget og ikke mindst måden, hvorpå det monteres på bygningen kan også være af betydning for, om et solcelleanlæg gribes af en tinglyst panteret. I tillæg til tinglysningslovens § 38 gælder nemlig en uskreven retsregel kaldet tilvækstlæren. Tilvækstlæren går kort og godt ud på, at et anlæg, uanset om dette er ejet af ejendommens ejer eller af tredjemand, vil være omfattet af en tinglyst panteret i ejendommen, hvis anlægget ikke kan fjernes uden at gøre skade på bygningen. ■

Forslag: Tinglysningslovens § 38

Et solcelleanlæg monteret på landjorden falder efter ordlyden af tinglysningslovens § 38 udenfor en tinglyst panteret, da anlægget ikke er indlagt i bygningen til brug for bygningen. Dog skal man være opmærksom på, at tinglysningslovens § 38 kan finde anvendelse på aktiver udenfor bygningen. En olietank, der forsyner bygningen med olie til opvarmning, er så tæt forbundet med bygningen, at man anser denne som en installation, der er omfattet af tinglysningslovens § 38.

Solcelleanlæg monteret på landjorden vil som altovervejende hovedregel ikke være at anse for en installation, og vil dermed ikke være omfattet af en tinglyst panteret. Dog vil vurderingen kunne falde anderledes ud, hvis solcelleanlægget er opført samtidig med bygningen med det ene formål at fungere som bygningens strømkilde. Her vil forbindelsen mellem anlæg og bygning være så direkte, at dette taler for, at solcelleanlægget omfattes af en tinglyst panteret efter tinglysningslovens § 38.

Sælger af denne type anlæg vil således kunne tage gyldigt ejendomsforbehold i anlægget uden at komme i konflikt med tinglyste panterettigheder i ejendommen, og ejendommens ejer vil dermed have en bredere adgang til finansiering af anlægget. Samtidig vil anlægget kunne afskrives efter reglerne om driftsmidler.

Er solcelleanlægget monteret på bygningen, fx på taget som det meget ofte er tilfældet, og forsyner anlægget ejendommen med strøm, vil anlægget umiddelbart efter ordlyden af tinglysningslovens § 38 være "indlagt i bygningen til brug for bygningen". SKAT har imidlertid taget stilling til den afskrivningsmæssige behandling af denne type anlæg, og er i den forbindelse kommet frem til, at anlæggene ikke vil skulle afskrives som en installation, men som et driftsmiddel. SKAT kommer altså frem til, at anlægget ikke har en sådan forbin-

delse til bygningen, at anlægget skal følge afskrivningsreglerne for installationer.

Lægger man SKATs vurdering til grund for den panteretlige behandling af anlægget, anses anlægget dermed ikke for at være en installation, og er dermed ikke omfattet af en tinglyst panteret i ejendommen, hvorfor anlægget vil kunne finansieres eksempelvis gennem ejendomsforbehold eller en leasingaftale.

Den afskrivningsmæssige behandling af anlægget kan dog ikke direkte overføres på den panteretlige behandling af anlægget. Imod dette taler blandt andet det forhold, at en række anlæg er finansieret ved tinglysning af pant i ejendommen, at anlæggene ikke er midlertidigt installeret samt - og ikke mindst - at anlæggene er til brug for bygningen. Der synes altså at være en mulig forskel på den panteretlige og den skatteretlige behandling af denne type af anlæg, hvilket naturligvis gør det vanskeligere at finde ud af, om finansiering af et anlæg ved en leasingaftale er en reel mulighed. Der er umiddelbart risiko for, at anlægget er omfattet af en tinglyst panteret i ejendommen, og er dette tilfældet vil et ejendomsforbehold eller en leasingaftale ikke give sælger sikkerhed for, at anlægget kan tilbagetages i det tilfælde, at køber misligholder sine løbende betalinger.

Det er værd at bemærke, at SKAT ikke lægger vægt på, om anlægget er koblet til ejendommens el-net eller, om anlægget leverer el til det offentlige el-net. Dette forhold kan dog have betydning i den panteretlige behandling af anlægget, idet et element i vurderingen er, om anlægget er "til brug for bygningen".

Det er dermed ikke helt ligetil at finde den rette model for finansiering af solcelleanlæg, men behovet for at få spørgsmålet afklaret i praksis rykker tættere på.

Torben Hartz
Formand for OPP-fagudvalget i Byggesocietet og
Executive Director, Infrastructure Advisory, EY

E-mail: Torben.Hartz@dk.ey.com



ORDET ER DIT

Anvend OPP-modellen på store danske infrastruktur-projekter

OPP er dyrt, og de private vil kun tjene penge og malke det offentlige..." . Sådanne fordomme og manglende viden forekommer bestemt og vil til stadighed givet lægge en dæmper på det offentliges appetit til at igangsætte store OPP-projekter.

Efter en ganske beskeden opstart omkring 2005/06 med få OPP-projekter årligt, er der de seneste par år kommet væsentlig flere OPP-projekter i Danmark, primært mindre kontor- og skole-byggerier, men senest også nogle ganske store og omfangsrige projekter. Således har der inden for det seneste været OPP-udbud af to psykiatriske hospitalsprojekter i Region Syddanmark og Region Midtjylland ligesom Bygningsstyrelsen netop har afholdt udbud af nyt stort kontorkompleks på Kalvebod Brygge. I sær de to sidstnævnte med anlægssummer omkring 1 mia.kr.

Det er ikke kun lande med svag økonomi, der anvender OPP, fordi de ikke har pengene. Partnerskaber er i høj kurs også i pengestærke lande, da de tilfører mange gode ideer og innovative løsninger ved fokus på totaløkonomi. Således kan nævnes lande som Holland, Belgien og Canada med mange OPP projekter. I Norge har man meldt ud, at en række store vejprojekter kan blive udbudt i OPP. I Sverige opføres et nyt (super) hospital i Karolinska som OPP, og i Finland har modellen senest været anvendt på et motorvejsprojekt.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen foretog i 2012 en undersø-

gelse af de danske erfaringer med OPP. Undersøgelsen viste, at alle danske projekter var blevet afleveret til den aftalte pris og til den aftalte tid eller endda før. Det kan man så sammenholde med en Beretning fra Rigsrevisionen fra 2009 hvoraf det fremgik, at der i perioden 2003-2007 var budgetoverskridelser i over halvde-len af 18 statslige store infrastrukturprojekter, heraf 7 projekter med over 10 procent overskridelser.

Historien viser altså, at der er grund til at tage eksempelvis byggerisici meget alvorligt. Et eksempel er brobyggeriet ved Nyhavn, hvor Københavns Kommune i totalentreprise havde entreret med entreprenørselskabet, Pihl & Søn, der som det vist er alle bekendt, desværre gik konkurs. Byggeopgaven var ikke færdiggjort og de bitre erfaringer for Københavns Kommune er en cirka 50 procent budgetoverskridelse, idet kommunen måtte indgå kontrakt med anden aktør. Havde der været tale om et OPP projekt, havde det ikke været kommunens hovedpine (og merudgift) at måtte finde en ny entreprenør, da den opgave og forpligtelse havde været overladt til hovedinvestor og/eller financier i OPP selskabet, eksempelvis en pensionskasse. I en OPP-kontrakt indarbejdes der nemlig økonomiske incitamenter til at aflevere som aftalt og til tiden, typisk i form af det faktum, at prisen er fast, at den private part først modtager betaling, når der er leveret (f.eks. en bro) samt at den samlede kontraktperiode er fast (altså ingen yderligere betalinger i forlængelse af kontrakten).

Danmark har modsat andre lande ikke en OPP lovgivning, så hvert projekt skal godkendes særskilt af skat. Det er en betydelig udfordring og procesrisiko, som langt fra synes rimelig for nogle parter at skulle bære. Ønsker politikerne at fremme OPP bør de løse dette problem ved en egentlig OPP lovgivning. Derved igangsættes OPP projekter på kendt fundament og lovgrundlag.

OPP er ikke løsningen på alt, og der er bestemt områder og aktiver, som ikke egner sig til denne organiseringsform, men OPP sikrer i hvert fald den offentlige part og dermed skatteborgeren følgende:

- Fokus på totaløkonomi
- Kendt totaløkonomi og budgetsikkerhed for den offentlige part i hele kontraktperioden
- Samtlige risici placeres hos den part som billigst og bedst kan håndtere denne
- Finansiell robusthed i hele kontraktperioden
- Fuld åbenhed og ingen økonomiske overraskelser.

En måde at forbedre totaløkonomien i projektet og derved spare den offentlige part og dermed skatteborgeren for nogle penge er, at 'anvende det bedste fra begge verdner', forstået på den måde, at såvel den offentlige part som den private part deltager i investeringen/finansieringen af det enkelte projekt. Der kan endvidere være den bevæggrund for et sådan valg, at man ikke anser den konkrete forretningscase for tilstrækkelig robust til at kunne bære en 100 procent privat finansiering.

Noget i den retning fandt anvendelse på Karolinska- hospitals-byggeriet i Sverige, hvor man fra statens side finansierer godt halvdelen og de private investorer resten. Dette har vi senest ligeledes anvendt som grundlag for det nye psykiatriske hospital i Skejby, hvor Region Midtjylland anvender salgsprovenu fra salget af det gamle psykiatriske hospital i Risskov til delvis at betale det nye OPP projekt. Det er sund økonomisk fornuft og god totaløkonomi for den offentlige part.

Noget lignende kunne man meget vel forestille sig på havnetunnel projektet i København. Projektet synes vanskeligt (umuligt) at finansiere via den offentlige part, og kan måske heller ikke uden alt for store risikotillæg fra den private part lade sig privat



FOTO: COLORBOX

finansiere. Derfor kunne man vel se, at en kombination ved at 'anvende det bedste fra de to verdner' kunne være vejen frem. Flere rapporter, senest fra Produktivitetskommissionen i 2014 peger på, at der bør investeres i infrastrukturprojekter med god samfundsøkonomi. COWI har således beregnet, at der i Hovedstadsområdet årligt finder spildtid i form af kø og langsom trafik i størrelsesorden 9-10 mia.kr. Den præcise anlægssum for havnetunnelen blev senest i Transportministeriet anslået til at andrage ca. 8 mia.kr. Uanset hvad det præcise anlægsbeløb er synes det umiddelbart, at være en samfundsmæssig god investering.

Herfra skal lyde en opfordring til de danske politikere til at tænke længere frem end til næste folketingsvalg og sætte gang i de store OPP projekter og samarbejder med det private. De danske pensionskasser og for øvrigt også en lang række udenlandske institutionelle investorer står klar. En opfordring som ligger fint i tråd med koncerndirektør Martin Gaarn Thomsen fra ISS som i Berlinske den 23. august udtalte, at staten kunne spare 12 mia.kr. på at lade de private forestå en lang række nuværende offentlige serviceopgaver. ■

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 7 gange om året. Via brancheguiden er der også mulighed for at komme med i det digitale nordiske magasin Estate Nordic Magazine.

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

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

ADMINISTRATORER

CEJ Ejendomsadministration A/S

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



Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C
Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 70 23 00 78
Kontakt: Jeppe Schönfeld, CEO, Partner, MRICS
Email: jepp.schoenfeld@colliers.com
Web: www.ceadm.dk
Fra vores kontorer i København og Aarhus løser vi alle typer af administrationsopgaver overalt i Danmark



Dansk Administrations Center A/S

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



DATEA

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



DEAS

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



Kristensen Properties A/S

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



LEA Ejendomspartner as

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



Salling Ejendomsadministration A/S

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



ADVOKATER

Accura

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



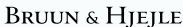
Bech-Bruun

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



Bruun & Hjejle

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



DELACOUR

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



Danders & More

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



Focus Advokater P/S

Englandsgade 25, 5100 Odense
Tlf.: 63 14 20 20
Kontakt: Merete Vangsøe Simonsen, Advokat (L), partner
Email: mes@focus-advokater.dk
Web: www.focus-advokater.dk



Vi yder fokuseret rådgivning inden for erhvervsjuraen og har bl.a. stor erfaring med køb og salg af erhvervsejendomme, bolig-/erhvervslejeret og entrepriseret.

Gangsted-Rasmussen

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



Gorriksen Federspiel

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



Gorriksen Federspiel

Horten Advokatpartnerselskab

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



Homann Advokater

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



Husen Advokater

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



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 indenfor fast ejendom, development og entreprise.



Mazanti-Andersen Korsø Jensen & Partnere

Amaliegade 10, 1256 København K
Tlf.: 33 14 35 36
Kontakt: Claus Høxbro, partner
Bjarke Sanbeck, partner
Email: clh@mazanti.dk
bsa@mazanti.dk
Web: www.mazanti.dk



Vi rådgiver alle dele af ejendomsbranchen, herunder investorer, developere, entreprenører, rådgivere og finansieringskilder.

Nielsen og Thomsen Advokater

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



NORDIA Advokatfirma

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



Rønne & Lundgren

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



Plesner Advokatfirma

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



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



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



ARKITEKTER

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



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



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



ASSET MANAGEMENT

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



DEAS Property Asset Management
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Christian Melgaard, Direktør
Email: cme@deas.dk
Web: www.deas.dk
Blandt Danmarks førende forvaltere af ejendomsinvesteringer og godkendt af Finanstilsynet som FAIF.



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



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



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



BYGHERRERÅDGIVERE

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



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



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



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



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



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



EJENDOMSSELSKABER

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



ENERGIOPTIMERING

DEAS energioptimering

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Hans Andersen, Afdelingschef

Email: haan@deas.dk

Web: www.deas.dk

DEAS rådgiver bygningsejere om deres muligheder for grønne initiativer samt leder og udvikler energirenovering af eksisterende ejendomme og centre.



Green Tech FM

Oehlenschlägersgade 9, 4200 Slagelse

Tlf.: 22 98 31 44

Kontakt: Martin Nordly

Email: mn@greentechfm.com

Web: www.greentechfm.com

Energibesparelse, rådgivning, projektledelse, gennemførsel og drift. Green Key. Certificeret og 25 års erfaring.



ENTREPRENØRER

C.C. Brun Entreprise A/S

Ravnstrupvej 67, 4160 Herlufmagle

Tlf.: 57 64 64 64

Kontakt: Kristian Lind, direktør

Email: kl@ccbrun.dk

Web: www.ccbrun.dk

Siden 1947 – er professionel aktør i byggebranchen, med spidskompetence i råhusbyggeri.



Enemærke & Petersen A/S

Ole Hansens Vej 1, 4100 Ringsted

Tlf.: 57 61 72 72

Kontakt: Søren Faebo Larsen, markedsdirektør

Email: sfl@eogp.dk

Web: www.eogp.dk

Mennesker, der bygger for mennesker.



H. Nielsen & søn as

Lillemarken 4, 4700 Næstved

Tlf.: 55 72 50 27

Kontakt: Bent Hartmann, Direktør

Email: bh@hns-as.dk

Web: www.hns-as.dk

Renovering, vedligehold og servicearbejde. Murer, kloak og tømrer/snedker arbejder.



H.K. Byg Entreprise A/S

Stamholmen 157, stuen, 2650 Hvidovre

Tlf.: 32 51 18 20

Kontakt: Jens Skovlunde, partner

Email: entreprise@hk-byg.dk

Web: www.hk-bygentreprise.dk

HK BYG Entreprise vedligeholder, renoverer og ombygger byen.



Hoffmann A/S

Fabriksparken 66, 2600 Glostrup

Tlf.: 43 29 90 00

Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, Adm. direktør

Email: tbn@hoffmann.dk

Web: www.hoffmann.dk

Den løsningsorienterede partner.



INTERN A/S

Skovlytoften 2, 2840 Holte

Tlf.: 45 41 23 00

Kontakt: Niels Henrik Rasmussen, Adm. Direktør

Email: nhr@intern.dk

Web: www.intern.dk

INTERN udfører nyindretning/ombygning af erhvervslejemål i total- og hovedentreprise.



Moos Byggeri Aps

Lærkevej 15E, 2400 København NV

Tlf.: 70 20 71 10

Kontakt: Steffen Moos

Email: stm@moos-byggeri.dk

Web: www.moos-byggeri.dk

Vi gør det anderledes!



NCC Construction Danmark A/S

Østmarken 3B, 2860 Søborg

Tlf.: 39 10 39 10

Email: info@ncc.dk

Web: www.ncc.dk

Vi skaber rammerne for fremtidens arbejde, boliger og kommunikation.



Preben Hockerup A/S

Finlandsgade 15, 4690 Haslev

Tlf.: 56313089 / 25192619

Kontakt: Henrik Hockerup Keller, Daglig leder

Email: hk@preben-hockerup.dk

Web: www.preben-hockerup.dk

Preben Hockerup A/S udfører miljørigtig nedbrydning og miljøsanering herunder fjernelse af pcb, bly og asbest.



ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CBRE A/S

Rued Langaards Vej 6-8, 2300 København S

Tlf.: 70 22 96 01

Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør, advokat, LL.M., MRICS, statsaut. ejendomsmægler, valuar

Email: niels.cederholm@cbre.com

Web: www.cbre.dk

Investering, Udlejning, Vurdering, Corporate Services, Building Consultancy, Asset Management.



Colliers International Danmark A/S

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

Tlf.: 70 23 00 20

Kontakt: Peter Lassen, direktør, Statsaut. ejendomsmægler, Valuar

Email: pl@colliers.dk

Web: www.colliers.dk

Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. 5 afdelinger i Danmark.



DAL Erhvervsmægler

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø

Tlf.: 70 30 05 55

Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar MDE

Email: hans.dal.pedersen@dal.dk

Web: www.dal.dk

DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.



danbolig Erhverv Johnny Hallas P/S

Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød

Tlf.: 70 22 85 95

Kontakt: Johnny Hallas, HD, partner/direktør, statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE

Email: johnny.hallas@danbolig.dk

Web: www.danbolig.dk

Salg, vurdering og udlejning med den enkelte kunde i centrum.



danbolig Erhverv København

Dronningens Tværgade 26, 1302 København K

Tlf.: 70 22 85 95

Kontakt: Torben Lund, partner, Statsaut. Ejendomsmægler, valuar, HD & MDE

Email: torben.lund@danbolig.dk

Web: danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/Kobenhavn/

Salg, vurdering, udlejning, rådgivning, ejendomsoptimering, og investeringsejendomme



danbolig Projektsalg København

Dronningens Tværgade 26, 1. sal, 1302 København K

Tlf.: 32 83 06 10

Kontakt: Alice Lotinga, partner, projekt direktør

Email: alice.lotinga@danbolig.dk

Web: www.danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/projektsalg-kobenhavn/

Vi har mange års erfaring i projektsalg, aptering, materialer/valg, indretning mm.



DEAS Erhverv

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Bettina Lange, afdelingsdirektør

Email: bel@deas.dk

Web: www.deaserhverv.dk

DEAS tilbyder strategisk og værdiskabende rådgivning, projekt- og byggeledelse af alle typer ejendomme ud fra tid, økonomi og kvalitet.



DN Erhverv A/S

Strandvejen 60, 5.sal, 2900 Hellerup

Tlf.: 70 26 82 62

Kontakt: Thomas Ruhoff, Cand. Silv. og Statsaut. Ejendomsmægler MDE

Email: tr@dn-erhverv.dk

Web: www.dn-erhverv.dk

Erhvervsmægler med speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.



DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Silkegade 8, 1113 København K

Tlf.: 33 14 50 70

Kontakt: Henrik Lyngskjold, direktør, senior partner, ejendomsmægler, MDE, cand. merc., MRICS

Email: henrik.lyngskjold@dtz.dk

Web: www.dtz.dk

Investering, salg, udlejning, Occupier Services, vurdering, Asset Management



Home Erhverv København

Frederiksberggade 1, postboks 1108, 1009 København K

Tlf.: 33 73 04 04

Kontakt: Claus Obel Skovgaard, Direktør, statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE

Email: cosk@homeerhverv.dk



EDC Erhverv Poul Erik Bech

Nørre Voldgade 19, 1358 København K

Tlf.: 33 30 10 00

Kontakt: Robert Nebble Larsen, adm. direktør

Email: rnl@edc.dk

Web: www.poulerikbech.dk/erhverv

EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. Vi er landsdækkende repræsenteret med 14 erhvervscentre.



EDC Projekt Poul Erik Bech

Nørre Voldgade 19, 1358 København K

Tlf.: 33 30 10 00

Kontakt: Kenneth Nielsen, projektdirektør

Email: kni@edc.dk

Web: www.poulerikbech.dk

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



GaardeErhverv A/S

Frederiksborggade 18, 1360 København K

Tlf.: 70 20 47 11

Kontakt: Thor Heltborg, direktør

Email: ge@gaarde.dk

Web: www.gaarde.dk

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



Jytte Bille Erhverv ApS

Tlf.: 20 28 22 55

Kontakt: Jytte Bille, Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar

Email: jba@jyttEBille-erhverv.dk

Web: www.jyttEBille-erhverv.dk.



La Cour & Lykke

Nørre Voldgade 19, 1358 København K

Tlf.: 33 30 10 50

Kontakt: Kristian Hartmann, salgs- og udlejningschef

Email: post@lacourlykke.dk

Web: www.ll.dk

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



Lintrup & Norgart A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø

Tlf.: 70 23 63 30

Kontakt: Stig Lintrup, partner & statsaut. ejendomsmægler, MDE

Email: sl@linor.dk

Web: www.linor.dk

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



Lund & Lindhardt ApS

Holmevej 10, 2950 Vedbæk

Tlf.: 72 17 00 85

Kontakt: Regitze Lund, statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE

Helle Lindhardt, statsaut. ejendomsmægler og cand. merc.

Email: info@lundlindhardt.dk

Web: www.lundlindhardt.dk

Salg, udlejning og veldokumenterede vurderinger af erhvervsejendomme samt rådgivning i forbindelse hermed.



SIDE 66 | ESTATE MAGASIN | # 05 2014

05 2014 | ESTATE MAGASIN | SIDE 67

BRANCHEGUIDE

Metropol Erhverv I/S

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



Nybolig Erhverv Aarhus A/S

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



Nybolig Erhverv København A/S

Vester Farimagsgade 7, 3. sal, 1606 København V
Tlf.: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard, Adm. direktør, Statsaut. ejd.mægler, MDE, partner
Email: jli@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk
Investering - Salg/Udlejning - Vurdering - Rådgivning - Analyse - Capital Markets.



RED Property Advisers

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



Sadolin & Albæk

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



Thorkild Kristensen

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



Wismann Property Consult A/S

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

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

WPC A/S

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Coor Service Management A/S

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



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

DEAS Facility Services

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



DEAS tilbyder brugervenlige Facility Service-løsninger til erhvervs ejendomme, butikcentre, boligejendomme og foreninger – herunder teknisk drift, vicevært- og varmemesteropgaver.

Ejendomsvirke A/S

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



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

Green Tech FM

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



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

ISS Facility Services A/S

Møntmestervej 31, 2450 København V
Tlf.: 38 17 17 17
Kontakt: Thomas Høybye Henriksen, Regionsdirektør, ISS Property
Email: thomas.hoybye.henriksen@dk.issworld.com
Web: www.dk.issworld.com



Ledende i facility mgt. Få transparens i omk. og kvalitet via 24-7 IT understøttelse.

Jeudan Servicepartner A/S

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

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



Green Circle A/S

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

Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.



Techem Danmark A/S

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

Techem er et af de førende firmaer indenfor radiobaseret forbrugsmåling.



FINANSIEL RÅDGIVNING

Breinholt Consulting A/S

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

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



MagniPartners

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

Finansielt rådgivningshus som er eksperter indenfor ejendomme og finansiering generelt.



Situs

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

Advisory and outsourcing solutions for commercial real estate lenders and investors.



FINANSIERINGSSKABER

Nordea Bank Denmark A/S - Corporate Banking

Vesterbrogade 8, 900 København
Tlf.: 33 33 15 23
Kontakt: Christian Jensen, Erhvervs-kundedirektør – Ejendomsfinansiering
Email: c.jensen@nordea.dk
Web: www.nordea.dk/erhverv

Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.



INGENIØRER

ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Per Christensen, Direktør
Email: pc@alectia.com
Web: www.alectia.com

ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger til udvalgte brancher.



Balslev A/S

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



COWI A/S

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

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



Grontmij A/S

Granskoven 8, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 48 46 05
Kontakt: Lars Bork Hansen, Afdelingsdirektør
Email: larsbork.hansen@grontmij.dk
Web: www.grontmij.dk

Grontmij er en af Europas største rådgivende ingeniører – vi skaber bæredygtige forbedringer i de omgivelser, vi arbejder og lever i.



Rambøll Danmark A/S

Hannemanns Allé 53, 2300 København S
Tlf.: 51 61 10 00
Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri
Email: mk@ramboll.dk
Web: www.ramboll.dk

Rambøll er den førende ingeniør-, design- og rådgivervirksomhed i den danske ejendomsbranche.



LANDINSPEKTØRER

MØLBAK Landinspektører A/S

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

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



Landinspektørfirmaet LE34 A/S

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



Landinspektørkontoret a/s
Helsingør – Gilleleje - København
Tlf.: 49 22 09 86
Kontakt: Kristian Baatrup, Landinspektør, Adm. direktør
Email: kb@lspkon.dk
Web: www.lspkon.dk
Vi rådgiver om opgaver indenfor ejendomsdannelsen og skaber merværdi for din ejendom.



MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

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



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



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



PORTALER FOR SALG OG UDLEJNING

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



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



PROJEKTUDVIKLERE

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



FB Gruppen
Gungevej 2, 2650 Hvidovre
Tlf.: 33 86 20 20
Kontakt: Hans-Bo Hyldig, Direktør
Email: hbb@fbgruppen.dk
Web: www.fbgruppen.dk
FB Gruppen udvikler, bygger og sælger boliger. Vi håndterer projektudvikling, projekt- og byggestyring, samt salg og udlejning.



Huscompagniet
Lokesvej 3, 3400 Hillerød
Tlf.: 5159 1629
Kontakt: Søren Hansen, Direktør / COO
Email: sh@huscompagniet.dk
Web: www.huscompagniet.dk
Vi har i mere end 40 år bygget på trykthed, tillid og trivsel. HusCompagniet blev i 2014 kåret som ÅRETS HÅNDVÆRKER for andet år i træk.



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



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



REKRUTTERING

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



REVISORER

Ankjær-Jensen Statsautoriseret Revisorer A/S
Århusgade 88, 2, 2100 København Ø
Tlf.: 42 14 19 00
Kontakt: Connie Søborg Hansen, Statsautoriseret Revisor/partner
Email: csh@aj-as.dk
Web: www.aj-as.dk
Vi sætter kunden i centrum og arbejder altid for at skabe merværdi i de opgaver, vi løser i samarbejde med vores kunder. Vi tilbyder revision, regnskabsassistance og rådgivning til ejendomsbranchen. Med os ved din side får du kvalificeret og engageret rådgivning.



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



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



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



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



KPMG 2014
Amerika Plads 38, 2100 København Ø
Tlf.: 52 15 00 25
Kontakt: Michael Tuborg, director
Email: m.tuborg@kpmg.com
Web: www.kpmg.com/global/en/pages/default.aspx
KPMG's branchegruppe for ejendomme – vi kan meget mere end revision.



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



SIKRING AF EJENDOMME

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



Skal din virksomhed stå her?

Kontakt os på
+45 28 34 03 19

Kommunerne bygger for **48 milliarder kr.** de næste 4 år

Hvis man er god til at håndtere kommunale projekter, så er der nok at byde ind på frem mod 2017

De danske kommuner har frem til udgangen af 2017 planlagt og budgetteret med byggeprojekter for knap 50 milliarder kr. Men der er store forskelle på, hvad kommunerne prioriterer og har mulighed for at afsætte til nye byggeprojekter. Det viser en rapport fra CRM-Byggefakta, der har opgjort

planlagt projektaktivitet for samtlige 98 kommuner i Danmark.

I Aarhus bygger man for 16.000 kr. per indbygger - otte gange mere end i

Bortset fra skoler og en svømmehal i Ørestad, så vil de største poster i Københavns Kommunes bygge- og anlægsbudget, bestå af rene anlægsprojekter i de kommende år. Nordhavnsvejen bidrager betydeligt, men også planlagte projekter for at forhindre skybrud og oversvømmelse er blandt de største udskrivninger i kommunen.

Største bygge- og anlægsprojekter i København (i millioner kr., 2014-2017)						
PROJEKTER	Før 2014	2014	2015	2016	2017	Efter 2017
Nordhavnsvej - Vej- og tunnelentreprise	716	331	303			
Skybrudsplan - København Vest og Frederiksberg Vest				24	41	760 *
Skybrudsplan - Ladegårds Å, Frederiksberg Øst og Vesterbro				15	26	488 *
Skybrudsplan - Amager og Christianshavn				14	23	433 *
Skybrudsplan - Bispebjerg, Ryparken og Dyssegård				12	21	391 *
Skybrudsplan - Østerbro og Nordhavn				10	17	318 *
Ørestadsbadet - Ny aquapark				41	163	136 *
Skybrudsplan - Nørrebro				10	17	313 *
Vestamager Skole - Opførelse af skole			55	132	88	
Skolen på Strandboulevarden, etape 1		58	158			

KILDE: CRM-BYGGFAKTA - KOMMUNERNES INVESTINGER

* FLERE BYGHERRER PÅ SAMME PROJEKT (BEREGNET VÆRDI)



Ballerup, hvor det tilsvarende tal blot er 2.000 kroner. Samlet set bliver cirka hver 3. krone brugt i Hovedstadsregionen, og det er stort set i overensstemmelse med regionens andel af befolkningen. Det ser altså ikke ud til, at et dalende befolkningstal påvirker udkantskommunernes lyst og evne til at investere - måske tværtimod.

I København og enkelte af omegnskommunerne er en stor andel af projekterne anlægsprojekter, der skal kunne forhindre fremtidige skybrud i at oversvømme boliger, veje og offentlige bygninger på samme måde som det skete senest i sommeren 2011. Alene skybruddet dengang blev anslået til at koste 3 milliarder kr. i skader, så det giver mening

at forebygge ud fra et samfundsmæssigt perspektiv.

I alt er der planlagt bygge- og anlægsprojekter for 48,5 milliarder kr. fra 2014-2017. Udover anlægsprojekter, som er den største kategori med 29 procent af projektværdien, er den næststørste kategori projekter indenfor skoler og uddannelse med 27 procent svarende til cirka 13 milliarder kr. fulgt af sport, fritid og kultur med 18 procent svarende til cirka 8,6 milliarder kr.

Mens projekterne altså fordeler sig overordnet set proportionalt med befolkningens fordeling mellem Hovedstadsregionen og resten af landet, så er der meget store forskelle, hvis man går ned og ser

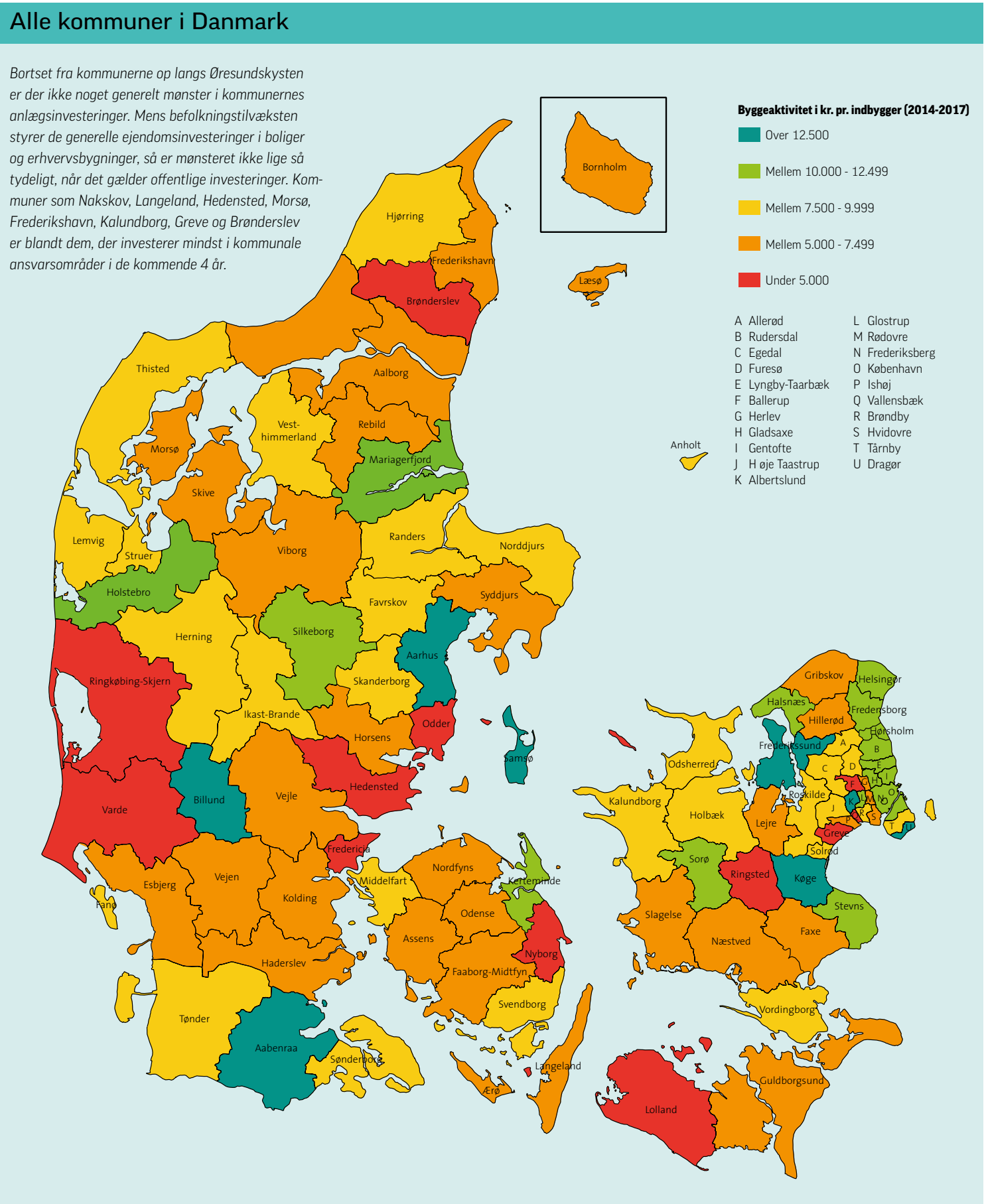
Aarhus Kommunes ambitiøse projekt for et nyt bibliotek med videre sætter et markant fingeraftryk på kommunens planlagte udgifter til bygge- og anlægsarbejder helt frem til og med 2016. Generelle forbedringer af ejendomme både af kommunens egne ejendomme, men især også de store kvartersløft planer er andre store udskrivninger i Aarhus kommune i de kommende år foruden en tunnel under Marselis Boulevard og plejecentret Abildgården.



Største bygge- og anlægsprojekter i Aarhus (i millioner kr., 2014-2017)						
PROJEKTER	Før 2014	2014	2015	2016	2017	Efter 2017
Multimediehus - Urban Mediaspace / Dokk1	897	347	347	347		
Marselis Boulevard - Tunnel				193	290	917
Aarhus Kommune - Energirenoveringer		28	110	110	110	92
Generationernes Hus - Opførelse af plejeboliger mv. - OPP				176	192	32
Kvartersomdannelse - Gellerupparken og Toveshøj - OPS/OPP				153	137	
Aarhus C - Frederiksbjergbyggeriet		53	127	95		
Pulje - 2014 - Ejendomme		60	60	60	60	
Pulje - 2014 - Teknik og miljøudvalg		38	38	38	38	
Abildgården - Nyt plejecenter			22	53	53	22
Kvartersomdannelse - Gellerupparken og Toveshøj - Infrastruktur, Etape 2-6			32	38	38	41

KILDE: CRM-BYGGFAKTA - KOMMUNERNES INVESTINGER

* AFFALDVARME AARHUS ER EN DEL AF AARHUS KOMMUNE, MEN JF. DATAGRUNDLAGET ER DERES ANLÆGSINVESTINGER IKKE MEDREGNET.



FISKER DU EFTER EN NY MEDARBEJDER MED DEN HELT RIGTIGE PROFIL?

Få branchens allerbedste kandidater til at søge på dit stillingsopslag. Ved at benytte Estate Medias jobmarked bliver dit jobopslag spottet af kandidater, der lige nu sidder i lignende stillinger i de danske bygge og ejendomsvirksomheder, investerings- og finansieringsselskaber samt kommuner og regioner landet over. Kandidater, der er passive i deres jobsøgning og som endnu ikke ved, at de på et senere tidspunkt kommer til at sende dig en ansøgning. Derudover skal man ikke underkende den markedsføringsværdi dit firma får ved visning af logo på forsiden af estatemedia.dk samt i vores nyhedsmails. At søge ny medarbejder er et tegn på vækst, hvilket er et stærkt signal at sende ud til omverdenen, hvad enten der er tale om evt. partnere, kunder eller konkurrenter.

Estate Media distribueres til og læses af medarbejdere hos: Projektudviklingsselskaber, Investeringselskaber, Entreprenørfirmaer, Byggefirmaer, Advokatfirmaer, Arkitektfirmaer, Banker, Revisionselskaber, Kreditforeninger, Administrationsselskaber, Ejendomsselskaber, Ingeniørvirksomheder, Erhvervs ejendoms mæglere, Materialeproducenter, Konsulent- og rådgivningsvirksomheder, Mediebureauer, Ministerier, Offentlige styrelser, Regioner, samt til Kommunaldirektører, Tekniske direktører og Borgmestre i alle kommuner.

Se mere på www.estatemedia.dk/annoncering/annoncering



på de enkelte kommuner. Lands-
gennemsnittet for byggeaktivitet er 8.612
kr. per indbygger, hvilket CRM-Bygge-
fakta har sat til indeks 100.

- For eksempel er den store Aarhus
Kommune repræsenteret i top 3 med
indeks 187, så her har byggekranerne
travlt. Til gengæld står maskinerne
næsten stille i en anden relativ stor
kommune, Ballerup, som er placeret
næstsidst i blot indeks 24 - hele 76
procentpoint under landsgennemsnit-
tet. Generelt er der flere af de større
forstadskommuner til København, der
ligger et godt stykke under gen-
nemsnittet, siger direktør Jens Slott
Johansen, CRM-Byggefakta, som står
bag rapporten.

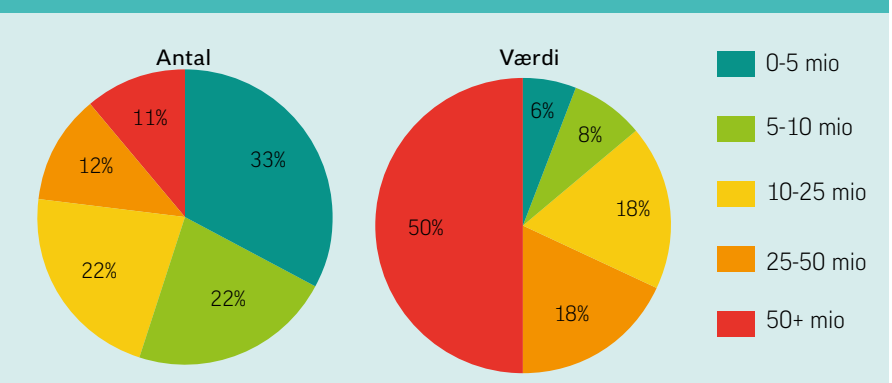
57 kommuner ligger under lands-
gennemsnittet for byggeaktivitet pr.
indbygger. Hvis alle disse kommuner
øgede deres byggeaktivitet til lands-
gennemsnittet på 8.612 kr. pr. indbyg-

Største budgetter per indbygger			
Top 10 kommuner	Indbyggere	Aktivitet i kr. pr. indb.	Index
Samsø Kommune	3.767	32.519	378
Køge Kommune	58.374	18.176	211
Århus Kommune	323.893	16.068	187
Billund Kommune	26.318	15.704	182
Frederikssund Kommune	44.401	13.573	158
Albertslund Kommune	27.728	13.207	153
Aabenraa Kommune	58.970	12.666	147
Dragør Kommune	13.977	12.559	146
Fredensborg Kommune	39.585	12.162	141
Gentofte Kommune	74.282	11.96	139

KILDE: CRM-BYGGFAKTA - KOMMUNERNES INVESTINGER

De 3.767 beboere på Samsø kommer til at bruge mest på kommunale investeringer i de
kommende 4 år. Der skal nemlig anlægges to nye havneanlæg på Samsø, og det giver en
investering på 32.519 kr. per indbygger. Det beløb er til gengæld også et absolut særsyn i
Danmarks 98 kommuners anlægsbudgetter. Efter Samsø kommer Køge og Aarhus med 18.176
og 16.068 kr. per indbygger, mens de kommuner, der bruger færrest penge ligger helt nede på
omkring 2.000 kr.

Alle kommuner i Danmark



KILDE: CRM-BYGGFAKTA - KOMMUNERNES INVESTINGER

Kun 11 procent af samtlige anlægsprojekter i kommunerne i de kommende år udgør hele 50 procent
af værdien. Mens små projekter på under 5 millioner udgør hele 33 procent af det samlede antal
projekter.

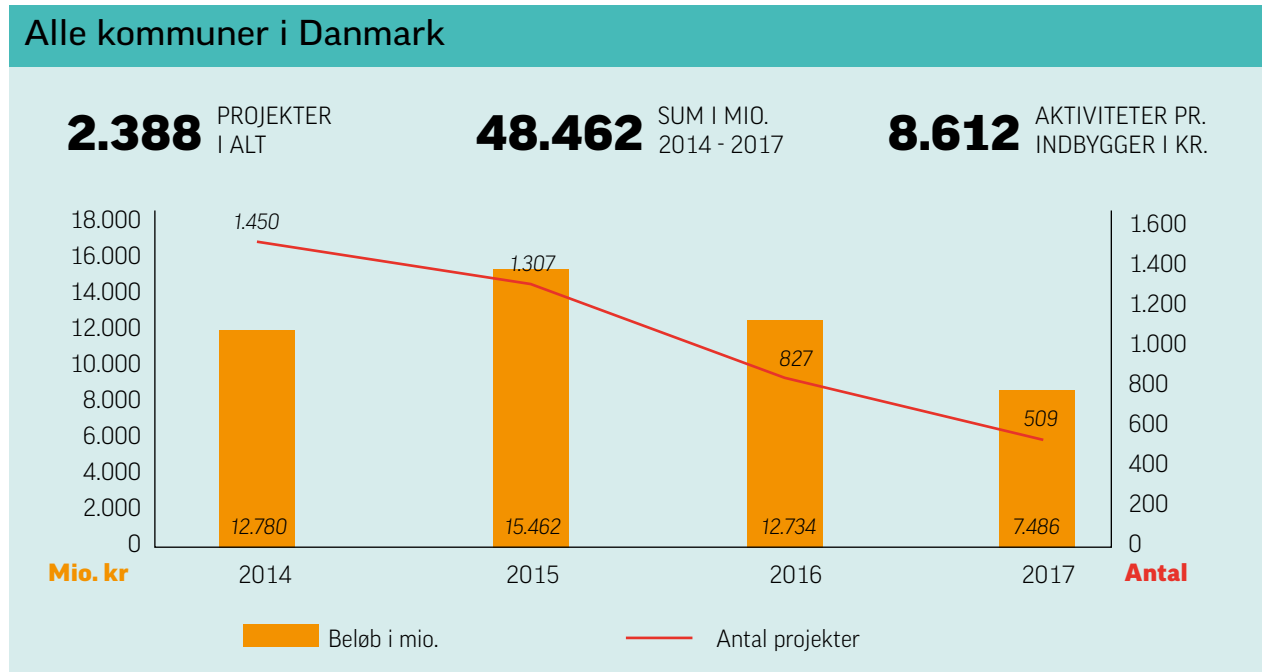
ger, ville det svare til, at der blev bygget for
7,4 mia. mere i Danmark.

- Det er ganske vist et teoretisk eksempel,
men beregninger viser, at byggeri for 7,4
mia. kr. vil betyde cirka 5.000 flere arbejds-

pladser. Den samlede effekt vil dermed være
ganske mærkbar, både i forhold til jobs i
byggesektoren og i forhold til de underleve-
randører, som er med på projekterne, siger
Jens Slott Johansen.



Multimediehuset og andre projekter på havnen i Aarhus er
med til at trække de kommunale investeringer kraftigt op.



KILDE: CRM-BYGGFAKTA - KOMMUNERNES INVESTINGER

Kommunerne har planlagt projekter for over 48 milliarder kr. allerede frem til og med 2017. I
gennemsnit vil hver indbygger i Danmark bruge over 8.612 kr. alene på kommunale anlægsin-
vesteringer. Det svarer til 2.153 kr. per år i de næste 4 år inklusiv 2014.

Til salg: Abildager 11, Brøndby

Sagsnr. 12014007

Projekt-/brugerejendom til attraktiv pris



Kontakt os på 72 17 00 85 eller info@lundlindhardt.dk - lundlindhardt.dk

- Projektejendom eller brugerejendom
- Kontorejendom med mindre lager
- Synligt beliggende
- Ca. 5.000 kvm. ekstra byggeretter
- Indhegnet ejendom

Areal:
Kontor og lager: 2.794 kvm.
Udnyttet tagetage: 734 kvm.
Grund: 11.030 kvm.

Kontakt os for prisforlangende og
øvrige oplysninger.



Lund & Lindhardt
Erhvervsmæglere

Lund & Lindhardt ApS, Holmevej 10, 2950 Vedbæk

Søren Hofman Laursen bestyrelsesformand i Lintrup & Norgart



Forhenværende direktør i C.W. Obel Ejendomme, Søren Hofman Laursen, bliver bestyrelsesformand i erhvervsmæglerfirmaet Lintrup & Norgart.

Søren Hofman Laursen, der er 65 år, fratrådte stillingen i C. W. Obel Ejendomme i november. Han meldte allerede den gang ud, at det var hans ønske at han ville hellige sig bestyrelsesarbejde.

Søren Hofman Laursen.

- Det er min vurdering, at Lintrup & Norgart med stor dygtighed og energi i dag er fuldt etableret som en af de ledende erhvervsejendomsrådgivere i København. Jeg ser et stort potentiale for fremtiden og glæder mig meget til samarbejdet, siger Søren Hofman Laursen.

Han efterfølger Vice President i Lego-koncernen, Niels Jørgensen, der fortsætter som medlem af bestyrelsen, som herudover består af partner Thomas Ulrik, advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen.

Steen Puch Holm-Larsen går tilbage til Bech-Bruun

Steen Puch Holm-Larsen har efter 4 år hos Rønne & Lundgren valgt at gå tilbage til Bech-Bruun.

- Fast ejendom er et område, der oplever stor udvikling. Finanskrisen har efterhånden sluppet sit tag, virksomheder både herhjemme og i udlandet investerer i stigende grad i ejendomsprojekter, og der er tryk på det offentlige anlægs- og byggearbejde. Det er en udvikling, vi har kunnet mærke i Bech-Bruun.

Derfor er jeg rigtig glad for at kunne byde velkommen til Steen Puch Holm-Larsen, som med sin erfaring og ekspertise styrker Bech-Bruuns position som førende advokatvirksomhed, siger managing partner Simon Evers Kalsmose-Hjelmborg, Bech-Bruun.

For bare to år siden oprustede Rønne & Lundgren med Thomas Stampe, som kom netop fra Bech-Bruun.



Steen Puch Holm-Larsen.



Tine Cederholm Bemberg.

Tine Cederholm Bemberg fra Jeudan til C.W. Obel

Tine Cederholm Bemberg er ansat som ny udlejningsdirektør i C.W. Obel Ejendomme. Hun kommer fra en stilling som markedsdirektør i Jeudan og har mange års erfaring med udlejning af erhvervslejemål i det storkøbenhavnske område.

- Med ansættelsen af Tine, er vi godt rustet til at fortsætte selskabets positive udvikling gennem fortsat opkøb af attraktive ejendomme, siger adm. direktør Torben Black, C. W. Obel Ejendomme.

Tine Cederholm Bemberg efterfølger Bettina Lange, der netop er skiftet til en stilling som direktør i Deas med ansvar for salg og udlejning.



Pia Juul Kampf.

ELF udvider

ELF Development er for alvor gået i gang med at opbygge en organisation til at varetage selskabets voksende projektportefølje. Pia Juul Kampf er netop ansat som administrationschef. Hun skal

varetage den daglige ledelse af ELF's ejendomsadministration samt i øvrigt være del af styrkelsen af strukturen i ELF med henblik på den igangværende opbygning af organisationen.

Pia Juul Kampf kommer fra en ledende stilling i Administrea og har tidligere været i BRF Kredit, Nordicom og Finansiell Stabilitet og har samlet arbejdet i ejendomsbranchen siden 1995.

Johnny Sørensen fra Arkitektgruppen til NPV

NPV har ansat den erfarne projektudvikler Johnny Sørensen som ny udviklingsdirektør. Johnny Sørensen kommer fra en tilsvarende stilling hos Arkitektgruppen, hvor han har været i 11 år. Han har også blandt andet været projektudviklingschef i IBI Gruppen og kontorchef i Nykredit.

NPV udvikler bolig- og erhvervs-ejendomme med særligt fokus på Storkøbenhavn og de større byer i Danmark. NPV ejer ikke selv de ejendomme som selskabet udvikler, og udviklingsprojekterne styres derfor i tæt samarbejde med ejendommenes ejere.

Det er den kendte udviklerprofil Jens Schaumann, der er direktør i NPV. Bestyrelsen består af Jens Schaumann, Kim Lautrup og partner i Plesner, Leif Djuurhuus.

Capital Investment ansætter investeringsdirektør

Capital Investment, der er de to tidligere frontfigurer i Saxo Properties, Jesper Damborg og Claus Klostermans nye selskab, har ansat Christoffer Colding som investeringsdirektør. Christoffer Colding kommer fra en stilling hos DONG Energy og har tidligere været

ansat hos Deloitte og HSH Gudme. Han kender Jesper Damborg og Claus Klostermans forretningsmodel fra sin tid i Property Group og Oskar Jensen Gruppen.

I sin nye stilling får Christoffer Colding ansvar for en række inter-

ationale investorer.

Capital Investment forventer inden udgangen af 2014 at have foretaget investeringer for mere end 2 milliarder kr..

NCC Bolig udnævner projektudviklingsdirektør

Mikkel Melamies er udnævnt til projektudviklingsdirektør i NCC Bolig. Han har været involveret i flere projekter som Havnevigens på Islands Brygge og Kridtholmen på Teglholmen i København, som til sammen indeholder 500 ejerboliger.

Mikkel Melamies har en baggrund som ingeniør, HD, bygherrerådgiver, entreprenør og projektudvikler.



Mikkel Melamies.

Danbolig Erhverv i Hillerød får bankmand i bestyrelsen



Danbolig Erhverv Johnny Hallas i Hillerød har fået den tidligere Nordea-direktør Torben Nyegaard Olesen ind i bestyrelsen.

Torben Nyegaard Olesen trak sig sidste år tilbage fra stillingen som områdedirektør for Nordea i Hillerød med mere end 40 års erfaring fra den finansielle verden på kontoen,

- Torben Nyegaard Olesen skal medvirke til virksomhedens fortsatte udvikling og deltage i udarbejdelse af strategier og mål. Han får desuden til opgave at pleje og styrke relationerne til både erhvervslivet og den finansielle sektor i det storkøbenhavnske område. Jeg er meget glad for, at Torben Nyegaard Olesen vil træde ind i bestyrelsen og glæder mig til samarbejdet, siger direktør Johnny Hallas

Danbolig Erhverv Johnny Hallas åbnede i 2008 i Hillerød og har nu 7 ansatte.

Torben Nyegaard Olesen.

FOTO: DANBOLIG ERHVERV JOHNNY HALLAS



FOTO: HOME ERHVERV

23-årig bliver ny erhvervschef i home Erhverv

23-årige Rasmus Eilertsen er udnævnt til ny erhvervschef i home Erhvervscenter København.

Her får han ansvar for udlejning og opsøgende salg. Rasmus Eilertsens erfaring tæller en stilling hos Colliers International, og senest har

han været ansat hos Brink Serviced Offices og stået for udlejningen og servicering af kontorerne.

Home Erhverv København ledes af Claus Obel Skovgaard, der i marts tiltrådte som ny indehaver efter Michael Lind Olesen.

Rasmus Eilertsen.

C.F. Møller får nye partnere

C.F. Møller har udnævnt to nye associerede partnere med henblik på at styrke arkitektfirmaets engagement i Norden.

De nye associerede partnere er Christian Dahle, daglig leder af C.F. Møllers kontor i Oslo, og Mårten Leringe, VD for C.F. Møllers svenske afdeling Berg-C.F. Møller. I Norge står C.F. Møller blandt andet bag Golden-League arenaen Bislett Stadion, Universitetssygehuset Akershus ved Oslo samt restaureringen af Oslo Universitets fredede Domus Media med den berømte Munch-sal.

I Sverige er C.F. Møller aktuelt i gang med at opføre Europas største forskningscenter Biomedicum ved det anerkendte Karolinska Institut, og står bag projekter som Sveriges nye nationalstadion Friends Arena, Boligtårnet Alvik Tower, samt senest vinderprojektet for Stockholms nye landemærke,

almene boliger for boligselskabet HSB, i form af skyskrabere af træ.



Christian Dahle.



Mårten Leringe.

FOTO: C.F. MØLLER

FOTO: C.F. MØLLER



Gribskov henter ny kommunaldirektør i Fredericia

Gribskov Kommune har ansat den 44-årige Holger Spangsberg Kristiansen som ny kommunaldirektør.

Han kommer fra en stilling som direktør for teknik, miljø og erhverv i Fredericia Kommune.



VÆR MED I DET STORE ÅRSNUMMER

I årsnummeret, der udkommer i december, tager vi temperaturen på ejendomsbranchen.

Vi ser på, hvilke virksomheder, der gjorde det godt i 2014, og hvem der har udviklet deres forretningsområder og produkter.

Vær med i årsnummeret og fortæl dine kunder og samarbejdspartnere, hvordan jeres virksomhed har udviklet sig, og hvad I kan tilbyde som leverandør og samarbejdspartner i 2015.

Estate Reklame tilbyder at udarbejde annoncemateriale, og I kan være med i årsnummeret fra kr. 4.995,-

Kontakt Michael Mortensen på 28 34 03 19 eller mortensen@estatemedia.dk og hør mere om mulighederne.

Læs i Estate Magasin nr. 6



Estate Magasin nr. 6 udkommer den 20. oktober.

Her går vi tæt på investeringer i ejendomsbranchen og ser nærmere på

- forvaltning
- asset management
- bank og finansiering
- alternative investeringer

Forslag til redaktionen til det kommende nr. kan sendes til sevel@estatemedia.dk

Husk også det store årsnummer, der udkommer den 1. december, hvor vi ser på, hvad der skete i 2014, og hvor branchen går hen i 2015.

Næste udgave udkommer: 20. oktober

Deadline for indlæg: 1. oktober
Deadline for annoncer: 9. oktober

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

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

16. september

Erhvervs- og boligmarkedet i Trekantområdet

Centrum af Danmark er på vej op igen
Sted: Kolding

17.-18. september

Business Arena

Messe om det svenske ejendoms-
marked
Sted: Stockholm
www.businessarena.nu

18. september

Boligmarkedet i Danmark

Udvikling af boliger - risici, trends og
tendenser
Sted: Valby

6.-8. oktober

Expo Real

International messe om investeringer
i ejendom.
Sted: Messe München
www.exporeal.net

7. oktober

Erhvervs- og boligmarkedet i Odense

- Sådan vil 25 milliarder kr. skubbe
gang i udviklingen
Sted: Odense

23. oktober

Digitalisering og BIM i byggeriet

Sådan skaber du produktivitet og
kvalitet - potentiale og udfordringer.
Sted: København

6. november

Optimering og vurdering af ejendomme

- sådan værdiansættes en ejendom
korrekt. Bliv klar til årsregnskabet og
skab værdi med rigtige vurderinger og
målinger
Sted: København

18. november

Erhvervs- og boligmarkedet i København

Årets københavnerebegivenhed for
ejendomsbranchen
Sted: København

19.-21. november

Mapic

International konference om butikker
og butiksinvesteringer.
Sted: Cannes
www.mapic.com

25. november

Design af ejendomme

- Konference om fremtidens vigtigste
tendenser i design, rådgivning, byg-
geri og udvikling af ejendomme
Sted: København

3. december

Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus

- Alt om markedsudviklingen i Dan-
marks næststørste ejendomsmarked
Sted: Aarhus

4. december

Erhvervs- og boligmarkedet i Aalborg

- Køb, salg og udvikling i Nordjyllands
hovedstad
Sted: Aalborg

19.-20. januar 2015

Fastighetsdagarna 2015

Fastighetsdagarna er den årlige
begivenhed for den professionelle
ejendomsbranche i Sverige.
Sted: Stockholm
www.fastighetsdagarna.com

10.-13. marts 2015



Mipim 2015

Messe og netværk for ejendoms-
branchen.
Sted: Palais des Festival
www.mipim.com

Hvis ikke andet er nævnt – find nærmere information på
www.estatemedia.dk/konference

Attraktive Ejendomme

KONGEVEJEN 153 · 2830 VIRUM



INVESTERING

SAG NR.
21024251

UDLEJNING
EJENDOM

DELVIST
UDLEJET

SJÆLDENT
UDBUDT

KONTANT

DKK 25.000.000,-

Gedigen udlejningsejendom

Kontorejendom attraktivt beliggende og velesponeret med synlig facade til Kongevejen i Virum. Bygningen er opført i 1987 og indrettet til et moderne flerbrugerhus bl.a. med fælles reception, kantine og terrasse. 3 velindrettede etager, centralt indgangsparti, elevator, flotte udearealer og parkeringsareal.

Ejendommen er udlejet til tre attraktive lejere på lejekontrakter med indtil 7 års uopsigelig. Ankerlejer: HusCompagniet Sjælland A/S, Danmarks største producent af typehuse. Øvrige lejere: Mindsetting ApS og Schrøder Partners A/S. Overtagelse efter nærmere aftale med sælger.



AFKAST %	7,5
ETAGE AREAL M²	2.007
GRUND M²	3.304
ENERGIMÆRKE	C
OPFØRT ÅR	1987

HØRKÆR / MARIELUNDVEJ · 2730 HERLEV



KONTOR

SAG NR.
21024003

LEJE FRA

DKK 650/m²

Kontor & lager i Herlev

Attraktive lejemål udlejes i velholdt & meget veldrevet ejendom. Flotte lokaler på 1. sal, højt sikkerhedsniveau med natlåste porte og natbelysning, stort parkeringsareal. Aktuelt udlejes 181/344/410 m² kontor & 100 m² lager.



AREAL M²	181/344/410
LEJE PR. M²	650
DRIFT PR. M²	35
ENERGIMÆRKE	C
OPFØRT ÅR	1972

KRIMSVEJ · 2300 KØBENHAVN S



KONTOR

SAG NR.
21024186

LEJE FRA

DKK 1.175/m²

Kontor i Amager Strandpark

7 stk. helt nye lejemål i nybyggede ejendomme. Beliggende direkte overfor Amager Strandpark. Kort afstand til Metro. Velegnet til publikumsorienteret serviceerhverv. Leveres nystandsatt og indflytningsklart.



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



Hans Dal Pedersen
Ansv. indehaver
60 60 60 30



Christel Vullum
70 300 555



Majbritt Andersen
70 300 555



Besøg os på Forbindelsesvej 12
ml. Kastellet og Langelinie

dal.dk

Erhvervsmæglere & Valuarer MDE

Bestil en uforpligtende markedsvurdering
af din ejendom på 70 300 555