

**Industriens
Pension
sender 5 mia. kr.
ud i ejendom**

Jan Østergaard
forklarer
hvordan
på side 10

**Sådan skal
nordisk byggeri
blive et
internationalt
brand**

Læs side 16

**Erfarne
spillere vil
tage Asset
Management
seriøst**

Læs side 28

ESTATE MAGASIN

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

- udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 7 september 2012 | 5. årgang

**magasinet
ejendom**

**Magasinet Ejendom
skifter navn til
Estate Magasin**

Læs mere på side 20

ARTIKLER

- 10 Indblik** | Nu skal pengene i ejendomme
- 16 Unikt og nordisk** | Danske virksomheder viser vejen for konkurrenter
- 20 Fusion** | Magasinet Ejendom bliver til Estate Magasin
- 28 Asset Management** | Strategien skal sikre værdien
- 38 Fokus på regionerne** | Energi renovering for 48 milliarder kr.
- 43 Finansiering** | Dansk Byggeri: Banker siger nej til sunde projekter
- 44 Byggesocietetet** | Byggesocietetet fejrede 75 års jubilæum
- 46 Boganmeldelse** | Sådan handler du ejendomme i udlandet
- 54 Team Rynkeby** | Byggesocietetet nåede Paris med Team Rynkeby



ORDET ER DIT

- 62** Lav betonskaderne om til lavenergiboliger
Af Sigurd Østergaard-Andersen
- 64** 1000 dage med ejendomsudlejere
Af Torben Christensen
- 66** Pas på med nye lejekontrakter når lejeren
"smider nøglerne"
Af Thomas Stampe



OVERBLIK

- Nyheder Indland** | 4-8, 14, 36-37, 42
- Nyheder Udland** | 24-25
- Marked og transaktioner** | 48-52
- Tal og tendenser** | 58-60
- Virksomheder og mennesker** | 68-71
- BrancheGuide** | 73-82

LEDER

Velkommen til et nyt – men velkendt – magasin

Magasinet Ejendom skifter navn til Estate Magasin. Magasinet Ejendom er et af de meget få magasiner i Danmark, der bliver udgivet af et uafhængigt, privat firma. Nikolaj Pfeiffer og undertegnede stiftede selskabet i 2008 med ambition om at levere et kvalitetsmagasin med høj overligger til den danske ejendomsbranche.

Det synes vi, er lykkedes. Det er ikke nogen hemmelighed, at som iværksætter i magasin- og ejendomsbranchen, så var maj 2008 ikke den perfekte timing i forhold til at starte virksomhed. Men Magasinet Ejendom har klaret den, og det vil vi gerne takke alle vores trofaste læsere og annoncører for.

Magasinet Ejendom har fået den danske ejendomsbranches suverænt største gennemslagskraft for et uafhængigt magasin. Det ændrer vi ikke på, selvom vi nu har valgt at stå endnu stærkere ved at blive en del af det nordiske mediehus Estate Media. Som Nordens største mediehus på ejendomsområdet kan vi både levere nyheder i nationale magasiner men ikke mindst også nyheder på tværs af Norden. Første tiltag på det område er Nordic Estate Magazine, der udkommer på Ipad og andre tablets.

I dette magasin får du som altid dybdegående artikler, der går bag om den nyhedsstrøm, du hver dag kan få leveret på www.estatemagasin.dk. Du vil også se små ændringer som følge af, at vi er blevet en del af Estate Media. For eksempel har vi ændret logo og skifttyper, men ellers får du nøjagtig samme høje kvalitet, som du plejer. På sigt skaber det nye selskab mulighed for at udvikle magasinet endnu mere, og vi glæder os meget til de muligheder, som det giver.

Vi håber, du vil glæde dig over tilpasningerne. Og som altid er du velkommen til at dele ros og ris med redaktøren. Skriv til sevel@estatemedia.dk

Med venlig hilsen
Kamilla Sevel
Chefredaktør
Estate Magasin



På side 20 kan du se baggrunden for ændringerne.



Dan-Ejendomme as skifter navn og flytter

DEAS er det nye navn for et af Danmarks førende ejendomsforvaltningsselskaber

DEAS administrerer bolig- og erhvervsejendomme og udfører management af butikcentre. Hertil kommer administration af ejerforeninger, andelsboligforeninger, almene boliger samt bygherrerådgivning, byggesags-administration, drift og vedligehold, udlejning af boliglejemål, energistyring mv.

Endvidere tilbyder DEAS Erhverv udlejning af erhvervslejemål samt salg og vurdering af erhvervs-ejendomme, ligesom DEAS Bolig formidler boliger.

Forvaltning, drift og formidling af boliger og ejendomme

www.deas.dk

DEAS administrerer mere end 2.000 ejendomme med over 70.000 lejemål i Danmark. Selskabet har kontorer i Aalborg, Aarhus og Kolding og fra 3. september 2012 nyt domicil ved Flintholm Station i København.





FOTO: BJARKE ØRSTED/TOPDANMARK

— Fra et europæisk perspektiv er der grund til at lære af Topdanmarks investering i bæredygtig energi. Jeg vil tage dette danske eksempel med ud i verden og vise det frem, siger Connie Hedegaard.

Nordens største solcelleanlæg reducerer Topdanmarks CO₂-udslip med 600 tons om året

BALLERUP: Nordens største solcelleanlæg består af 3.042 solceller og dækker et tagareal på over 5.000 kvm. på taget af Topdanmarks hovedkontor i Ballerup.

Tidligere statsminister Lars Løkke Rasmussen, formand for organisationen Global Green Growth, og EUs klimakommissær Connie Hedegaard var med ved indvielsen.

— Topdanmark har vist vejen og skabt det gode eksempel, som jeg håber mange andre virksomheder vil følge. Det er eksempler som dette, der skal drive den grønne omstilling, for der findes ingen enkle snuptag. Hvis ingen griber bolden, når vi ingen vegne. Derfor er det vigtigt, at en stor virksomhed som Topdanmark går forrest, siger Lars Løkke Rasmussen.

Fejl i nybyggeri nede på 2 procent i 2011

DANMARK: Der blev ved 1-års eftersynene i 2011 registreret væsentlige svigt i 2 pct. af nybyggerierne, viser Byggeskedefondens årsberetning. Tallet er udtryk for et dramatisk fald over de senere år, og da det er procent er det altså ikke faldet i byggeriet, der er skyld i tilbagegangen – men formentlig tempoet.

Da det almene byggeri boomed i 1990'erne var der væsentlige fejl i mere end 25 procent af byggerierne.

Antallet af fejl i byggeriet er faldet dramatisk. Fejlene toppe typisk, når byggeriet boomer.



FOTO: INGRAM

Tetris tager første spadestik på 86 rækkehuse i Ørestad

AMAGER: Det er igen blevet muligt at sælge boliger som projektsalg i København. Især på Amager er der kommet godt gang i projekterudviklingen.

Projektudviklingsselskabet Tetris er bygherre på i alt 86 rækkehuse i området i samarbejde med Nordic Real Estate Partners.

Udover Radiorækkerne udvikler Tetris blandt

andet pt. 15.000 kvm. for ejendomsselskabet C.W. Obel i en industriejendom på Amager Strandvej. Ejendommen skal omdannes til kreativt produktionsmiljø og showroom for Københavns fotostudier, møbel- og tøjdesignere, kokke mv.

Radiorækkerne ligger i Ørestad tæt på DR-byen - deraf navnet. Husene er på 3 etager.



RENDERING: TETRIS

Sparring om fremtidens ejendomsfinansiering

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

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



REALKREDIT
Danmark



RENDERING: CUBAVITA

Den nye låneadgang øger rammen for sygehusbyggerierne med cirka 1 milliard kr. Dermed øges totalrammen for de kvalitetsfundsstøttede sygehusbyggerier til 45,2 milliarder kr.

Regeringen afsætter 1 milliard kr. ekstra til sygehusbyggeri

KØBENHAVN: De nye sygehuse skal være så klimavenlige som muligt. Derfor er der nu afsat en ekstra lånepulje på 1 milliard kr., som regionerne kan søge, hvis de vil bygge energibesparende og moderne sygehuse efter de skrappeste energikrav til byggeri.

– Både sundhed og energi er vigtige områder for regeringen. Derfor er det godt, at vi nu kan kombinere de to. For uanset om vi taler om moderne operationsstuer eller energivenligt byggeri, er der ingen tvivl om, at de nye sygehuse bliver et udstillingsvindue til resten af verden af et mere effektivt og grønnere sundhedsvæsen, siger Minister for Sundhed og Forebyggelse Astrid Krag.

Når regionerne bygger i bygningsklasse 2020, skal de leve op til bestemte krav. Til gengæld har regionerne mulighed for at reducere helt op til 50 procent af energibehovet i bygningerne i forhold til nuværende standardkrav til nybyggeri og opnå store energibesparelser på apparater i sygehusene. En besparelse, der kommer både miljøet og de regionale pengekasser til gode.

– Det er vigtigt, vi sætter gang i væksten – men det er også vigtigt, at vi gør det på en god måde. Derfor er jeg glad for, at vi giver regionerne mulighed for at bygge klimavenligt. På den måde tager vi vare på både økonomien og klimaet, siger økonomi- og indenrigsminister Margrethe Vestager.

NCC oppe på afkastgrad på 3,3 procent

GLADSAXE: I Danmark havde NCC Construction i første halvår 2012 en omsætning på 2,7 milliarder kr., hvilket er godt 750 millioner kr. over første halvår 2011. Også resultatet er fulgt med op med 90 millioner kr., svarende til en afkastgrad på 3,3 procent mod 10 millioner kr. i første halvår 2011, hvilket kun svarer til 0,5 procent.

Ordrebeholdningen er på 3 milliarder kr. og ligger dermed 18 procent lavere end samme periode 2011.

Ordreindgangen i første halvår 2012 beløb sig til 929 millioner kr. og er dermed i lighed med andre entreprenører det kritiske punkt. Den er i sammenligning med sidste år faldet med 650 millioner kr.

– Vi oplever fortsat, at der er en positiv og god aktivitet i markedet, og at der er projekter nok at regne på, men samtidig ser vi også, at de afgørende beslutningsprocesser på store og mellemstore projekter tager længere tid i dag, siger adm. direktør Klaus Kaae, NCC Construction Danmark.

Innovater har projekter for 400 millioner kr. i pipelinen

AARHUS: I et ellers presset marked står discountkæderne stærkt, og det smitter af på projektudviklingsvirksomheden Innovater, som har projekter for cirka 400 millioner kr. i pipelinen for 2012/13, hvilket er en stigning i antallet af sikrede projekter på 90 pct. i forhold til samme tidspunkt sidste år. Innovater har specialiseret sig i udvikling af ejendomme til blandt andet discount.

– Renteniveauet i Danmark er rekordlavt, og Skandinavien er, i forhold til Sydeuropa, en sikker havn for investorens penge. Derfor har det aldrig været mere attraktivt at investere i denne type ejendomme, vurderer Morten Lykke, som forventer, at Innovater kommer ud af 2012 med et positivt resultat på 12-15 mio. kr. før skat.

I løbet af fire år har Innovater dermed konsolideret sig som en professionel virksomhed inden

for udvikling af ejendomme til detailhandlen.

– 2011 har på mange måder været et turbulent år for ejendomsmarkedet, men det har ikke ramt dagligvaresegmentet, og især fra vores discountkunder oplever vi en stærk og kontinuerlig efterspørgsel, siger adm. direktør Morten Lykke.

Innovater har især fokus på discountkæderne og har blandt andre opført ejendomme for Rema 1000, Netto, Fakta og Aldi.

Som et led i virksomhedens professionalisering er bestyrelsen blevet udvidet med to erfarne erhvervsfolk. Ny bestyrelsesformand er Carl Erik Skovgaard Sørensen fra Delacour Dania. Samtidig er Claus Søgaard Poulsen, indehaver af Søgaard Ejendomme og adm. direktør i EL:CON Gruppen, kommet ind i bestyrelsen.



Innovater er stiftet i 2008 og har hovedkontor i Aarhus. I 2011 åbnede virksomheden kontor i centrum af København, hvorfra al aktivitet på Sjælland håndteres. Desuden er datterselskabet Innovater AB stiftet for at varetage aktiviteterne på det svenske marked. Innovater har 11 ansatte i Danmark og to i Sverige – her er det partnerne adm. direktør Morten Lykke og direktør Kim Henriksen.



Energirenovovering giver værdi til alle

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

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

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

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



RENDERING: RANDERS KOMMUNE

Randers bygger stadion til 55 millioner kr.

RANDERS: Randers Kommune og Randers FC er klar med planerne for en ny nordtribune på AutoC Park Randers. Byggeriet ventes at gå i gang til september, og om et år vil området fremstå, som om det var et helt nyt stadion.

Det bliver et team bestående af Einar Kørnerup - Jylland, Friis & Moltke og Grontmij, der skal stå for sidste etape af AutoC Park Randers – et projekt til cirka 55 millioner. kr.

– Vi har ganske rigtigt kun tegnet en ny nordtribune, men når den er bygget færdigt, så vil AutoC Park Randers fremstå som et helt nyt stadion, siger Mikkel Wiénberg, da han præsenterede arkitektfirma Friis & Moltkes vinderprojekt i loungen på AutoC Park.

Som et led i opførelsen af den nye nordtribune bliver der ved indgang B1 etableret nye parkeringsmuligheder.



Tomgangen stiger på landsplan til 9,5 procent

DANMARK: Flere og flere kontorer står ledige landet over. Det viser den nye Oline-ED statistik, der analyserer udviklingen på erhvervsejendomsmarkedet og nu kan påvise, at ledigheden er oppe på 9,5 procent på landsplan.

Ledighedsgrad i procent/årsændring		
København by	9,5	0,9
Københavns omegn	12,1	2,4
Nordsjælland	9,5	1,6
Bornholm	1,4	1,4
Region Hovedstaden	10,3	1,5
Østsjælland	5,1	0,9
Vest- og Sydsjælland	5,6	0,3
Region Sjælland	5,6	0,6
Fyn	7,9	-0,3
Syddanmark	9,2	2,0
Region Syddanmark	8,7	1,1
Østjylland	13,7	2,7
Vestjylland	6,3	1,2
Region Midtjylland	11,4	2,2
Nordjylland	6,6	1,2
Region Nordjylland	6,6	1,2
Hele landet	9,5	1,5

I København by er ledigheden steget 0,9 procent og ligger nu også på 9,5 procent. Helt galt er det i Københavns omegn, hvor ledigheden er steget med 2,4 procent og dermed er oppe på 12,1 procent, hvilket giver et gennemsnit i tomgangen i Region Hovedstaden på 10,5 procent.

Gennem årets andet kvartal steg ledigheden af kontorlokaler med 0,4 procentpoint og lå dermed på 9,5 pct. på landsplan den 1. juli 2012. Gennem det seneste år er antallet af ledige kvadratmeter kontor steget med 1,5 procentpoint. I alt er der nu mere end 2 millioner ledige kvadratmeter kontorlokaler på landsplan, hvoraf godt den ene million er i Region Hovedstaden.

Tilsvarende er der en mindre efterspørgsel på detailhandelslokaler. Med en lille stigning det seneste kvartal, og et procentpoint det seneste år, lander ledigheden for erhvervs-ejendomme til detailhandlen på 6,3 pct. på landsplan.

– Den høje ledighed på erhvervslokaler er dog ikke udelukkende negativ. For de virksomheder og forretninger, som ønsker at tilpasse sig, betyder de mange ledige kvadratmeter nemlig gode lejemål til attraktive priser, siger Mads Lindegaard.



Ledigheden går den gale vej i kontormarkedet med stigninger flere steder i landet. Udlejningen går fortsat bedst inden for alle segmenter på de bedste beliggenheder.

Den laveste tomgang er i Region Sjælland med 5,6 procent og i Region Nordjylland med 6,6 procent.

Dansk Ejendomsmæglerforening udgiver Oline-ED Statistikken i samarbejde med Oline og Ejendomsforeningen Danmark. Statistikken findes på www.de.dk og www.oline.dk.

Billund Kommune bygger nyt rådhus til 60 millioner kr.

BILLUND: Billund Kommune har vedtaget at bygge et nyt rådhus med en økonomisk ramme på 60 millioner kr. Kuben Management og Esbensen Rådgivende Ingeniører er blevet udpeget som bygherrerådgivere. Det nye rådhus skal bygges, fordi Billund Byråd har besluttet at samle rådhusfunktionerne på det nuværende rådhus i Grindsted.

Med afsæt i en rapport fra december 2010

arbejder byrådet nu videre med en udbygningsmodel, som indebærer: Opførelse af cirka 4.000 kvm. nybyggeri i op til 4 etager. Nedrivning af cirka 3.200 kvm. af det nuværende rådhus. Ombygning og renovering af den tilbageværende hovedbygning på cirka 2.200 kvm.

Billund Kommunes nye rådhus skal bygges her i Grindsted og skal huse cirka 260 medarbejdere.



FOTO: BILLUND KOMMUNE

Ejendomsnørder. Og stolte af det!

Hos ATP Ejendomme får din virksomhed et sikkert sted at drive forretning. ATP Ejendomme er ikke blot en finansiel stærk samarbejdspartner. Hos os får du rådgivning og service via vores unikke koncept: 360 graders god kundeservice. Vi er specialiserede i at forme optimale kontorløsninger til stort set alle typer virksomheder. Med 600.000 m² fordelt på ca. 70 ejendomme har vi både erfaringen og fleksibiliteten til at skabe det bedste fundament for netop din virksomheds performance. Vi tager os af de fysiske rammer, så din virksomhed kan fokusere på kerneforretningen.

Mød os på www.atp-ejendomme.dk



atp ejendomme=

et sikkert sted

En ny spiller kommer på banen med minimum 5 milliarder kr., der skal ind i ejendomsmarkedet i de kommende år. Det er et godt tidspunkt for ejendomsinvesteringer, mener Industriens Pension

Nu skal pengene i ejendomme



FOTO: LIZETTE KABRE

De seneste år har de fleste mæglere og udviklere vidst præcis, hvem de kunne ringe til, hvis de havde et 1. klasses projekt til salg på hylderne. PKA, PensionDanmark, Topdanmark, Lægernes Pension, Danica og ATP Ejendomme er nogle af dem, der har været faste aftagere af projekter med dokumenteret cash-flow, lange lejekontrakter og klasse A beliggenhed i enten København eller måske Aarhus. Nu kommer en helt ny spiller ind og er klar til at byde på netop den type varer.

Den nye spiller er Industriens Pension, der i første omgang har sat 5 milliarder kr. af til at blive investeret i ejendomme – gerne hurtigst muligt. Men Industriens Pension kaster sig ind i et segment, hvor der er rift om de gode tilbud, og hvor tid kan være en knap faktor. Derfor har selskabet sikret sig en hurtig beslutningsgang, så investeringsdirektør Jan Østergaard i samarbejde med aktiechef Henrik Nøhr Poulsen og en kommende chef for ejendomme, kan slå til uden bestyrelsesgodkendelse, så længe de holder sig indenfor de vedtagne rammer.

– Vi kan flytte fødderne hurtigt, og det ser vi som en stor fordel i et marked, hvor der er kamp om de ejendomme, som vi også kommer til at gå efter, siger Jan Østergaard.

Industriens Pension har længe overvejet at gå ind i ejendomsmarkedet, men har syntes, at det var for dyrt. Nu har priserne sat sig, og alternative afkastmuligheder som obligationer giver lavt afkast. Det betyder, at de tager springet.

– Vi ser det som et godt tidspunkt, siger Jan Østergaard.

Han er ikke bange for at brænde fingrene på for høje priser.

– Selvom markedet er attraktivt nu, så vil

◀ – Nu skal vi ud og have fat i de ledende markedsaktører, mæglere, sælgere og developere. Vi vil gerne have nye, friske ejendomme, siger investeringsdirektør Jan Østergaard (tv) og aktiechef Henrik Nøhr Poulsen.



– Vores investeringer via fonde ser vi som et alternativ til aktier forstået sådan, at vi forventer en kortsigtet profit, mens det vi går efter nu er det langsigtede afkast. Her Scala-grunden i København, hvor Ejendomsselskabet Norden bygger et nyt domicil til advokatfirmaet Gorrisen Federspiel. Industriens Pension ejer 33 procent af fonden Norden 1, der ejer Scala-grunden. Indirekte ejerskab via fonde har hidtil været pensionskassens eneste berøringsflade med ejendomsinvesteringer.

jeg ikke udelukke, at det kan være billigere om to år. Men som afkastene udvikler sig, så har vi alle brug for noget, der kan give et bedre afkast end obligationer.

Blandt de 7 største

Industriens Pension er i dag blandt de 7 største danske pensionsselskaber. Selskabet har eksisteret siden 1992. I begyndelsen var kapitalen ikke stor nok til, at det var interessant at investere i andet end obligationer. Og da pengene så var der, så var ejendommene ikke interessante.

– Vi overvejede at gå ind i ejendomsmarkedet i 2006. Men vi syntes priserne var for høje og afkastet for lavt. De sidste 4 år har vi så fulgt udviklingen, og nu vurderer vi, at potentialet er der, siger Jan Østergaard, der har været med til at bygge hele investeringsstrategien op i pensionskassen, der er vokset eksplosivt de seneste 20 år.

Det er vigtigt for investorer som Industriens Pension at have reserver. Derfor kom likvide, noterede aktivklasser først.

– Vi kom først for alvor i gang med eksempelvis unoterede aktier efter 10 år. De unoterede aktivklasser som for eksempel ejendomme er både mere omkostnings-tunge og mere illikvide, og derfor har vi ventet yderligere med at interessere os for

dem til, vi havde tilstrækkelig kapital til at kunne opbygge en portefølje, siger Jan Østergaard.

Friske penge til samme segment

Industriens Pension lægger sig dog op af de eksisterende købere, så de sekundære og tertiære segmenter, der mangler efterspørgsel, får ikke tilført nye penge. Det kunne for eksempel have været ejendomme, der skulle udvikles i forstæderne. >>

Skal finde rådgivere

Industriens Pension er netop nu ved at rekruttere en ejendomsinvesteringschef. Når de administrative ting er på plads, skal der findes en administrator af ejendommene.

– Vi skal have en vis størrelse, før vi overvejer at gøre det selv, så så snart vi har ejendomme på bøgerne skal vi finde en leverandør, siger Jan Østergaard.

Der skal også findes andre faste rådgivere. På den juridiske side, så er rådgiverne dog på plads. Partner Jon Dyhre Hansen fra Accura Advokatpartnerselskab har rådgivet Industriens Pension om det kommende set-up.

– Vores entré på det danske marked vil være med opkøb af lavrisikoejendomme. Dermed er der tre kategorier, der kan være relevante. Strøgejendomme, hvis der er sikkerhed for lejerne, kontorejendomme med lange lejekontrakter og boligejendomme udlejet på markedslejevilkår, siger Jan Østergaard.

Dermed bliver der altså ikke penge til for eksempel udviklingsprojekter.

– Vi kan godt tage en udlejningsrisiko, hvis der er tale om et nøglefærdigt projekt, men ikke en bygge- eller developerrisiko, siger Jan Østergaard.

Jan Østergaard og Henrik Nøhr Poulsen gør sig ikke forestillinger om, at de kan

placere alle 5 milliarder kr. på en gang. For med strategien, der ligger tæt op ad de fleste pensionskassers med købet af Klasse A ejendomme på velbeliggende placeringer, er der mange om buddet.

Industriens Pensions
investeringer har i
gennemsnit givet et
årligt afkast på 8,7
procent siden 1993

– Vi regner med at nå målet inden for 3-4 år, selvom vi ikke går på kompromis med strategien.

Ligesom de øvrige institutionelle investorer, så er fokus geografisk også forholdsvis snævert.

– I første omgang er det geografiske fokus de områder af Danmark, hvor der er markant befolkningstilvækst. Det vil sige København, men kan også være Aarhus. I vores optik er der ikke den samme sikre

tendens i Aalborg eller Odense, og risikoen er større, hvis der ikke er befolknings-tilvækst. Vi er bange for, at der kan ske deciderede prisfald, og den risiko bliver ikke opvejet af, at vi i første omgang kan få et afkast på for eksempel 6 procent eller mere, siger Henrik Nøhr Poulsen.

Trekantområdet kommer ikke med
Også Trekantområdet bliver fravalgt på trods af væsentligt højere afkast, fordi de attraktive ejendomme i området er logistik, og det segment er for risikofyldt endnu for Industriens Pension.

I juni købte pensionskasserne PKA og Topdanmark boligprojektet "Udsigten" på Margretheholm i København af Sjælsø for 1 milliard kr. Begge investorer får en ejerandel på 50 procent.

"Udsigten", der er Sjælsøs hidtil stør-

Danske pensionskasser i megaprojekter

De institutionelle investorer er for alvor begyndt at røre på sig. Foruden en række "mindre" handler har flere milliardhandler præget 2012. Det drejer sig blandt andet om, at Realdania, Carlsberg, PFA Pension, PenSam og Topdanmark i april kunne offentliggøre, at de i fællesskab kommer til at stå for udviklingen af Carlsberg området. Værdien af transaktionen var 2,5 mia. kr. og er dermed den største private transaktion inden for ejendomsudvikling i Danmark nogensinde. Det nye konsortium forventer, at de første byggeprojekter i Carlsberg Byen snart kan sættes i gang.

I juni var Topdanmark så igen med, da PKA og Topdanmark kunne fortælle markedet, at selskabet har købt et projekt på seks blokke, der færdiggøres successivt i løbet af 2014 og 2015 på Margretheholmen. Købet befriede samtidig Sjælsø for en stor likviditetsbinding.

– Inden for de seneste knap 3 år er 20 procent

Det er et historisk område, der får nyt liv. Margretheholm er en del af det attraktive Holmen, som fra 1690 til 1993 har været hovedbase for den danske flåde.

RENDERING: PKA



CEO i Sjælsø, Flemming Joseph Jensen, er naturligt taknemmelig for, at de institutionelle investorer er aktive i markedet.

– I den nuværende markedssituation er det afgørende for gennemførelse af de store boligprojekter i København, at erfarne og kapitalstærke investorer som PKA og Topdanmark foretager investeringer i boliger i København, siger Flemming Joseph Jensen.

ste projekt, er tegnet af arkitektfirmaet Vandkunsten og er på ca. 45.000 kvm. og omfatter 458 boliger samt et erhvervslejemål på cirka 125 kvm. Projektet opføres i 7 etager inklusive Penthouse, og beboerne får fra lejlighederne udsigt over Holmen, Amalienborg og resten af København. Det er altså et projekt, der opfylder kriterierne, og Industriens Pension er også åben for at gøre som PKA og Topdanmark.

– Vi kommer til at gå ind i projekter fra 100 millioner kr. og op, og er åbne for at gå sammen med andre, hvis muligheden byder sig.

Pensionskasserne er i flere sammenhænge blevet beskyldt for at bidrage til ejendomsmarkedets illikviditet. Det typiske eksempel er, at en ny ejendom står færdig, bliver købt af en institutionel investor – og så sker der ikke mere. Ejendommen kommer ikke i markedet igen. Det indrømmer Industriens Pension gerne, at de nok også kommer til at bidrage til.

– Vi køber for at beholde med et langsigtet perspektiv, siger Henrik Nøhr Poulsen.

Ingen prispåvirkning
Alligevel er det altid positivt for markedet med nye spillere. Partner Jesper Rasmussen, Nybolig Erhverv, er specialiseret i institutionelle investorer, og glæder sig til endnu en aktør i markedet.

– Når der træder nye langsigtede, strukturelle spillere ind i markedet af institutionel karakter, er det et sikkert tegn på, at markedet er ude af sin choktilstand. Men i forhold til de eksisterende spillere i det her segment, er der ikke den store forskel i strategien. Derfor vil det heller ikke påvirke markedet direkte, siger Jesper Rasmussen.

Og selvom der er tale om et stort frisk tilskud af kapital til forholdsvis veldefinerede og snævre satsningsområder, kommer det således heller ikke til at påvirke priserne.

– Efterspørgselen i markedet bliver yderligere intensiveret. Der bliver endnu flere, der gerne vil købe det samme, som vi i forvejen leder efter. Så vores opgave som

Rokade
i pensions
branchen

FOTO: LIZETTE KABRE



Henover sommeren har en større rokade fået nye folk på plads på topposterne i ejendomsdelen af en række pensionsselskaber.

Som nævnt i denne artikel er Industriens Pension i øjeblikket i gang med en rekrutteringsproces. Det er de ikke alene om. I PFA Pension valgte ejendomsdirektør Michael Willumsen i forsommeren at trappe ned. PFA har ejendomme for cirka 15 milliarder kr. Dermed blev Anne Dorthe Lillelund konstitueret i hans stilling. Michael Willumsen vil dog fortsat være tilknyttet Carlsbergbyen projektet.

Danica Pensions Bjarne Bendix Cloos gik tidligere på året til Aberdeen Asset Management som Head of Asset Management. Han bliver afløst af Peter Mering, der kommer fra SEB Pension, og dermed næsten fordobler værdien af de forvaltede aktiver under sine vinger.

mæglere er udfordrende for at skaffe produktet. Omvendt er der ikke ret stor vilje hos denne her gruppe af aktører til at acceptere et lavere afkast, så det er ikke nødvendigvis sådan, at fordi udbuddet er lille og efterspørgslen stor, vil priserne stige. For os mæglere er det dog stadig meget positivt især, fordi beslutningshastigheden, og det, at pengene er tilvejebragt, gør handlerne lettere, siger Jesper Rasmussen.

Hvis nye spillere virkelig skulle rykke markedet, så skulle det være nogle, der gik ind og købte ejendomme på sekundære og tertiære beliggenheder mod at få et par procent mere i afkast..

– FS Ejendomme er et afviklingsselskab, så da jeg fik tilbuddet om at komme tilbage til pensionsbranchen – og denne gang selv stå helt i spidsen for en stor portefølje - så valgte jeg at sige ja tak, siger ejendomsdirektør Solveig Rannje. Fysisk skal Solveig Rannje ikke flytte ret langt i sin nye stilling. FS Ejendomme ligger skråt overfor SEBs nye prisbelønnede domicil i Bernstorffsgade i centrum af København, så der bliver kun tale om et skift over på den anden side af vejen.

Til gengæld træder ejendomsdirektør Solveig Rannje, FS Ejendomme, til som ny direktør for SEB Ejendomme.

Hun er en af de meget erfarne kapaciteter på det danske marked, når det gælder opkøb og ikke mindst udvikling og asset management samt salg af ejendomme og kommer til SEB med baggrund i pensionsbranchen og asset management fra PFA Ejendomme, Ejendomsinvest og altså senest FS Ejendomme.

– Men vi ser ikke rigtig nogle af den type aktører i markedet med midler i samme størrelsesorden som pensionskasserne, siger Jesper Rasmussen.

Det vigtigste er dog, at dødvandet er brudt, og det er Industriens Pensions entré på markedet et tydeligt tegn på.

– Vi ser større likviditet i markedet nu end tidligere. Der er pensionskasser, der er begyndt at tilpasse porteføljen, og vi har set nogle meget store opkøb. Selvom der endnu er tale om enkeltstående tilfælde, så er det en rigtig positiv tendens for hele markedet, siger Jesper Rasmussen. ■

Milliardpotentiale i Ringbyen

LYNGBY: Ti kommuner fra Lundtofte i nord til Ishøj, Brøndby og Avedøre Holme i syd er gået sammen om at udarbejde en ambitiøs og lang-

sigtet byvision, der gør op med den københavnske omegn som triste forstæder med et socialt belastet ry. Visionen om Ringbyen, der forventes at skabe både vækst og generelle prisstigninger i ejendomsmassen, præsenteres tirsdag den 4. oktober på en konference om Ringbyens fremtid.

Blandt talerne på konferencen, der arrangeres af Magasinet Ejendom i samarbejde med NCC, er Gladsaxes borgmester Karin Søjberg

På konferencen om investeringer i Københavns omegn forklarer og debatterer flere af de centrale personer omkring udviklingen af Letbanen og de konsekvenser, den får for de københavnske omegnskommuner. Her fra arkitektfirmaet BIGs oplæg.

Holst, der vil gennemgå visionen og det fælles charter, som hun sammen med de øvrige borgmestre står sammen om. Arkitektfirmaet BIG har været med til at udarbejde visionen, og på konferencen vil arkitekt Andreas Klok Pedersen, der er partner i BIG, påvise de konkrete udbygningsmuligheder, der nu vil opstå langs med den nye 28 kilometer lange letbane.

Konferencen vil med en talerække af centrale personer i forhold til udviklingsprocessen komme hele vejen rundt om de mange nye muligheder for at skabe værdier i forstæderne. Konferencen henvender sig til især til ejendomsinvestorer, projektudviklere, offentlige planlæggere, entreprenører og rådgivende ingeniører, men andre med interesse i udviklingen af Københavns omegnskommuner vil også have fordel af at deltage på konferencen.

Læs hele programmet for konferencen på www.estatemedias.dk/konference

Investeringer for 7 milliarder kr. som App

AARHUS: Brabrand Boligforening, der er en af Danmarks største boligforeninger, og hvis største afdeling er Gellerupparken i det vestlige Aarhus, har store planer om omdannelse af området i Brabrand i de kommende

år. Helhedsplanen for områdets udvikling har en samlet værdi på over 7 milliarder kr. og indeholder 300.000 kvm. nyt byggeri foruden renovering og infrastruktur.

En del af finansieringen til planen sker gennem salg af jord til investorer, og her har Brabrand Boligforening – formentlig som en af de første jordudbydere i Danmark – fået produceret en app, der i billede og kort viser planens dimensioner og elementer interaktivt, så det er nemt at danne sig et overblik over mulighederne.

Der bliver blandt andet tale om at opføre op til 100.000 kvm. erhvervsarealer helt ud til Ring-

Med en donation på 3,7 millioner kr. deltager fonden Realdania også aktivt sammen med Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune om den arkitektkonkurrence, som skal være med til at udvikle Gellerup-området. Ambitionen er at skabe en attraktiv og unik bydel, der hænger naturligt sammen med den øvrige del af byen.

vejen, hvor der i dag er 3.000 kvm. Samtidig bliver der mulighed for at fortætte området med op til 200.000 kvm. primært nye boliger. En del af området kommer også til at huse Aarhus Kommunes Teknik og Miljø forvaltning, der bygger i alt 1.000 arbejdspladser - heraf til 750 medarbejdere fra forvaltningen.

Indtil videre er der finansiering af projekter for 1,3 milliarder kr. i området, og de første dele af konkurrencerne er i gang i form af et udbud vedrørende bygherrerådgivning.

Konkurrence

Konkurrencen kommer i første omgang til at omhandle udviklingen af Edwin Rahrsvej og Bazarpladsen i midten af området. Konkurrencen omfatter også udviklingen af et stort grønt parkstrøg, som skal løbe fra Skjoldhøjikilen gennem hele bydelen og ned til Brabrand Ådal.

Danmarks største markedsplads for lejeboliger



BoligPortal.dk®

Effektiv udlejning med BoligPortal.dk:

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

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

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

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

Læs mere på www.boligportal.dk

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



Energiledelse - noget for dig?

- Start med at bruge data fra varmfordelingsmålerne på radiatorerne til at spare på spildvarmen i ejendommen.
- Tænk på det traditionelle varmfordelingsregnskab og tag det et skridt videre, for at opfylde dine kunders energimål.
- Techem's målere kan, som branchens eneste, foretage en behovsstyring af fremløbstemperaturen i ejendommen via et adaptermodul, der nemt bliver monteret ved varmesystemet.

10% (gns.) besparelse på varmeforbruget - hvert år!

techem

Focus på ressourcer

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

Investeringens tilbagebetalingstid er typisk under 3 år!

Danske virksomheder viser vejen for konkurrenter

Nordiske bygge- og ejendomsvirksomheder skal stå sammen for at skabe et fælles bæredygtigt brand. Foreløbig har 18 sværvægttere i branchen skrevet under på, at de vil arbejde for at udbrede alt det, vi faktisk kan i Norden – og få endnu flere med

1 8 topledere fra bygge- og ejendomsbranchen i hele Norden har skrevet under på, at de vil følge i alt 10 paragraffer for at skabe en bæredygtig bygge- og ejendomssektor i de kommende år.

– Vi er ved at skabe noget helt unikt globalt. Vi løfter hele den nordiske byggebranche og ikke bare enkelte sektorer et stort skridt frem, og vi håber, at det bliver helt almindeligt at skrive under på charteret fremadrettet,

Tivoli er kendt over hele verden for æstetik og skønhed for mennesker men midt i byen. Kombinationen af værdier er noget af det, som bygge- og ejendomsbranchen også skal brande sig på internationalt som udgangspunkt for bæredygtighed på alle niveauer. Innovation og samarbejde på tværs af de nordiske lande skal gøre os førende globalt, ifølge Nordic Innovation.

når man opererer i de nordiske lande, sagde kontorchef Morten Pedersen, Energistyrelsen, som var med til at facilitere underskrivningen i Dansk Arkitektur Center i København.

Underskrifterne, der blev sat i august, er første skridt i et jomfrueligt sam-

arbejde på tværs af landene i Norden og på tværs af brancher og segmenter. Fra Danmark deltog Velux' Jesper Salskov, Henning Larsen Architects Louis Becker, KABs Jesper Nygård og Cowis Stig P. Christensen. De skrev alle under på det charter, som mere end 50 profiler fra branchen er blevet



enige om skal være fælles for Norden fremadrettet. Og dermed også på, at de fremadrettet vil prikke både konkurrenter og kolleger på skulderen, så de også lærer charteret at kende og husker at overholde det.

– Sammen står de nordiske virksomheder endnu stærkere, hvis vi sætter pris på og udnytter de nordiske byggetraditioner. Med samarbejdet forpligter vi os til at implementere 10 principper i vores arbejde og forretning, og tager et medansvar i retning af et mere bæredygtigt samfund, siger Stig P. Christensen, Cowi.

Få mere ud af markedspotentialet

Målet med charteret er at få mere ud af det markedspotentiale, der i øjeblikket er voksende globalt.

– Miljøspørgsmål står højt på dagsordenen i alle de nordiske lande. I tillæg har vi streng regulering og ambitioner om at levere verdens bedste bygninger. Vi mener derfor, at de nordiske lande har en enestående mulighed

for at blive førende indenfor bæredygtigt byggeri på verdensplan. Ved at forene kræfterne bliver vi stærkere, og derfor inviterer vi hele branchen til at underskrive Nordic Built Charter og arbejde efter dets principper, siger Senior Innovation Manager i Nordic Innovation, Eili Vigestad Berge.

Det er kendetegnende for de 25 virksomheder, der har skrevet under i første omgang, at de allerede har en klar agenda inden for miljøspørgsmål.

25 aktører har skrevet under på Nordic Built Charter

Mål 1: 75 underskrifter inden udgangen af 2012

Mål 2: 200 underskrifter i alt ved udgangen af 2013

– Vi skal implementere de 10 løfter, men vi skal også inspirere andre, siger adm. direktør Jesper Nygård, KAB, der som bygherre ser store muligheder i at være foregangsmand på bæredygtighedsområdet i de kommende år. Her ved underskrifthsøjtideligheden i Dansk Arkitektur Center, der samlede topchefer fra hele Norden.

– Velux har allerede en helt klar strategi for klima og for arbejdet med bæredygtighed, så vi vil gerne være med til at vise vejen for andre i den nordiske byggebranche og vil selvfølgelig også selv gøre os endnu mere umage, siger Jesper Salskov Jensen, direktør i Velux Danmark.

Han er ikke bange for at få sine konkurrenter til at bevæge sig i samme retning, som han selv gør, og det er partner Louis Becker fra Henning Larsens Architects heller ikke.

– Vi har en unik tilgang til bæredygtighed i Norden, og når man som jeg arbejder meget i udlandet, bliver det tydeligt, at den nordiske arkitektur- >>



tradition, hvor vi sætter mennesket i centrum er noget helt særligt. Hvis vi kan få formidlet det i bæredygtige og forståelige koncepter, og bruge det konkret overfor bygherrerne, så skaber vi som branche et nordisk brand, der vil gavne os alle. Det er baggrunden

for, at vi går med i det, for vi tror, der er store muligheder, når det gælder eksport, siger Louis Becker.

Bygherrer går med

For at få skabt eksempelprojekter på, hvad branchen kan i Norden, har det også været vigtigt at få bygherrerne med, så der er noget at vise frem:

– Vi vil gerne være med til at hæve ambitionsniveauet i byggebranchen. Vi kan noget helt særligt i Norden, og det skal vi blive bedre til både at udnytte og videreudvikle, siger adm. direktør Jesper Nygård, KAB, der som bygherre ser en forpligtelse til at gå forrest og allerede har bidraget med at udvikle Almenbolig+, der er et dansk koncept for udvikling af rummelige lavenergiboliger i høj kvalitet til en overkommelig pris.

Mens underskrifter, charters, og lange, indviklede visionsdiskussioner med post-its, der farer rundt på opslagstavler, kan være svært at se omsat til praksis, så har Nordisk Ministerråd via institutionen Nordic Innovation, der står bag hele Nordic Built, et meget konkret næste skridt i ærmet.

8. november bliver der nemlig udskrevet en konkurrence om den mest innovative energirenovering på 5 konkrete og kendte ejendomme i de nordiske lande. Målet er at få

– I Norden kan vi bygge bæredygtigt uden det koster ekstra. Selvom vi er konkurrenter, vil vi alle nyde godt af, at den nordiske ejendomsbranche opbygger et fælles troværdigt og kompetent brand, siger partner Louis Becker, Henning Larsen Architects. Her fra et af firmaets nyeste domicilforslag: Nordea i Ørestad.

rådgivere fra hele Norden til at yde deres bedste og på den måde vise et godt eksempel for alle deres kolleger – ligesom konceptet forventes at kunne blive en konkret eksportvare for både vinderne og de øvrige deltagere.

– Vi ønsker at skabe nye, innovative konstellationer ved at opfordre de forskellige hold til at arbejde på tværs af landegrænser og discipliner. Vi håber, at vi dermed kan skabe idéer, der kan sætte den nordiske region i front, når det handler om bæredygtigt byggeri. Planen er desuden, at den der vinder også skal udføre det, siger Eili Vigestad Berge, Nordisk Innovation.

Forventningen er også, at i og med, at branchen tilslutter sig fælles krav, så vil der opstå et fælles brand – igen noget, der er med til at lette afsætningen af rådgiveres og byggefirmaers ydelser på eksportmarkedet.

Netop nu er Nordic Innovation ved at udvælge præcis de 5 projekter, der kommer til at indgå i konkurrencen. ■

SØGER DU LEJERE?

Lokalebasen.dk finder lejere til dine erhvervslokaler

- ✓ **STOR SYNLIGHED I MARKEDET**
- over 50.000 brugere hver måned
- ✓ **STOR LEJERDATABASE**
- med mere end 7.000 aktive søgeagenter
- ✓ **UDLEJET ELLER GRATIS**
- ✓ **HURTIG OG NEM OPRETTELSE**
- ✓ **INGEN BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER**
- ✓ **372 UDLEJNINGER I 1. KVARTAL 2012**

LOKALEBASEN.DK ER DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk repræsenterer allerede mere end 650 større og mindre udlejere, men vi har plads til mange flere. Derfor vil vi gerne samarbejde med jer.

Vores model er meget enkel. Vi markedsfører jeres lejemål og sætter jer i direkte kontakt med de kundeemner, der har vist interesse for jeres lokaler. Herefter tager I over og står for den videre fremvisning og forhandling.

Resultater vores henvisning i en udlejning, tager vi en mindre provision på 8,5% af første års basisleje. Lejer vi ikke jeres lokaler ud, er det 100 % gratis.

Se mere på www.lokalebasen.dk eller ring **70 200 814**.

Lokalebasen.dk

Uafhængig portal for erhvervslejemål

Lokalebasen.dk A/S
Strandvejen 171
2900 Hellerup

www.lokalebasen.dk
info@lokalebasen.dk
Tlf. 70 200 814



Nye LOKALER?

Find dit nye lejemål på www.lokalebasen.dk
eller kontakt os på tlf. 70 200 814.

magasinet ejendom bliver til

ESTATE MAGASIN

Danske SP Business Media ApS og Magasinet Ejendom ApS bliver en del af det nordiske mediehus Estate Media, med etableringen af Estate Media Nordic i Danmark og Sverige. Magasinet Ejendom skifter dermed også navn til Estate Magasin. Indholdet og den unikke tætte dækning af det danske ejendomsmarked fortsætter og bliver udbygget

Danske SP Business Media ApS går sammen med norske Estate Media AS om etableringen af Nordens største mediehus med fokus på ejendomsbranchen. Det nye mediehus får det fælles navn Estate Media. I Danmark er SP Business Media ApS, bedst kendt for udgivelsen af ejendomsbranchens største uafhængige magasin, månedsmagasinet Magasinet Ejendom, som du sidder med i hånden.

– Magasinet Ejendom skifter navn til Estate Magasin. Indholdet vil tage udgangspunkt i præcis den samme dybtgående journalistik, men på sigt vil vi tilføje endnu flere elementer. Vi vil fortsætte med at levere gode, dybdybende artikler om det danske

ejendomsmarked, overblik over branchen, analyser og nyhedsopsamlinger. Alt sammen for fortsat at være det bedste medie om ejendomsbranchen i Danmark, siger chefredaktør Kamilla Sevel.

Kamilla Sevel er en af Danmarks mest erfarne ejendomsjournalister. Siden 1991 har hun skrevet analyser, rapporter, nyheder, bøger og artikler om ejendomsbranchen. Det har skabt en unik indsigt i branchens udvikling, og det var med den baggrund, at Magasinet Ejendom blev stiftet i 2008.

– Jeg synes, at der manglede et magasin i eksklusivt format og udtryk, som samtidig kunne levere vedkommende, seriøs journalistik om ejendomsbran-

chen på et fagligt højt plan, siger Kamilla Sevel, der sammen med broderen Nikolaj Pfeiffer har arbejdet virksomheden op på det danske marked.

Nu tager de to stiftere så skridtet videre. Magasinet Ejendom, der udover udgivelse af dette magasin, i løbet af de sidste 3 år også har oparbejdet en omfattende konferencevirksomhed og en nyhedstjeneste med mere end 50.000 nyhedsvisninger om måneden, vil fremadrettet være etableret via Estate Media på hele det nordiske marked.

– Vi tilfører en overligger, der sætter barren højere, men vi er stadig dybt lokalt forankret i det danske marked,

og de danske medier fortsætter med dansk udgangspunkt, siger Kamilla Sevel.

Estate Media vil med etableringen være repræsenteret med kontorer i Danmark, Norge og Sverige med i alt 36 medarbejdere og en årlig omsætning i størrelsesordenen 50 millioner kr. Medstifter af Magasinet Ejendom, Nikolaj Pfeiffer, bliver ansvarlig for aktiviteterne i Danmark og Sverige.

Udover, at de nuværende medier på det danske marked fortsætter som hidtil tilpasset det fællesnordiske brand, og selve selskabet SP Business Media ApS fortsætter med det nuværende cvr. nummer under det nye navn Estate Media Nordic ApS,

så bliver aktiviteterne udvidet med et reklamebureau og kommunikationsløsninger.

– I den kommende tid går vi i markedet og tilbyder komplette koncepter og løsninger til ejendomsbranchen, inden for kommunikation og markedsføring i lighed med Estate Media i Norge, siger Nikolaj Pfeiffer.

Det vil sige, at hvis aktører i ejendomsbranchen skal have skrevet og layoutet årsrapporter, investorpræsentationer eller annoncer, så vil Estate Media kunne løse den slags opgaver uafhængigt af selve magasinet.

– Journalistisk uafhængighed er meget vigtigt for hele vores virke, så vi opret-

>>

– Vi styrker organisationen i Danmark, og dermed kan vi imødekomme ejendomsbranchens stigende efterspørgsel efter både nyheder, reklame og kommunikation samt konferencer og events på tværs af landegrænserne i Norden. Det er en unik nordisk mediekoncern på ejendomsområdet, der dermed bliver skabt, siger CEO, Estate Media Nordic, Nikolaj Pfeiffer, der kommer til at stå i spidsen for koncernens aktiviteter i Danmark og Sverige samt internationalt. Her sammen med Jan Erik Pedersen, CEO for Estate Media i Norge.





Chefredaktør Kamilla Sevel, der har 21 års erfaring som journalist og analytiker i ejendomsbranchen, bliver den drivende kraft i den faglige udvikling af Estate Media. Sammen med Nikolaj Pfeiffer fortsætter hun som ansigterne udadtil i selskabet på det danske marked.

ter et nyt forretningsområde, siger Nikolaj Pfeiffer.

Baggrunden for det nye mediehus tager afsæt i branchen selv.

– Ejendomsmarkedet udvikler sig i dag på tværs af de nordiske landegrænser. Med etableringen af det fælles nordiske mediehus udvikler en af den danske ejendomsbranches vigtigste informations- og videnspartnere sig sammen med branchen. Med dette tiltag bliver vi del af en større organisation med en stor samlet styrke i markedet. Det muliggør en stærk og offensiv satsning, der understøtter branchens stigende behov for professionel vidensdeling og netværk både nationalt og på tværs af de nordiske lande, siger Nikolaj Pfeiffer.

Partnerne i det nye selskab kender hinanden godt på forhånd. I løbet af det seneste år har de sammen udviklet det nordiske Ipad-magasin, Estate Nordic Magazine. Det bliver fremover også udviklet fra hovedkontoret i Danmark.

– Som den ledende aktør på markedet i Norge er vi glade for at få den ledende aktør i Danmark med som en del af Estate Media brandet. Og vi er meget glade for de kompetencer som Nikolaj Pfeiffer og Kamilla Sevel nu kan bidrage med til Estate Media. Det har derfor været et naturligt valg at lægge ansvaret for de nordiske og internationale satsninger i Estate Nordic med hovedkontor i Danmark, siger CEO Jan Erik Pedersen, Estate Media i Norge. ■

Fakta om det nye danske medieselskab

Nikolaj Pfeiffer og chefredaktør Kamilla Sevel grundlagde i 2008 SP Business Media ApS, der med udgivelsen af Magasinet Ejendom, som nu også ændrer navn til Estate Magasin, har opnået en stærk forankring i bygge- og ejendomsbranchen. I forlængelse heraf har selskabet år for år oplevet en kraftig vækst med en positiv drift og tæller i dag 6 medarbejdere.

SP Business Media har undervejs udvidet aktiviteterne med en omfattende nyhedstjeneste og konferencedel. I foråret lancerede SP Business Media og Estate Media i Norge det engelsksprogede iPad-magasin Estate Nordic Magazine.

Nikolaj Pfeiffer bliver CEO for Estate Media Nordic, og dermed kontorerne i Danmark og Sverige og de internationale aktiviteter. Kamilla Sevel bliver chefredaktør for selskabets medier i Danmark og Sverige og internationalt, og bliver ansvarlig for udviklingen af virksomhedens konferenceaktiviteter på disse markeder. Begge er partnere i det nye selskab og medlemmer af bestyrelsen. Partner og CEO for kontoret i Oslo, Jan Erik Pedersen, bliver bestyrelsesformand.

Norske Estate Media blev etableret i Oslo i 1999 og er i dag Norges førende mediehus for ejendomsbranchen i Norge med en række produkter inden for nyheder, reklame og kommunikation samt konferencer og events.



4

Princip 4: Dialog

“Klar tale fra tegnebord til aflevering”

Klare aftaler, fælles beslutninger og tydelige mål skal kendetegne dit samarbejde med os. Du vil opleve dialogen som en rød tråd, der løber fra mødebordet til tegnebordet og videre til der, hvor papir omsættes til sten, jern og beton. Styrken ved den gode kommunikation er, at alt bliver vendt i tide, og at intet overlades til tilfældighederne.

Læs mere på mth.dk/principper

 **MTHøjgaard**

Ejendomsmarkedet får det bedre globalt

Efter et fald i aktiviteten i 1. kvartal 2012, har ejendomsmarkedet i hele verden fortsat sin tilbagevenden til et mere normalt markedsniveau efter de hårde kriseår.

I 2. kvartal blev der handlet for 108 milliarder USD, hvilket er 24 procent mere end samme periode året før. Dermed spår det internationale ejendomsmæglerfirma Jones Lang Lasalle, at markedet er tilbage på rette spor.

Herudover er de vigtigste trends det seneste kvartal følgende – altså ifølge Jones Lang Lasalle:

- Økonomisk er de samlede udsigter svagere. Asien fortsætter med at drive den internationale vækst.

- I det usikre marked har erhvervslejere globalt taget en "vent-og-se" strategi. Derfor falder det samlede optag mange steder.

- Udlejningsaktiviteterne er steget fra 1. til 2. kvartal, men udsigterne til høje arbejdsløshedsrater og forsigtige virksomheder vil samlet få udlejningen i 2012 til at ligge 10 procent under niveauet fra 2011.

- Ledighedsgraden falder alligevel, fordi der ikke bliver bygget ret meget nyt. Den globale ledighedsgrad i kontormassen er 13,3 procent i 2. kvartal, hvilket er det laveste niveau siden 2009. Faldet sker især i Amerika og i Asien, mens Europa holder sig stabilt.

- Med færre udbudte ejendomme stiger priserne på gode kontorer. Ialt er priserne



Paris er et af de ejendomsmarkeder, der klarer sig bedst. Her La Defense juni 2012.

globalt steget med 0,6 procent i de 90 større markeder, som Jones Lang Lasalle følger.

51 nye butikscentre åbne i Europa i 1. halvår 2012

Ialt åbnede 51 nye butikscentre på i alt 1,5 millioner kvm. på tværs af Europa i det første halvår af 2012. Andre 3 millioner kvm. forventes at åbne inden årets udgang. Hvis samtlige centre åbner planmæssigt, vil der i Europa i alt have åbnet 4,4 millioner kvm. i 2012. Det er 25 procent flere end i 2011.

CBRE har set på eksisterende butikscentre og centre under opførelse i størrelsen fra 10.000 kvm. og opefter, hvor de internationale kæder primært foretrækker at placere sig.

Tyrkiet er det mest aktive marked med nye centre med et samlet areal på næsten



400.000 kvm. færdigbygget i 2012. I Tyskland åbnede nye centre med et samlet areal på 165.000 kvm. Lige efter følger Italien og Polen, hvor kunderne i begge lande kunne indtage 140.000 kvm. nye centre.

Hidtil har det været de nye markeder, der har domineret udviklingen af shopping centre i Europa, men nu har nybyggeriet dog også bredt sig til de mere modne markeder båret af efterspørgslen efter primære beliggenheder.

Østeuropa har ikke længere førertrøjen på, hvad angår nye centerbyggerier. De gamle markeder i Vesteuropa fører nu.

I 2011 stod de fem største europæiske markeder, Spanien, Italien, Frankrig, Tyskland og England, til sammen for en tredjedel af det samlede centerbyggeri i Europa.

Ikea bag 100 nye hoteller i Europa



FOTO: DORTHE MANDRUP ARKITEKTER

Ikeas kommende globale mødecenter, som også skal indeholde hotel, udformes af den danske arkitekt Dorte Mandrup som en stor uformel værkstedsbygning med ovenlys til placering af solcellepark og minimering af den kunstige belysning.

Den store svenske møbelkoncern Ikea sætter endnu en gang sin fod inden for på ejendomsmarkedet. Denne gang er det med offentliggørelsen af, at kæden vil opføre mindst 100 budgethoteller rundt omkring i Europa.

Det forventes, at Ikea vil starte ekspansionen i UK, Holland og Polen, hvor selskabet i forvejen selv udvikler ejendom, men kæden vil også inkludere nye markeder som for eksempel Tyskland.

Ikea tog allerede sidste år hul på hotelambitionerne, da det blev besluttet, at koncernens kommende 25.000 kvm. hovedsæde i Malmö også skal rumme hotel. Konkurrencen om at tegne det nye hovedsæde blev vundet af danske Dorte Mandrup Arkitekter.

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 kendte for at være professionelle, empatiske og værdiskabende, hvilket sikrer løsninger, der understøtter vore kunders forretning. **Læs meget mere på datea.dk**



Vi er Danmarks hurtigst voksende asset manager ...

... der optimerer ejendomme ...

... som fordeler sig på **76 adresser** og ...

... **387.000 m2** bolig, kontor, butik samt lager- og produktion...

... med i alt **505 lejere**, der alle bidrager ...

... til en **udlejningsgrad på 92%** og ...

... som har en samlet **værdi på 2,5 mia.** ...

... og vi har solgt optimerede ejendomme for over **200 mio. kr. i år.**

NORTH
Property Asset Management

Strandvejen 72, 1 - DK-2900 Hellerup - Phone: (+45) 39 43 50 30
www.northpam.com



Strategien skal sikre værdien

Flere mindre firmaer har vidst det længe: Asset management og administration er ikke det samme og begge dele kræver noget særligt. Nu rykker nye spillere med svulmende muskler ind på markedet, som modnes med rekordfart i Danmark

I forbindelse med krisen stod det hurtigt klart for ejendomsselskabet Nordicom, at det nyttede ikke noget at spille på flere heste og både udvikle og eje ejendomme. Derfor kom der mere strategisk og finansielt kompetente profiler i spidsen for selskabet. Køb og salg kunne ikke længere drive indtjeningen fremad. I stedet skulle der fokuseres på at få maksimal værdi ud af de eksisterende ejendomme.

– Vi har fokuseret klart på vores kunder og porteføljeoptimering. Vi er i en omstillingsfase, hvor vi skal skille os af med ejendomme, indtil vi kan honorere normale bankvilkår. Vi kaster os ikke ud i nye eventyr, men har fokus på at optimere kerneforretningen, siger adm. direktør Ole Steensbro.

Nordicom blev reddet, da krisen kom, af sin store driftsportefølje. Via et salg af udviklingsejendomme, blev der stille og roligt skabt kapital til at investere i den fremtidige portefølje og få skabt udlejning.

– Asset management handler blandt andet om at prioritere. Vi havde en række ejendomme med høj tomgang, men det blev ikke tidligere prioriteret at reovere og optimere, så de kunne udlejes. Helt aktuelt er Høje Gladsaxe Centret et godt eksempel på en ejendom, der nu efter den er blevet håndteret korrekt, er mere end 90 procent udlejet, siger Ole Steensbro.

Nordicom er ikke de eneste, der ovenpå chokket har forstået betydningen af at håndtere sine ejendomme rigtigt. Disciplinen hedder asset management, og det engelske navn, som endnu savner en dansk dækning er et stærkt voksende område i takt med, at værditilvæksten i ejendomsmarkedet kommer af at passe og pleje sine eksisterende aktiver, så de optimeres, – og ikke af hurtige køb og salg.

Storforbrugerne

Udover de eksisterende ejere af anlægspoteføljer er der to andre storforbrugere af asset management. Den ene er udenlandske investorer,

der ikke ønsker selv at starte kontor i Danmark, men i stedet vælger lokale aktører til at styre en porteføljeopbygning og den efterfølgende drift. Og den sidste er de mange ejendomsbesiddere, der temmelig ufrivilligt er kommet ind i branchen. Det gælder for eksempel Finansiell Stabilitet, der indtil for få måneder siden fik hele porteføljen administreret hos Dan-Ejendomme. >>

– Mennesker skal ønske at bo, handle og arbejde i de ejendomme, vi har ansvar for. Derfor skal vi til at være synlige i gadebilledet. Vores tilstedeværelse på en ejendom skal være et stærkt argument for at ville bo eller arbejde der, siger Henrik Dahl Jeppesen (th) og Bo Heide-Ottosen, der nu vil transformere Dan-Ejendomme til Deas og dermed til en opdateret, skarpere og mere målrettet virksomhed, der skal være synlig i gadebilledet på samme måde som man kender det fra andre ejendomsselskaber som for eksempel Jeudan.





FOTO: NORDICOM

En af de ejendomme, som Nordicom har haft succes med at drive aktiv asset management på, er Høje Gladsaxe Centret, hvor 90 procent nu er udlejet.

– For vores vedkommende handlede det om alt lige fra at skaffe valide ejendomsdata, hvilket vi i høj grad manglede i nogle af de porteføljer, vi har fået ind, til at udvikle planer for optimering og afvikling, siger Solveig Rannje, der har lang erfaring med porteføljeforvaltning fra både PFA Pension og Ejendomsinvest, inden hun kom til FS.

Generelt påpeger hun, at med erhvervsejendomme har det været vigtigt at være tæt på lejerne. Især fordi

leverandørerne i det danske marked indtil for få år siden primært leverede traditionel ejendomsadministration. Det er netop det, der er ved at blive lavet om. Flere nye aktører arbejder på at kunne tilbyde kvalitativ asset management for eksempel for sådan nogle som Nordicom. En af dem er blandt Danmarks største aktører på det mere traditionelle administrationsområde. Dan-Ejendomme, der netop har skiftet navn til Deas, har taget konsekvensen af det voksende marked og stiftet et nyt forretningsområde, der ikke bare skal sende lejeopkrævninger og sørge for huslejestigninger, men også proaktivt værdoptimere kundernes portefølje.

Deas vil matche både små og store
Indtil videre har markedet for asset management i Danmark således primært været drevet af mindre højt specialiserede aktører som for eksempel North Property Asset Management og

Atlas Management, der begge drives af profiler, der tidligere har været beslutningstagere i store ejendomsselskaber. I selve porteføljeopbygningen har store aktører specialiseret sig som Aberdeen Asset Management, Valad Asset Management og BPT Asset Management for blot at nævne nogle få. Nu vil Dan-Ejendomme, der netop har skiftet navn til Deas, ind og supplere dem i markedet.

– Vi har ikke været gode nok til at forventningsafstemme med kunderne, hvad der var administration og asset management. Det tager vi nu konsekvensen af og går ind på markedet og opretter et selvstændigt forretningsområde. Vi skal som en af de første i Danmark levere løsninger til ejendomsbranchen, hvor de kan få alt i et hus lige fra mæglerrådgivning til administration og asset management, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, Deas.

Catella driver ejendomme for 14,5 milliarder kr.

Ejendomsgruppen Catella har i dag ejendomme under forvaltning for 14,5 milliarder kr. Gruppen udvikler selv fonde og club deals og nu skal den erfarne nordiske ejendomsmand Ubbe Strihagen med base i Stockholm udvikle det ben yderligere.

Nordiske investorer er målgruppen for de nye fonde, der skal investere andre steder end i hjemlandene.

Ubbe Strihagen har erfaring fra Schroders Investment Management og fra Aberdeen Asset Management.



Den nye strategi er en konsekvens af, at især de internationale investorer, der går ind på det danske marked har helt andre forventninger til, hvad en ekstern leverandør af administration skal kunne. Og samtidig vil Deas i markedet og matche både de små og de store. Der bliver dog ikke tale om

selv at oprette fonde, men alt andet vil koncernen tilbyde.

– Pensionskasser og andre investorer har principielt brug for samme rapportering af deres ejendomsportefølje som af andre aktivklasser. Det stiller krav til leverandørerne, og dem skal vi >>

HVORDAN KAN MAN FORSTÅ DET LOKALE EJENDOMSMARKED UDEN AT VÆRE DER SELV? ENKELT, DET KAN MAN IKKE.

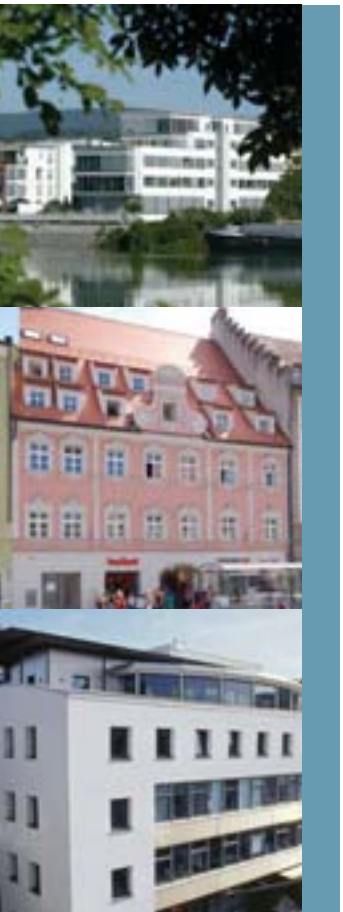
Kalku, kontor og detailejendom i den gamle by i Riga, Letland

BPT har lokale teams hele vejen rundt om Østersøen. Vi forvalter ejendomsinvesteringer for ca. 10 mia. kr. Det gør os til en af de største kapitalforvaltere på ejendomsområdet i Nordeuropa.

Vi tror på, at det gør en forskel at være tilstede lokalt. At kende markedet, bygningerne og lejerne personligt. Mød os i København, Stockholm, Helsinki, Tallinn, Riga, Vilnius, Moskva, Warszawa eller Berlin.



www.bptam.com



kristensen properties

Mangler du en plan for din ejendomsinvestering?

Der er meget at forholde sig til – også når investeringen er foretaget og har flere år på bagen.

Udfordringer med bankerne? Lejer forlænger ikke lejekontrakten? Ny lejer?

Vi hjælper gerne med at udarbejde en strategi for erhvervsejendommen og finansieringen, så du kan få optimeret din investering.

Kontakt:

Michael Schmidt
Director Asset Management
Tel. 88 88 33 45
msc@kristensenproperties.com

Flemming Sørensen
Head of Refinancing and Restructuring
Tel. 96 31 62 05
fls@kristensenproperties.com

Kristensen Properties A/S

www.kristensenproperties.com

Dan-Ejendomme skifter navn – og strategi

Dan-Ejendomme skifter navn til Deas. Samtidig skifter selskabet strategi. Ud med kun at være kendt som administrationsvirksomhed og ind med en full-service virksomhed for ejendomsbranchen, der skal være en kundeorienteret servicevirksomhed.

– Vores nye strategi betyder, at vi satser helhjertet på 5 områder, siger adm. direktør Henrik Dahl Jeppesen, der sammen med Bo Heide-Ottesen, tegner selskabet fremadrettet.

De 5 områder er:

- Ejendomsadministration skal fortsat være en kernekompetence
- Asset Management skal bygges op – her kommer hele overbygningen på selve administrationen
- Mæglervirksomheden skal udvikles til Danmarks største
- OPP – Deas skal være med i endnu flere projekter end i dag, hvor selskabet driver og ejer en række af Danmarks mest betydningsfulde OPP-projekter
- Facility Service – en ny serviceenhed, der skal stå for drift af ejendomme

Deas har på alle måder taget skridtet fuldt ud og re-brandet koncernen. 1. september var alle medarbejdere på plads i et helt nyt domicil, der skal understøtte de omfattende organisationsændringer. Selskabet er flyttet fra Tuborg Nord nord for København til Flintholm vest for København.



– Vi er blevet vel modtaget og mærker foruden de mere kreditorstyrede behov også stor interesse fra en række investorer, som ønsker, vi skal bidrage med udarbejdelse af forretningsplaner og implementeringen af dem som led i deres overtagelse af ejendomme eller porteføljer, siger Niels Troen. For at få gennemslagskraft fra starten er to erfarne kræfter på netop det område hentet ind til at stå i spidsen for selskabet i form af Niels Troen (tv), tidligere blandt andet Nordicom, og Lars Winther (th), tidligere underdirektør i ATP Ejendomme, - her sammen med adm. direktør i Catella Corporate Finance Danmark, Jesper Bo Hansen.

kunne honorere. Vi kommer sandsynligvis ikke selv til at stifte fonde, men vi overtager gerne styringen af dem, siger Henrik Dahl Jeppesen.

Henrik Dahl Jeppesen ser det som branchens største problem, at man ikke har formået at fortælle kunderne, hvad god asset management kan bibringe.

– Det er vores største opgave nu at få flyttet diskussionen fra asset management som en omkostning til, hvilken værdi det faktisk kan skabe. Vi skal se på, hvad vi kan levere og hvad det vil bidrage med? Men det er en proces, vi først er i gang med at lære i branchen. Indtil nu har administrationsbranchen været præget af, at vi langt hen ad vejen er fagligt nørdede. Vi er fokuseret på detaljen, – og det er godt, – det må der endelig ikke blive givet køb på, men det betyder, at vi måske nogle gange har haft svært ved at se helheden, og det skal vi have tilført, siger Henrik Dahl Jeppesen.

Den overvejende del af den potentielle permanente kundegruppe er institutionelle investorer, men der er også en stor del, der netop i øjeblikket – i lighed med da FS kom i stald

hos Deas, – har brug for midlertidig og akut hjælp.

Skridtet videre

Netop det har også Catella Property Group, der i forvejen rådgiver om finansiering og asset management, spottet. Det er baggrunden for, at Catella har oprettet et nyt forretningsområde, der tager skridtet videre, når det gælder håndtering af ejendomme, kaldet Catella Investment Management. Niels Troen, der foruden 30 års erfaring fra den finansielle sektor i ind- og udland har været med til rekonstruktion af flere ejendomsporteføljer senest i førømtalte Nordicom, og Lars Winther, der tidligere sad som underdirektør i ATP Ejendomme, skal målrettet gå efter at tilbyde for eksempel finansielle institutioner en håndtering af de ejendomme, de frivilligt eller ufrivilligt har fået på bøgerne eller overtaget kontrollen med.

– En del ejendomsbesiddere har i dag fået deres porteføljer ufrivilligt på bøgerne eller er havnet i en situation, hvor de i realiteten er tvunget til at agere som ejere. Det er en af vores væsentlige målgrupper, hvor vi så vil hjælpe dem med at veksle deres ejendomme til kontanter. Vi har set

>>

www.valad.eu

VALAD

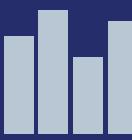
EUROPE'S LOCAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGER

 Local intelligence

 European network

 Value-adding investment management

 22 TEAMS

 €4bn+ ASSETS

 13 MANDATES IN EUROPE

Skal vi også **optimere** Jeres ejendomsportefølje ?

Valad Europe er en uafhængig paneuropæisk ejendomsforvalter, som sælger fund- og asset management løsninger.

Vi yder ekspertise og lægger vægt på evnen til at operere tæt på de lokale markeder, lejere og forretningspartnere.

Valad Europe har mere end 15 års erfaring inden for fund- og asset Management.

I Norden opererer vi med en stærk profil, der gør os i stand til at reagere hurtigt på de ejendomsræssige muligheder, der byder sig lokalt.

Vores kerneforretning består af værdiskabende ejendomsinvesteringer, og vores erfarne medarbejdere leverer en bred vifte af serviceløsninger, der alle har til formål at skabe merværdi i ejendommene.

Lad os maksimere udbyttet af Jeres ejendomsportefølje ved at gennemføre businessplaner, der inkluderer lejeoptimering i form af genforhandling af lejekontrakter, nedbringelse af tomgang, driftsbesparelser, realisering af udviklingspotentialer samt eksekvering af salg.

Selskabet forvalter værdier for mere end 4 milliarder i hele Europa, herunder cirka 1 milliard i den nordiske region, via 200 ejendomme og næsten 2.000 lejere, som lokale teams i Danmark, Sverige og Finland tager sig af.

Læs mere på www.valad.dk

Kontakt Head of Nordic, Mikael Arne Fogemann eller Head of Asset Management Thomas Grauslund Nielsen på 7020 5410



– Vi har solgt flere af vores udviklingsaktiviteter og investeret pengene i optimering af den fremtidige portefølje, så vi kan skabe udlejning. Der er mange udfordringer i asset management, og vi har haft nogle store klumper af ejendomme, som skulle sælges. Vi har også haft høj tomgang, og det har betydet, at vi har forholdt os til, om vi for eksempel skulle vente på at kunne udleje til en høj leje eller vi hellere skal skabe omsætning i en ejendom ved at sætte lejeniveauet lidt lavere. Der har vi i nogle tilfælde valgt at værdioptimere, så det blev værd at betale den forudsatte leje. I andre tilfælde har vi valgt at sige, at en bestemt ejendom ikke længere opfyldte forudsætningerne og derfor har vi revurderet lejeniveauet og dermed skabt udlejning i ejendommen, siger adm. direktør Ole Steensbro, Nordicom.

et behov for at køre fra A-Z og have det fuldstændige operationelle ansvar for aktiverne i en periode. Investment Management bliver først og fremmest en midlertidig forvalter af ejendommene, der så kan værdioptimeres og afvikles under kontrollerede former, siger adm. direktør Jesper Bo Hansen, Catella, der er moderselskab for Investment Management-armen.

Catella ser et stort behov i markedet for nødlidende ejendomme, og etableringen af Catella Investment Management er et led i en europæisk koncernstrategi, da markedssituationen på en række parametre er identisk i flere europæiske lande.

– Finansielle gældskonstruktioner tager ofte udgangspunkt i regneark, men det er de underliggende ejendomme, der skal servicere lånene. Med vores erfaring, der er fokuseret på at ligge i krydsfeltet mellem finansiell rådgivning og ejendomme, tror vi på, at vi kan noget unikt ved at udarbejde en strategi, drive ejendommene, identificere kommende lejere, rejse kapital eller finde ny finansiering og skabe mulighed for en kontrolleret og optimeret exit. Samtidig har vi bevidst gået efter at samle kompetencer og skabe en institutionel management kvalitet, så vi kan være troværdige leverandører, siger Jesper Bo Hansen.

Indtil videre har Catella Investment Management cirka 1 milliard kr. under administration.

– Vi forventer, det bliver meget mere. Markedet er ved at modnes. Når der kommer flere seriøse aktører, så vokser markedet, fordi hele forretningsområdet bliver mere synligt og professionelt. Men der er også mange opgaver at tage fat på, siger Jesper Bo Hansen.

Der har været mange tal i spil, men flere gange er det nævnt, at der har været ejendomme for mindst 100 milliarder kr. i markedet, der lå i strukturer, der operationelt og finansielt ikke understøttede ejendommene optimalt, og derved skulle finde en ny løsning.

– Nogle af dem har institutionel kvalitet og har derfor været nemmere at afsætte, men hovedparten, – og mit bud er, at det gælder for op i mod 90 procent, – er ejendomme som ejendomme er flest, hvor der grundet beliggenhed, anvendelse og lejersituation, dårligt teknisk vedligehold eller lignende udfordringer skal arbejdes fokuseret med den operationelle side for at optimere aktiverne frem mod et muligt ejerskifte. Det betyder igen, at der er et voksende marked for værdiskabende asset management og gennemtænkte strategiske løsninger, siger Jesper Bo Hansen. ■

FS Ejendomme og in- og outsourcing

Hvorvidt man skal lægge driften af sine ejendomme ud eller ej, er et strategisk spørgsmål. Og det kan variere, hvad der er klogt i forskellige situationer.

– For investoren er det ofte vigtigere at være tæt på erhvervslejerne end på boliglejere. Derfor har de store investorer traditionelt valgt selv at varetage driften og udviklingen af erhvervsporteføljen, siger Solveig Rannje, der selv har erfaring fra både PFA og Ejendomsinvest og fra 1. november skal styre SEBs 7 milliarder kr. store portefølje.

FS Ejendomme, der er det statslige afviklingsselskab for konkursramte banker, lagde i begyndelsen hele administrationen ud. Valget faldt efter et udbud på Dan-Ejendomme. Men i forsommeren 2012 insourcete FS hele porteføljen på cirka 2 milliarder kr.

– Der er store fordele i outsourcing, når man har få ejendomme, og det ikke kan betale sig at opbygge egen administration, siger Solveig Rannje.

Til gengæld er der ikke mening for FS i at bevare outsourcingen på nuværende tidspunkt.

– Dels har vi nu en meget stor portefølje. Dels vil vi gerne være meget tæt på ejendommene for at kunne optimere dem og få dem afviklet. Derfor har vi i vores specifikke situation valgt at tage administrationen ind i huset igen, men jeg vil ikke afvise, at dele af porteføljen fremadrettet vil blive udbudt, siger Solveig Rannje.

Mange tak for din stemme



Aberdeen er kåret til bedste forvalter af ejendomsinvesteringer

For 6. gang er Aberdeen Asset Management kåret til bedste "Investment Manager" af ejendomme i Danmark af Euromoney Liquids Awards.

Euromoney baserer bedømmelsen på stemmer fra vores investorer, samarbejdspartnere og fra hele ejendomsbranchen, så det er ikke blot en stor glæde, men en stor ære for os.

På vegne af Aberdeen Asset Management og alle mine medarbejdere i Danmark vil jeg gerne sige tak til jer alle.

Vi skal gøre vores bedste for at leve op til jeres forventninger.

Med venlig hilsen

Tonny Nielsen

Administrerende direktør
Aberdeen Asset Management Denmark

Aberdeen Asset Management Denmark er Danmarks førende investerings- og ejendomsforvalter. Vi forvalter ejendomsinvesteringer på vegne af institutionelle og finansielle investorer til en værdi af kr. 11,2 mia. pr. 30. juni 2012.

Aberdeen favner hele værdikæden – fra risikoanalyse og strategisk porteføljerådgivning til ejendomsforvaltning, udlejning og administration.

Læs mere på: www.aberdeen-asset.dk

Vil du høre, hvad vi er gode til i Aberdeen, er du velkommen til at kontakte mig på 33 44 40 00.



Israels Plads får vandfald og musikscener

KØBENHAVN: Oveni meget andet vejarbejde i København, så er Israels Plads ved Nørreport nu også under renovering. Når pladsen står færdig i 2014 vil den byde på blandt andet et vandfald, musikscener, boldbaner og bedre sammenhæng med den nærliggende Ørstedsparken.

Hovedidéen er at forbedre sammenhængen mellem pladsen, Torvehallerne og Ørstedsparken.

– Israels Plads er byens største plads og har et kæmpe potentiale som aktivitetscenter for hele Indre By. Sidste år fik vi Torvehallerne, og nu kan vi se frem til en helt ny sydlig plads. Jeg tror på, at det bliver en af de allermest populære pladser i byen, siger Teknik- og Miljøborgmester Ayfer Baykal.

Fornyelsen betyder også, at de omkringliggende gader ændres – bl.a. bliver Linnésgade gågade.

De forberedende arbejder til den nye plads er i gang indtil november 2012, hvorefter selve arbejdet fortsætter frem til januar 2014. Zacho-Lind er entreprenør på projektet.



Hoffmann øger både omsætning og resultat



GLOSTRUP: Entreprenørfirmaet Hoffmanns omsætning for første halvår 2012 blev knap 650 millioner kr. Det er en vækst i forhold til samme periode sidste år, hvor omsætningen var knap 638 millioner kr.

Samtidig har det danske datterselskab af norske Veidekke formået at øge resultatet til 15,5 millioner kr. fra 13,4 millioner kr.

Hoffmanns resultatgrad for første halvår 2012 er dermed 2,4 mod 2,1 procent i samme periode sidste år.

– Markedet er stadigvæk meget presset. Der bliver givet lave bud på rigtig mange opgaver. Det vil jeg gerne benytte lejligheden til at opfordre branchen til at genoverveje. Vi ser bud fra konkurrenter under kostprisen for et projekt, og det er ødelæggende for branchen på sigt, sagde adm. direktør Torben Bjørk Nielsen, Hoffmann ved offentliggørelsen af halvårsregnskabet.

Hoffmanns ordrebeholdning er lidt lavere end samme periode sidste år, men Torben Bjørk Nielsen forventer, at der vil falde yderligere ordrer på plads i den kommende tid. Ordrebe-

Blandt Hoffmanns store ordrer pt. er ombygningen af Rødovre Centrum, som Hoffmann har arbejdet for siden 2003. Desuden har Hoffmann samarbejdet med SEAS/NVE siden 2001, og her er netop landet endnu en ordre på 100 millioner kr. årligt de næste 4 år med kabler, der skal lægges i jorden.

holdningen er 806,9 mio.kr. mod 910,2 mio. kr.

– Hoffmann fortsætter den positive resultatudvikling med et halvårsresultat på 2,4 procent, men Hoffmanns ordrebeholdning er faldet med godt 10 procent, hvilket i sig selv ikke er alarmerende, men en konsekvens af et marked med fortsat stærk priskonkurrence. I øjeblikket ser vi meget varierende priser på de enkelte leverancer, og med et fortsat stort antal konkurser gælder det om at sikre sig samarbejdspartnere, som kan gennemføre entreprisen, siger Torben Bjørk Nielsen.

Det udsagn understreges af, at det seneste halvår er 12 af selskabets underleverandører eller samarbejdspartnere gået konkurs.

Pedersen Group bygger megabutikscenter til 600 millioner kr. i Esbjerg

ESBJERG: Med en investering på 600 millioner kr. er Pedersen Group i Esbjerg klar til at etablere nogle af landet største butikker i det kommende City Nord Retail Park i den vestjyske hovedby, der er Danmarks 5. største.

Det er en ny lokalplan for området øst for det nuværende City Nord, der åbner for etableringen af store detailhandelsbutikker, såkaldte megabutikker, og i løbet af kort tid går første fase på 40.000 kvm. i gang. Fuldt udbygget vil det nye indkøbsmekka med investeringer på over 600 millioner kr. kunne rumme godt 60.000 kvm. Det nuværende City Nord med Bilka og en række mærkevarerbutikker er på 22.000 kvm.

Det første areal til den nye retailpark blev købt i 1998, og Pedersen Gruppen køber



Den første aftale i City Nord Retail Park er på plads. Pedersen Group forventer stor interesse for at etablere sig, så centret kan være realiseret i løbet af to-tre år.

som et led i planen yderligere 23.000 kvm. jord af Esbjerg Kommune, således at det samlede lokalplanområde udgør 86.000 kvm. Lokalplanen åbner i første omgang mulighed for at etablere butikker fra 2.000 kvm. og op efter med et samlet areal på 40.000 kvm.

Ud over butikker giver lokalplanen mulighed for at opføre kontordomiciler i op til seks etagers højde. Placeringen ud mod ringvejen vil give en markant synlighed.



Where all threads come together.

8 – 10 October 2012
Messe München, Germany

15th International Trade Fair for Commercial Property and Investment

www.exporeal.net

expo real

Building networks

Common theme: Your success

Take advantage of the unique networking potential that EXPO REAL has to offer to make valuable contacts and cultivate existing business ties. Some 37,000 real-estate professionals representing the entire value chain meet at the industry's indispensable business platform. Be there!

Order your ticket now:

www.exporeal.net/tickets

Energirenovering for 48 milliarder kr.

Københavns Kommune går foran og energirenoverer sine egne bygninger for at gøre byen CO2-neutral i 2025

Massive kommunale og private investeringer i de kommende år skal sikre energieffektivt nybyggeri og nedbringe energiforbruget i Københavns eksisterende bygninger. I den private sektor forsøger blandt andet Ejendomsforeningen Danmark at lægge pres på folketingspolitikkerne for at få dem til at bevare og forbedre reglerne, så det bedre kan betale sig at energirenovere.

I dag er det nemlig sådan at det oftest vil være ejeren af en ejendom, der skal betale for forbedringerne, mens de gavner lejerne.

Men Københavns Kommune har ikke i sinde at vente på bedre forhold på den front. Kommunen tager nu selv initiativ til at gå i front i en ny klima- og energiplan, der netop er vedtaget i borgerrepræsentation.

tion. Merinvesteringerne forventes at skabe 12.500 årsværk og at give en samfundsøkonomisk besparelse på 1,4 mia. kr. Frem mod 2025 forventes der således opført 6,8 millioner nye kvm. i København, hvilket vil betyde en samlet investering på omkring 130 milliarder kr.

Når nybyggeriet bliver opført efter de højeste krav i bygningsreglementet kan det forøge omkostningerne med op til 5 procent, svarende til en merudgift på op til 6 milliarder kr.

Forventningen hos kommunen er dog, at i takt med, at standarden udbredes vil omkostningerne ved lavenergibyggeri også tilpasse sig det almindelige niveau.

– Den københavnske bygningsmasse står for størstedelen af byens energiforbrug. Det samlede el- og varmemeforbrug tegnede sig i 2011 for 74 procent af hovedstadens CO2-udledning, påpeger Københavns Kommune.

Københavns Kommune lancerer derfor en ambitiøs plan for lavenergibyggeri og energirenovering af hovedstadens bygninger som en del af hovedstadens konkrete plan for at blive CO2-neutral i 2025.

– Jeg ser frem til et godt samarbejde med byggeriets parter. Vi skal både sikre jobs nu og her og rentable investeringer. Jeg tror på, at vi ikke alene kan sikre ejerne et godt økonomisk afkast i form af lavere driftsudgifter, men at vi også med et fremsynet indsats kan bevare Danmarks førerposition indenfor energirigtigt byggeri, siger Københavns overborgmester, Frank Jensen.

Udfordringen ligger i, at det i dag er svært at finde effektive metoder til energirenovering af ældre ejendomme uden at ændre deres udtryk. Men med krav til renoveringen af en stor kommunal bygningsmasse, vil der formentlig blive produktudviklet.

– Klimaplanen lægger op til, at energirenoveringen af kommunens egne bygninger

Københavnske boliger og erhvervsjendomme skal bidrage kraftigt til at nå kommunens CO2-reduktionsmål i 2025.

fortsætter med fuld kraft. Det er målet, at energiforbruget i de kommunale bygninger reduceres med 40 procent. De kommunale investeringer forventes at summe op i 1,4 milliarder kr., hvoraf 600 mio. kr. forventes tjent hjem i form af driftsbesparelser allerede inden 2025, påpeger kommunen.

Københavns Kommune vil rigtig gerne i dialog med både investorer og projektudviklere om de kommende byggerier. Også fordi behovet for kvm. er så stort netop nu. Derfor bliver der også holdt en række dialogmøder for at gøre investorer og udviklere interesseret i at være med til at udvikle byen.

– Alle faktorer peger i retning af, at det at investere i København er en fantastisk ide. Det kan man se på vores befolkningskurver. Udfordringen, ved vi, er nogle gange at få det forklaret til de finansielle kilder. Tag kurven med og få dem, der skal finansiere til også at se, at det er en fantastisk ide. Konkret er der for eksempel brug for 3.000 ungdomsboliger, opfordrede direktør Anne

Hver fjerde ejendom skal være renoveret inden 2025

Med den nuværende renoveringstakt vil 26 procent af bygningsmassen svarende til 11,3 millioner kvm. blive renoveret frem mod 2025 i Københavns Kommune. Dette vil betyde investeringer for omkring 40 milliarder kr.

Øges renoveringstakten med en halv procent, som er klimaplanens mål, vil der blive renoveret 13,7 millioner kvm. Det betyder ekstra investeringer for omkring 8 milliarder kr. Heraf vil investeringer i ekstra energirenovering udgøre 3,6 milliarder kr.

Skovbro, Københavns Kommune, ved det seneste investormøde.

Københavns Kommunes egne hovedindsatser på bygningsområdet bliver

- Energiforbruget i kommunale bygninger reduceres med 40 pct. gennem systematisk forbrugskortlægning og registrering af energiforbrug samt energistyring og klimarigtig drift.

- Kommunalt nybyggeri opføres indtil 2015 efter kravene til bygningsklasse 2015 og indtil 2020 efter bygningsklasse 2020. Der skal bl.a. opføres pilotprojekter for klimarenovering og klimatilpasset lavenergi nybyggeri.
- Der etableres 60.000 kvm. solceller på eksisterende kommunale bygninger og på kommunalt nybyggeri. ■



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

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

Advokatfirma med speciale i fast ejendom

www.gangsted.dk

ESTATE KONFERENCE

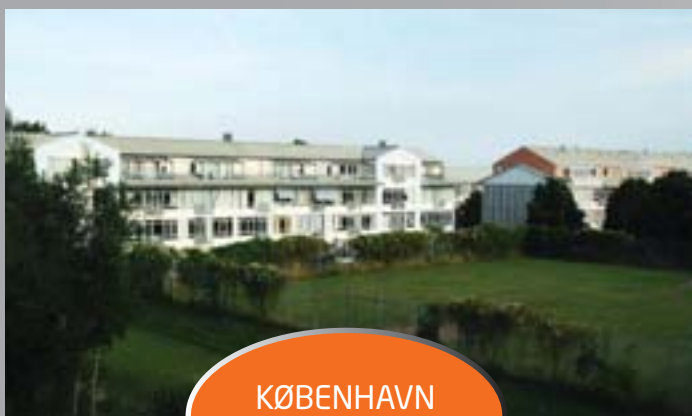
Udvikling af rinbyen - 11 hektar i spil

- Milliardpotentiale, investeringer og realistiske tidsplaner og kommende muligheder.

Konferencepartner:



KØBENHAVN
4. OKTOBER



KØBENHAVN
25. OKTOBER

Potentiale for milliarder i alment byggeri

- Den almene boligsektor står foran et massivt boom og er i øjeblikket en af de vigtige drivkræfter i dansk byggeri.

Konferencepartner:



Erhvervs- og boligmarkedet i køge

- 300.000 kvm. på vej i Køge - investering for milliarder.



KØGE
31. OKTOBER

Læs mere og tilmeld dig på www.estatemedi.dk/konference



KØBENHAVN
22. NOVEMBER

Erhvervs- og boligmarkedet i København 2013

- Overblik over udviklingen i investeringer og udlejning i erhvervs- og boligmarkedet i København.

Konferencepartner:



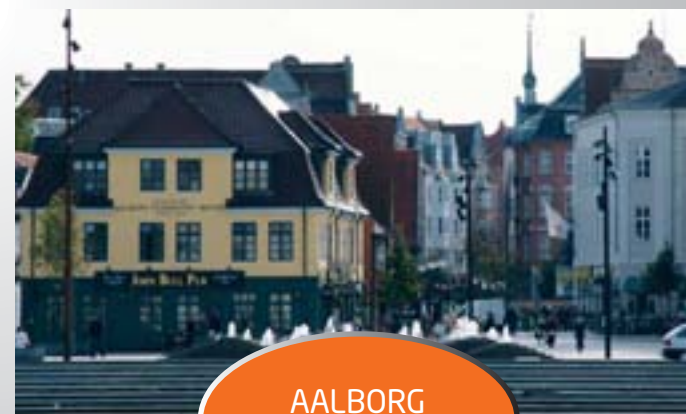
Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus 2013

- Væksten er høj, ambitionerne vilde og nu er også investorerne på vej.

Konferencepartner:



AARHUS
4. DECEMBER



AALBORG
5. DECEMBER

Erhvervs- og boligmarkedet i Aalborg 2013

- Fokus på den aktuelle udvikling, Aalborg har gennemgået en bymæssig forvandling, og nu kommer også et boligboom.

Konferencepartner:



HOTCOP 2013

- HotCop is the leading annual forum for investors and operators in the Nordic hospitality market.



HOTCOP 2013
STOCKHOLM 28-29 MAY

Læs mere og tilmeld dig på www.estatemedi.dk/konference

MT Højgaard skal renovere 1000 lejligheder i Aalborg



FOTO: MT HØJGAARD.

AALBORG: Sundby-Hvorup Boligselskab skal have renoveret 20 boligblokke med 815 lejligheder på Løvvangen i Nørresundby, og Plus Bolig renoverer to 8-etager boligblokke med 200 lejligheder på Tove Ditlevsens Vej i Aalborg.

MT Højgaard har vundet den indvendige murerentreprise på Løvvangen og tømrerentreprisen på Tove Ditlevsens Vej.

– MT Højgaard har vundet begge fagentrepriser på en konkurrencedygtig pris, og det har stor værdi for koncernen at demonstrere konkur-

renceevne på den slags fagentrepriser, siger afdelingschef Kim Peters fra MT Højgaard.

De to boligselskaber investerer tilsammen næsten en mia. kr. i renoveringerne. Sundby-Hvorup Boligselskab investerer 690 millioner kr. og Plus Bolig 220 millioner kr. Der bliver i begge tilfælde tale om omfattende forandringer af blokkene både udvendig og inde. I begge byggesager skal samtlige lejere genhuses i en kortere eller længere periode. Den logistiske opgave med at tilrettelægge flytningerne og finde erstatningsboliger tager boligselskaberne sig af.

Totalrådgiver på begge renoveringsopgaver er arkitekt- og ingeniørfirmaet Kærsgaard & Andersen. Illustrationen viser, hvordan blokkene på Tove Ditlevsens Vej kommer til at se ud efter renoveringen.

Almennyttigt boligbyggeri står for halvdelen af byggeaktiviteten

Den almene boligsektor står i øjeblikket for halvdelen af byggeaktiviteten. Dermed er der et stort misforhold mellem den eksisterende bygningsmasse og nyaktiviteten, da almene boliger kun udgør cirka 20 procent af boligmassen.

– Der er ingen tvivl om, at den almene sektor holder hånden under nybyggeriet af boliger, der i dag ligger på en trediedel af niveauet fra 2006 og under halvdelen af, hvad vi byggede i 30erne, siger adm. direktør Lars Storr-Hansen, Dansk Byggeri.

Så selvom der er færre midler til nybyggeri af almennyttige boliger i 2012 end i 2011, så er der stadigvæk projekter på vej for milliarder ligesom et stort antal renoveringsprojekter er med til at gøre det almennyttige byggeri til et af de vigtigste omdrejningspunkter netop nu.

Få overblikket den 25. oktober

Byggesocietetet og Magasinet Ejendom sætter fokus på det almennyttige marked den 25. oktober, hvor de vigtigste og mest erfarne aktører i markedet giver overblik over opgaverne og debatterer, hvordan bygge- og ejendomsbranchen får mest ud af de kommende opgaver, og hvordan de løses optimalt for alle parter.

Se hele programmet for konferencen, få overblik over sektoren, se hvem der taler og debatterer mulighederne på www.estatemedias.dk/konference

Dansk Byggeri: Banker siger nej til sunde projekter

40 procent af virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen har ikke fået den forhøjelse af lån eller kassekredit, som de ønskede, viser en ny rundspørge fra Dansk Byggeri

Det er svært at få en virksomhed til at vokse, hvis ikke banken er med på ideen. Men i dag kræver det, at både ideen og likviditeten er mere end bare god, hvis banken skal give virksomhederne mere kredit. 40 procent af virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen har ikke fået den forhøjelse af lån eller kassekredit, som de ønskede. Og hver femte virksomhed oplever, at kravene til kreditsikkerhed er øget.

Og det har konsekvenser, vurderer Dansk Byggeri.

– Bankerne siger nej til de projekter, som virksomhederne skal leve af. Det skaber svære forhold for branchen på to måder. Dels fordi de mindre virksomheder ikke kan finansiere selve driften, og dels fordi det samtidig er svært at skaffe kapital til større byggerier og projekter, siger adm. direktør Lars Storr Hansen, Dansk Byggeri.

Det er frustrerende for branchen.

– Ikke mindst fordi flere af vores medlemmer oplever at få den besked hos de finansielle institutioner, at de har penge til udlån, men at projekterne ikke er kreditværdige, siger Lars Storr-Hansen.

Hos Realkredit Danmark afviser vicedirektør Bjarne Jørgensen, at det skulle være

sådan, at særlige brancher har hårdere vilkår end andre. Alligevel er der ting i netop bygge- og ejendomsbranchen, der er anderledes end i andre brancher.

– I dag skal man dokumentere, at man kan tjene penge. Og det kan virksomheder i bygge- og ejendomsbranchen godt have svært ved i de seneste år. Ejendomsbranchen er en af de mest kapitaltunge brancher, og hvis man har begrænsede midler som finansieringsinstitut, så er det derfor ofte andre brancher, der bliver prioriteret, siger Bjarne Jørgensen.

Samtidig bliver finansieringsinstitutterne også fortsat mødt med skærpede krav.

– Dem kan vi imødekomme på to måder: Enten ved at øge indtægterne, stramme omkostningerne eller slanke balancen. Og det kan igen desværre betyde, at en kapitalintensiv branche som bygge- og anlægssektoren ikke har første prioritet, siger Bjarne Jørgensen.

Umiddelbart ser han ikke nogen løsning på den hårdknude, som branchen er i.

– Kravene til kapitalberedskab hos de finansielle långivere bliver yderligere strammet i øjeblikket med Basel III, så umiddelbart er der ikke markante ændringer på vej, siger Bjarne Jørgensen. ■

Det er svært at skaffe finansiering til privat byggeri, hvis man ikke selv kan medbringe en stor del af udbetalingen. Derfor er mange af de igangværende byggeprojekter, da også offentlige. Her på Aarhus Havn, hvor skolebyggeriet Navitas og Multimediehuset blandt andet er i fuld gang.

Det er dyrere at låne

- 40 procent af virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen har ikke fået den forhøjelse af deres lån, kassekredit eller lignende kreditter, de ønskede.
- Cirka halvdelen af virksomhederne har oplevet, at udgifterne ved lån er steget, enten i form af rentestigninger eller øvrige omkostninger.
- Mere end hver 5. virksomhed i bygge- og anlægsbranchen er blevet mødt af strengere krav til for eksempel kreditsikkerhed, når de ønsker at låne.
- Hver 4. virksomhed oplever, at banken er særligt afvisende overfor virksomhedens anmodninger, fordi der arbejdes indenfor bygge- og anlægsbranchen.
- Cirka halvdelen af virksomhederne oplever, at private kunder venter med at betale til efter betalingsfristen. 37 procent af virksomhederne oplever, at offentlige myndigheder venter med at betale til efter betalingsfristen.

Kilde: Dansk Byggeri



Byggesocietetet fejrede 75 ÅRS JUBILÆUM

Olav de Linde fik Det Gyldne Søm og Helge Tindal blev æresmedlem

Byggesocietetet har eksisteret i 75 år, og det blev fejret 30. august i Aarhus med landsmøde og fest.

Netværksorganisationen skiftede for et år siden formand efter, at advokat Lars Heilesen havde siddet på posten i 29 år, og siden har det dobbelte formandskab Jytte Bille og Tony Christrup arbejdet hårdt på en fornyelse af Byggesocietetet. Den er blevet meget positivt modtaget. Der er medlemsfremgang, flere vil gerne være med i en BS-gruppe, der kommer nye fagudvalg til, og nu skal alle sejl fortsat sættes til for at fastholde den gode udvikling.

– Vi er i gang med at udvikle Byggesocietetet på tværs. Vi er en netværksorganisation med medlemmer fra alle segmenter af branchen, og det skal vi fastholde og udbygge. Vores motto har heddet "Byggesocietetet på tværs" i det forløbne år, og det skal forstås meget bredt. Vi vil gerne have øget dialogen mellem alle grupper og på tværs af landet, påpegede Tony Christrup, der fortsatte med at indlede landsmødet med et stort tak:

– Tak for opbakningen til det store strategiarbejde, vi er i gang med, og tak

– Jeg er meget beæret over at have fået sømmet. Både på firmaet og på egne vegne er jeg stolt over den anerkendelse, der ligger bag uddelingen, af vores arbejde med at bevare industriarkitekturen, sagde indehaver Olav de Linde, da han modtog Det Gyldne Søm 2012. Til højre formand for Byggesocietetet Tony Christrup.



Thomas Carstens afløser Helge Tindal som formand for Byggesocietetet Aarhus og næstformand i landsbestyrelsen. Her Thomas Carstens til venstre og Helge Tindal, der blev udnævnt til æresmedlem, til højre. Thomas Carstens er også partner i arkitektfirmaet Arkitema ligesom Helge Tindal har været det.

for den fine opbakning også fra lokalområderne over hele landet, sagde Tony Christrup, der til daglig er projektudviklingschef i odenseanske Arkitektgruppen.

Endnu mere på tværs

Samtidig lovede han, at han og Jytte Bille kommer til at arbejde endnu mere på tværs i det kommende år, hvor de mange tiltag skal manifesteres yderligere.

Konkret er der nu 9 BS-grupper, der er en pendant til erhvervslivets VL-grupper, men kun for aktører i bygge- og ejendomsbranchen. Desuden er der en række fagudvalg, hvor to nye om henholdsvis OPP og udbudsregler netop er kommet til. Alt det kan man læse meget mere om i det jubilæumstidsskrift, der denne gang bliver distribueret sammen med Estate Magasin.

En af de faste punkter på Byggesocietetets landsmøder er uddeling af hædersprisen Det Gyldne Søm til en, der har gjort noget særligt for branchen. I år gik det til en, som der efterfølgende blev hvisket i krogene om. Der var nemlig flere, der bekræftede hinanden i "at det var i hvert fald velfortjent". Modtageren var Olav de Linde, mangeårig projekt-



Aarhus blev vist frem fra sin bedste side ved Byggesocietetets landsmøde. Der ventede deltagerne en psykdelisk oplevelse på taget af Aros i Olafur Eliassens Regnbue. Her er det Realkredit Danmarks Bjarne Jørgensen, Søren Risager fra KLP Ejendomme og landsformand Tony Christrup, der tager farveskiftene med sindsro.

udvikler, og berygtet på den rigtig gode måde for at have et sjældent dygtigt blik for gamle industriområder, der kan forvandles til nye kontorlokaler. Samtidig er han også manden bag blandt andet det integrationsfremmende projekt Bazar Vest i Brabrand i Aarhus.

Industriarkitektur og socialt engagement

– Vi vil gerne hædre dig og din virksomhed for det store arbejde, du har gjort ved at have fokus på kulturarven og under stor hensyntagen og respekt til de bygninger, du har rørt ved, at have skabt nye og meget spændende ejendomme. Samtidig har du også vist stort socialt engagement, og vi er stolte over at kunne give Det Gyldne Søm til dig, sagde Tony Christrup.

En anden fast tradition på landsmødet er at udnævne et æresmedlem. Det blev tidligere partner i arkitektfirmaet Helge Tindal, der samtidig går af som formand for Byggesocietetet Aarhus og som næstformand i landsbestyrelsen.

– Tak for dit smittende væsen og store engagement. Du har evnet at være formand for alle og har også været kritisk,



Afgående stadsarkitekt Gøsta Knudsen, Aarhus, fortalte levende deltagerne i landsmødet om, hvilke projekter, der på grund af finanskrisen stoppede ved fundamentet, og hvilke der – på trods af krisen – rent faktisk nu er kommet beboere i på De Bynære Havnearealer i Aarhus.

hvis det blev for hyggeligt. Men det har du helt ret i, for vi må aldrig glemme vores faglighed og fokus, sagde denne gang Jytte Bille til Helge Tindal.

Han kvitterede til gengæld med et håb om, at Byggesocietetets medlemmer vil blive ved med at udvikle "den fælles kampplads og markedsplads til branchens bedste".

Efter selve landsmødet og prisoverrækelserne viste Aarhus sig fra sin bedste side: Med besøg i Regnbuen på toppen af Aros, bustur til en række af de nye udviklingsområder, frokost på toppen af det tidligere BP-huset i C.F. Møllers kantine og sejltur forbi de Bynære Havnearealer. ■

Læs mere om medlemskab

Sammen med denne udgave af Estate Magasin modtager du Byggesocietetets jubilæumstidsskrift. Se alt om aktiviteter, historie, visioner og medlemskab i den medfølgende publikation.



Sådan handler du ejendomme i udlandet

En due diligence er ikke nok for en succesfuld ejendomshandel. Meget andet skal også være i orden lige fra kropssprog og kulturel forståelse til exit strategi, når man handler ejendomme i udlandet. Den dansk-engelske advokat Terry A. Selzer har skrevet en bog med gode råd om ejendomstransaktioner i forskellige lande

Mange lande har restriktioner vedrørende udenlandske investeringer og ejerskab af bestemte typer ejendomme, som det er vigtigt at kende i forhold til investeringer i udlandet og ikke mindst en exit strategi. En strategi, der ikke altid ligger klar fra start – men det burde den. Det er en af pointerne i en ny bog udgivet af Terry A. Selzer, som er uddannet jurist i USA, men som nu bor og arbejder i Danmark tilknyttet advokatfirmaet Stampe, Haume og Hasselriis.

– Men udover, at man skal kende mulighederne, skal de kulturelle forskelle og sproglige udfordringer vægtes med samme seriøsitet som den juridiske side af transaktionen, påpeger Terry A. Selzer.

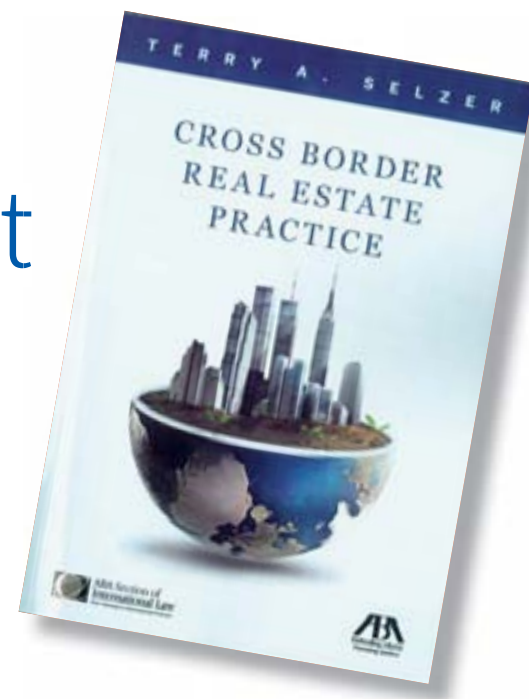
For eksempel kan det være sværere at fange de underliggende budskaber fra modparten, når man handler med følelsesmæssigt introverte kulturer som de nordeuropæiske og asiatiske, end det er tilfældet med de latinske og følelsesmæssigt udadvendte kulturer. Derfor er opmærksomhed på kropssproget vigtigt, herunder øjenkontakt. I USA er det tilmed høfligt at have øjenkontakt. I nogle latinske lande og i Mellemøsten er en meget intens øjenkontakt også normen, mens den i asiatiske lande vil blive opfattet som krænkende.

Terry A. Selzer påpeger også vigtigheden af

selv at udføre due diligence. Det går ikke at tro på andres rådgivere. I stedet skal man selv få fat i alle de relevante informationer, både om ejendommen, om sælgeren og om ejendomsmægleren.

Og det er nogle gange det åbenlyse, der er allervigtigst at få sat fokus på. Først og fremmest skal man således sikre sig, at ejendommen rent faktisk kan bruges til det planlagte formål. Sådan er det ikke altid og i nogle lande kan det være en mere krævende opgave, end man skulle tro, fordi grunde og grundarealer ikke er registreret korrekt.

Udover at en forkert forståelse af skatteforholdene mere eller mindre kan fjerne gevinsten, så er det også et godt råd at droppe høfligheden og sprogløsheden på



Bogen "Cross Border Real Estate Practice" af Terry A. Selzer henvender sig primært til advokater og jurastuderende, men kan bruges af alle, der rådgiver omkring transaktioner med ejendomme i udlandet. Klienterne kan være alt fra køber til lejer, sælger, udlejer, bank, ejendomsmægler, projektudvikler, arkitektfirma, rådgivende ingeniørfirma, forsikrings-selskab eller staten.

kontraktplan og insistere på et klart sprog, som alle forstår – og der har Terry A. Selzer nok en pointe, der også gælder for mange danske kontrakter.

Bogen indeholder desuden en CD med skabeloner til de dokumenter, der hører med til en ejendomshandel på tværs af landegrænser. ■

Sjælden bog om investeringer

Det er forholdsvis få bøger, der udkommer specifikt om ejendomsinvesteringsområdet. Denne er da også på engelsk. Advokat Terry A. Selzer er nemlig født og uddannet i USA, men bor i Danmark, hvor han leder det københavnske advokatfirma Stampe, Haume & Hasselriis' afdeling for investering i fast ejendom på tværs af landegrænser. Han har selv en bred erfaring med ejendomshandel på tværs af grænser i store dele af Europa, og er tilknyttet Verdensbankens 'Investing Across Borders'-projekt som ekspert. Forfatterens tilknytning til Danmark går gennem hans nu afdøde kone, Mariann, som han har dedikeret bogen Cross Border Real Estate Practice til.

Modtag vores GRATIS nyhedsmail 5 gange om ugen!

Med styrkelsen af redaktionen, daglige nyhedsopdateringer og udbygning af branchefinformationerne på portalen vil Estate Media levere branchens bedste nyhedsdækning .



Tilmeld dig nyhedsbrevet på www.estatemedi.dk/nyhedsbrev

Lagkagehuset og A Xoco – nu også i Vejle

VEJLE: Colliers i Vejle har igennem den seneste tid formidlet 4 nye lejeaftaler for 4 stærke brands på Vejle Gågade, og oplever generelt stor efterspørgsel efter de gode beliggenheder i byen.

Det drejer sig om Tøjeksperten og Sport 24 Outlet samt bageriet Lagkagehuset og chokoladebutikken A Xoco. A Xoco åbner dermed sin første butik udenfor København, mens Lagkagehuset er ny i byen.

Colliers' afdelinger i Vejle og København har udlejet lejemålet til den stærkt ekspansive Lagkagehuset på under én måned.

– Udlejningerne afspejler også en national tendens, hvor det er de stærke butikskæder, der dominerer efterspørgslen, specielt på de primære beliggenheder. På trods af udfordringerne som dansk detailhandel møder i disse år, er der altså god udlejningsaktivitet specielt på de gode beliggenhe-



FOTO: COLLIERS

Udlejningerne til fire stærke brands i Vejles gågade afspejler et levende handelsliv i byen, som understøttes af, at området har et stærkt erhvervsliv, en positiv demografisk udvikling, en ret høj gennemsnitsindkomst og en aktiv kommune, der sørger for at skabe et levende bymiljø med opsigtsvækkende events. Her er det Torvegade.

der, hvor butikskæderne ønsker at være til stede, siger René

Neesgaard, Colliers International Danmark, Vejle.

Thylander køber 29 Essex-ejendomme

DANMARK: Thylander Gruppen har købt 29 ejendomme for 1,3 milliarder kr. af den kriseramte Essex-koncern.

I alt drejer det sig om 126.000 kvm. med i alt cirka 1.500 lejemål, fordelt med ca. 1.450 boliger, 20 butikker og 5 kontorlejemål.

– Der er altså en stor overvægt af boliger. 90 procent af porteføljen er således bolig og butik, fuldt udlejet og alene med begrænset tomgang i forbindelse med ind- og udflytning, oplyser adm. direktør Carsten Viggo Bæk, Thylander Gruppen.

Porteføljen ligger i Danmarks 5 største byer; nemlig København, Århus, Aalborg, Odense og Esbjerg og andre større provinsbyer.

– Vi synes, det er en spændende portefølje, og er særligt glade for de velbeliggende boliger og butikker. Det giver en stabil drift og et positivt cash flow, siger Carsten Viggo Bæk.

Ejendommene er købt ind til selskabet TG Partners III, der er etableret omkring denne portefølje og er en ny ejendomsfond etableret af Thylander Gruppen med Lars Thylander som formand og Carsten Viggo Bæk som adm. direktør.

TG Partners vil optimere ejendommenes drift og stand med henblik på salg og forventer ikke exit før 2020. Her Stuhrs Brygge, Aalborg.



RENDERING: SOPHIENBERG EJENDOMSUDVIKLING

Området omkring Taastrup Torv benyttes af mindst 8.000 mennesker hver dag.

80 procent af Taastrup Torv udlejet før byggeriet er startet

TAASTRUP: 80 procent af butiksarealerne i det nye Taastrup Torv er allerede udlejet. Blandt andet er 3.700 kvm. disponeret til Coop Danmark med et stort Kvickly-varehus. Også tøjkæden H&M samt DSBs Kort & Godt/7-Eleven har allerede lejet sig ind.

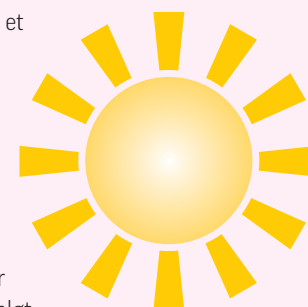
Sophienberg Ejendomsudvikling udvikler projektet til 250 millioner kr. sammen med Casa i Horsens. Ejendommen vil være

klar til indflytning i efteråret 2013.

Byggelsen bliver på i alt ca. 12.000 kvm, heraf 8.000 kvm i stueplan til detailhandel. På etagerne over butikkerne opføres blandt andet 28 almennyttige boliger til Boligforeningen 3B. Der bliver direkte adgang til butikkerne fra de 350 gratis p-pladser, der ligger i to parkeringsdæk ovenpå bygningen.

Nordicom i stort sommersalg

KØBENHAVN: Ejendomsselskabet Nordicom, der er under om-dannelse fra en udviklingskoncern til et anlægsorienteret selskab, har solgt markant ud i sommerperioden. Målet er at nedbringe porteføljen, og derfor har koncernen valgt at sælge, selvom det har givet tab på nogle af ejendommene.



strategi solgt de resterende 24 lejligheder på Sluseholmen i komplekset Lindholm i Københavns sydhavn. Her udgør salgssummen 53 millioner kr. Endelig har Nordicom også afhændet selskabets svenske aktiviteter bestående af seks ejendomme. Nordicom besidder herefter ingen ejendomme i Sverige.

Salgene vedrører i Danmark boliger i Sydhavnen på adresserne Sluseholmen 10, 12 og 14A for i alt 140 millioner kr. Køber er en langsigtet institutionel investor. Herudover har Nordicom som et led i realiseringen af selskabets

– Salgene er en vigtig milepæl i omstillingen af Nordicom og bestræbelserne på at afhænde de ejendomme, der ikke bidrager med positiv likviditet, siger adm. direktør Ole Steensbro.

DTZ samler bud på 6 ejendomme frem til 26. september

KØBENHAVN: Professionshøjskolen UCC vil samle sine aktiviteter i en nyopført campus på Carlsbergs grund i Valby, og de nye faciliteter forventes klar til indflytning i løbet af de kommende 4-5 år. Derfor bliver der nu udbudt seks ejendomme i Storkøbenhavn med budfrist den 26. september kl. 12.00.

Det er DTZ Egeskov & Lindquist, der er rådgiver på sagen og DTZ står både for besigtigelser såvel som købstilbud.

Med henblik på at sikre optimale salgsbetingelser udbydes alle ejendommene samtidigt med mulighed for at byde på hver enkelt. Ejendommene forventes overtaget 1. januar 2013 med UCC som fortsat lejer indtil

forventet fraflytning medio 2016, så der er altså løbende cash-flow i ejendommene, mens der arbejdes med at finde nye lejere.

– Vi forventer mange henvendelser – både fra interesserede investorer, men også fra forskellige institutioner, som kunne have interesse i at bebo de kendte ejendomme, siger associeret partner hos DTZ, Brian Tretow-Loof, der er ansvarlig for sagen.

De seks ejendomme er:

- Buddinge Hovedgade 74-80 i Søborg (Administration og rektorat) 3.800 kvm.
- Mørkhøj Park Allé 5-7 i Søborg (Læreruddannelsen Blaagaard/KDAS) 19.000 kvm.
- Strandvejen 93, København Ø



FOTO: CBRE

Telefontorvet i Aarhus C.

CBRE bag salg af 4 butiksejendomme i Aarhus C

AARHUS: Lige før sommerferien har erhvervsmæglerfirmaet CBRE formidlet salget af 4 erhvervsejerlejligheder beliggende på Telefontorvet i det centrale Aarhus.

Ejerlejlighedernes areal udgør ca. 4.000 kvm. og er udlejet til Sport24, Baresso og Europark. Sælger er et dødsbo, og køberen er en lokal investorkreds. Ejerlejlighederne er solgt til et afkast på knap 6 procent.

- Bybjergvej 256, Skovlunde (Pædagoguddannelsen Storkøbenhavn) 17.000 kvm.
- Scandiagade 12 og Sydhavns

- Plads 4 (Pædagoguddannelsen) Sydhavn 8.000 kvm.
- Linnésgade 2, København K (Læreruddannelsen Zahle) 5.900 kvm.

Linnésgade 2 er en af de 6 ejendomme, som professionshøjskolen UCC nu sender i offentligt udbud.



FOTO: DTZ

Cubic Property Fund køber ejendomme for 430 millioner kr.



FOTO: KONTRAFRAME

KØBENHAVN: Beliggenhed og tilstand har været afgørende for de tre ejendoms-køb, som Saxo Properties har gennemført for Cubic Property Fund, et børsnoteret selskab, der ejer ejendomme for over 175 millioner pund.

The Cubic Property Fund har ellers primært investeret i ejendomme i Storbritannien og andre udvalgte europæiske lande, men med Saxo Properties som asset manager har Cubic Property Fund for alvor gjort sit indtog i hjertet af Københavns fineste forretningsområde tæt på

Strøget til en samlet pris på 430 millioner kroner.

De tre ejendomme er: Amagertorv 2 med Louis Vuitton som hovedlejer; Købmagergade 22 med Synoptik og Matas som hovedlejer Østergade 33-35 med Cos og The Body Shop som hovedlejer

Mæglerfirmaet Sadolin & Albæk har været mægler på ejendommen Amager Torv 2, og Nybolig Erhverv København har været mægler på Købmagergade 22.

Tidligere har Saxo Properties

købt Købmagergade 24 for Cubic Property Fund, der blev overtaget med The Benetton Group, som lejer. Samlet har Cubic Property Fund således investeret for mere end 550 millioner kroner.

– Saxo Properties har bragt en af Europas betydelige ejendomsinvestorer til Danmark, og det er godt for København, men det er også godt for Saxo Properties. Vi er stolte over, at Cubic Property Fund blev så glade for den første ejendom, de købte, at de også fremadrettet har valgt Saxo Properties som asset manager i Danmark. Vi er i fuld gang med at implementere vores strategi for anskaffelse af erhvervs-ejendomme og formidling af ejendoms-køb, og vores samarbejde med Cubic Property Fund vidner om, at positioneringen af Saxo Properties kører i rette spor, siger Jesper Damborg, adm. direktør, Saxo Properties.

Freja overtager sygehusbygninger i Region Syd

HADERSLEV: Når sygehusbygningerne i Haderslev med al sandsynlighed bliver solgt til Freja Ejendomme, er det første gang statens ejendomsselskab overtager en regionsbygning, og salget bliver dermed pilotprojekt for fremtidige lignende handler. Salgsprisen er sat til 30 millioner kr. plus 60 procent af et eventuelt overskud ved videresalg.

Regionen vil fortsat drive sygehus i bygningerne til 2014. Herefter skal Freja Ejendomme finde nye aktiviteter og investorer til bygningerne.

– Opgaven er omfattende, men også en spændende udfordring, som matcher vores kompetencer og erfaringer godt. Freja vil inddrage alle interessenter, som har visioner for regionen og lokalområdet, da alle sejl skal sættes til i

forhold til udvikling og markedsføring af ejendommen, hvis vi skal have succes med opgaven, siger Carsten Rasmussen, arkitekt maa og udviklingsdirektør i Freja Ejendomme.



Briggen har købt yderligere to ejendomme i Danmark

HERLEV: Det svenske ejendoms-selskab Briggen, der er datterselskab af Castellum, har købt yderligere to ejendomme i periferien af København.

Det drejer sig om en ejendom i Herlev på Transformervej 14 -16, som er på ialt 5.900 kvm. med 3.800 kvm. kontor. Ejendommen er købt af Valora Trade Denmark, som fortsætter som lejer.

Briggen har købt ejendommen for 46 millioner svenske kr.

Briggen har også købt en ejendom på Helgeshøj Allé 38 i Høje-Taastrup. Denne ejendom er på 19.200 kvm., hvoraf 3.800 kvm. er kontor og resten er lager. Ejendommen er fuldt udlejet, og der er mulighed for at bygge til.

Briggen har givet 111 millioner svenske kr. for ejendommen. Ejendommen ligger lige overfor Ikea, Aller, Nordea og Dansk Teknologisk Institut.

Endnu en it-virksomhed lejer sig ind i TV-Byen

GLADSAXE: Konsulent- og IT-virksomheden Axxess flytter ind i Ernst & Youngs domicil i TV-Byen og lejer 1.800 kvm. Tidligere på året lejede Danmarks største IT sikkerhedsvirksomhed Dubex en 1.500 kvm. stor etage i DRs tidligere hovedsæde.



FOTO: SCANDIC

A.Enggaard har været entreprenør på projektet, der er tegnet af arkitektfirmaet Aart, Moe & Brødsgaard har været rådgiver, mens Bønnelycke har stået for indretningen. Her fra indvielsen den 24. august.

KLP Ejendomme køber Scandic i Aarhus for 415 millioner kr.

AARHUS: Perioden op til sommerferien bød på flere store handler i det danske ejendoms-marked. Blandt køberne var KLP Ejendomme, der er et datterselskab af Norske KLP Eiendom, og som købte Scandic Århus City hotellet i centrum af Århus. Sælgerne er NorCap og A. Enggaard med hver 50 procent. Salgsprisen er 415 millioner kr.

Hotellet ligger midt i Aarhus og drives af Scandic på en 15-årig lejekontrakt. Det er på 17.500 kvm. med 228 værelser, restaurant og conferencefaciliteter med plads til op til 425 personer. Desuden er der parkeringskælder

med 90 p-pladser og to butikker i gadeplan.

– Vi ønsker at øge vores eksponering i hotelmarkedet. Dette er vores første hotel i Danmark og KLP Eiendom ejer nu i alt 12 hoteller. Med købet af denne ejendom, har KLP Eiendom investeret cirka 2,5 milliarder norske kr. i første halvår 2012 i Norge, Sverige og Danmark, siger Gunnar Gjørtz, CEO i norske KLP Eiendom.

KLP er blevet rådgivet af advokat Henrik Groos fra Accura, mens NorCap har været repræsenteret af Jacob Schou Midtgaard fra Plesner.

Ernst & Young overtog i 2009 hele TV-Byen, der forinden havde gennemgået en omfattende modernisering, men har siden fået ledig plads. Axxess ser det omvendt som en fordel at kunne indgå korte og dermed fleksible lejekontrakter.

– Udlejningen er på den måde gennemført uden den meget lange bindingsperiode, der normalt følger med nyere lejemål af høj standard, siger associeret partner og seniorrådgiver hos DTZ, Brian Tretow-Loof, som har forestået udlejningen.



FOTO: DTZ

Finske Citycon køber Albertslund Centrum for 181 millioner kr.

ALBERTSLUND: Albertslund Kommune har solgt shoppingcenteret Albertslund Centrum til finske Citycon for 181 millioner kr. Centret er i øjeblikket på 16.000 kvm. i centret, og transaktionen inkluderer en udvidelse på 4000 kvm. af supermarkedsdelen, der skal stå klar i slutningen af 2014. Udlejnings-graden er i dag på 97,5 procent.

På dagen for overtagelse er nettoafkastet på investeringen tæt på 7,5 procent. Sadolin & Albæk har rådgivet Albertslund Kommu-

ne om det offentlige udbud. TK Development har været rådgiver på transaktionen. Citycon og TK Development har underskrevet en aftale vedrørende den fremtidige drift af centret, hvilket betyder, at Citycon ikke ansætter folk i Danmark i forbindelse med købet.

Med købet af Albertslund Centrum ejer Citycon i alt 37 shoppingcentre i Finland, Sverige, Estland, Litauen og Danmark. Desuden står Citycon for driften af to shoppingcentre i Finland, som selskabet dog ikke ejer.

Udlejer 6.450 kvm. i Ørestad

ØRESTAD: KLP Ejendomme har i deres nyeste ejendom i Ørestad, Edvard Thomsens Vej 8 – 14 på én uge tegnet tre nye lejekontrakter, så selskabet i alt har udlejet 6.450 km.

Den ene kontrakt er indgået med Hasselblad, som er verdenskendt for deres produktion af mellemformat kameraer. Hasselblad er et globalt brand repræsenteret i flere lande, og målet med adressen i Ørestad er at skabe den bedst mulige platform for virksomhedens fremtidige udvikling, med optimal infrastruktur og tæt på Københavns lufthavn. Hasselblads nye lejemål er 744 kvm.

De to andre kontrakter er indgået med henholdsvis Novartis Healthcare og Alcon, der er datterselskaber under Novartis koncernen, hvorunder Sandoz også hører.

– Vi har nu ca. 1.100 kvm. kontorer og et butiksljemål på ca. 300 kvm. ledige i ejendom-

men. Vi er allerede i dialog med nye interessante lejeremner til kontorlejemålene og tør derfor tro på, at vi inden årets udgang kan melde alt udsolgt. Det er en selvforstærkende virkning, som giver os en tro på, at vi har gode muligheder for at komme videre med vores næste projekt i Ørestad City, der omfatter en ejendom med mere end 50.000 kvm. kontorareal på Kay Fiskers Plads, for foden af Ørestad Station, siger markedschef Stig Fermi Erichsen, KLP Ejendomme.

Med de nye udlejninger har KLP Ejendomme fået aktiveret den knap 30.000 kvm. store ejendom, der har haft ledige arealer siden opførelsen i 2009.



Jeudan køber for 349 millioner kr. af Barfoed Group

KØBENHAVN: Jeudan har købt yderligere 7 kontorejendomme i København til en samlet pris på 349 mio. Flere af ejendommene er ikon ejendomme - ikke mindst Kgs. Nytorv 26, der i dag huser blandt andet Nordicom, Catella og Det dansk-tyske handelskammer.

Købet er i overensstemmelse med Jeudans mangeårige strategi om investering i velbeliggende kvalitetsejendomme i København.

Jeudan køber ejendommene af Barfoed Group. Primære lejere tæller blandt andet Nordicom, men også Mandag Morgen, B & O og Maersk Broker. Salget sker som et led i et delvist strategiskifte for koncernens ejendomsinvesteringer i København, hvor Barfoed Group fremadrettet mere vil rette fokus mod ejendomme med detaillejemål i og omkring Østergade og Ny Østergade og på sigt fravælge kontorejendomme.

Samtidig igangsætter Barfod en betydelig udvikling af ejendommen Højbro Plads 4. Koncernen har ligeledes gang i et større udviklingsprojekt i Pilestræde/Sværtegade. Investeringsstrategien for Fyn og Trekantsområdet forbliver uændret.

De solgte ejendomme har et samlet areal på ca. 13.000 kvm. og er købt til et gennemsnitligt afkast på godt 5 procent og en pris på 27.000 kr. pr. kvm. Her er det Kgs. Nytorv 26, som tidligere husede GN Store Nords hovedsæde.



– Vi er meget tilfredse med den indgåede aftale med Jeudan. Samtidig giver det os mulighed for at rette fokus endnu mere mod de mange udviklingsmuligheder, som findes i koncernens detaillejendomme, hvor det er lykkedes os at tiltrække flere store brands til København som Moncler, Mulberry, Karen Millen, Hotel Chocolat, Lagkagehuset og senest VANS i Købmagergade. Der er meget stor efterspørgsel efter gode og velbeliggende butikslejemål i København, og vi ser igen stigende priser og flere steder betydelige afståelsesbeløb, siger koncerndirektør Fredrik Barfoed.

Porteføljen omfatter følgende ejendomme:

- Gothersgade 3-5, København K
- Kongens Nytorv 26, København K
- Niels Hemmingsens Gade 20, København K
- Overgaden oven Vandet 8-10, København K
- Valkendorfs-gade 13, København K
- Valkendorfs-gade 19, København K
- Dampfærgevej 3, København Ø



Det er et historisk område, der får nyt liv. Margretheholm er en del af det attraktive Holmen, som fra 1690 til 1993 har været hovedbase for den danske flåde.

PKA og Topdanmark køber Margretheholm-projekt for 1 milliard kr.

KØBENHAVN: PKA og Topdanmark har købt boligprojektet "Udsigten" på Margretheholm i København af Sjælsø for 1 milliard kr. Begge investorer får en ejerandel på 50 procent.

"Udsigten", der er Sjælsøs hidtil største projekt, er tegnet af arkitektfirmaet Vandkunsten og er på ca. 45.000 kvm. og omfatter 458 boliger samt et erhvervslejemål på ca. 125 kvm. Projektet opføres i 7 etager inklusive Penthouse, og beboerne får udsigt over Holmen, Amalienborg og resten af København.

Projektet er opdelt i seks blokke, der færdiggøres successivt i løbet af 2014 og 2015.

– Inden for de seneste knap 3 år er 20 procent af PKAs investeringer i ejendomme blevet foretaget. Vi har ingen planer om at sætte tempoet ned, da der er stor efterspørgsel efter kvalitetsboliger og attraktive ejendomme at investere i. "Udsigten" hører så afgjort til i denne kategori, og

muligheden for at investere i et projekt, der vil give et fornuftigt afkast til vores medlemmers pensioner, var derfor for god til at sige nej til, siger PKA's ejendomschef Nikolaj Stampe.

Hos Sjælsø er man glade for aftalen med PKA og Topdanmark, som understreger den fortsat stigende interesse for investering i udlejningsboliger i København.

– I den nuværende markeds-situation er det afgørende for gennemførelse af de store boligprojekter i København, at erfarne og kapitalstærke investorer som PKA og Topdanmark foretager investeringer i boliger i København, siger Flemming Joseph Jensen, CEO Sjælsø.

Salget af projektet til PKA og Topdanmark ændrer ikke på Sjælsøs resultatforventninger for 2012, men understøtter Sjælsøs langsigtede økonomiske udvikling.

Læs også artiklen side 10.



HENT DEN NYE UDGAVE NU!

Estate Nordic Magazine samler alt om det nordiske ejendomsmarked i en publikation. Hent den helt nye juni-udgave gratis i App Store & Google Play.

Download udgave nr. 2 nu!

App Store



Google Play



ESTATE NORDIC
MAGAZINE

Your One Stop Source to Nordic Real Estate

www.estatenordic.com



Team Rynkeby

Byggesocietetet nåede Paris med Team Rynkeby

Byggesocietetets formand Jytte Bille cyklede i dagene 14.-20. juli med Team Rynkeby til Paris. Det var på alle måder en stor oplevelse af være en del af Team Rynkeby og cykle med til Paris.

– Skøn tur, skønne mennesker og alle ved nu, vi har et Byggesocietet, siger Jytte Bille om turen.

Som rytter på Team Rynkebys team yder hun en indsats for at skaffe penge til Børnecancerfonden, og Byggesocietetet, Estate Magasin og Jytte Bille har i samarbejde skabt mulighed for, at Jytte Bille har kunnet samlet penge ind ved at sælge annoncer til magasinet. Estate Magasin har stillet sider i magasinet til rådighed, hvor Børnecancerfonden direkte får halvdelen af alle indtægter i forbindelse med annoncesalget.

– Der har været en utrolig stor opbakning fra branchen til indsamlingen. Personligt nåede jeg at samle 130.000 kr. ind og

samtidig har turen betydet, at jeg har fået stor opbakning fra rigtig mange mennesker, som har sendt mails, sms og ringet. Kunder, kolleger, samarbejdspartnere og mennesker, jeg ikke kendte.

Jytte Bille har aldrig kørt racercykel før, hun besluttede at deltage i Team Rynkeby turen.

– Det var en stor personlig udfordring. Det er første gang, jeg har kørt på racercykel, og jeg oplevede vist det meste, som en debutant bør i form af cykeltekniske problemer, styrt, punkteringer flere gange, skybrud, vind, regn og sol. Det var en totaloplevelse, og undervejs får du talt med mange forskellige deltagere og dermed naturligt talt om hinandens brancher.

Jytte Bille var en del af Team Ringe med i alt 57 ryttere. Holdet er ikke lokalforankret, men består af deltagere fra hele landet.

– Vores holdkaptajn, Dan Rask, var helt fantastisk til at styre os sikkert igennem



FOTO: KNUD KØRSGAARD

Jytte Bille var med på Team Rynkeby for Byggesocietetet. Hun delte værelse med Eva Kjær Hansen fra Venstre på turens hotelophold.

Europa, og havde hele tiden overskud til at checke, at alle var med og havde det fint i sadlen. Han var også klar til at hjælpe mekanikeren med cyklerne, når der var pres på med punkteringer eller andre cykeltekniske udfordringer.

Ingen slankekur
Teamet blev forkælet af serviceteamet.

– Tænk en gruppe af skønne mennesker, som betaler for at deltage og for at servicere os andre. På ruten stod de klar med formiddagsforplejning som kaffe, the, kakao, forskellige slags brød, frugt, og energikilderne. Til frokost stod næste hold klar med skøn frokost. En gang havde de grillet til os og lavet æblekage til dessert. Eftermiddagsholdet møder os med musik, udklædning og varme og kolde drikke, hjemmebagt kage, chokolade, slik m.m. Og når vi kom frem til hotellet står serviceteamet igen klar ved “bagsmækken” med chips, frugt, sodavand, og NU måtte vi så få et glas vin eller øl, siger Jytte Bille. ■

– Det var en fantastisk oplevelse at køre ind i Paris efter en udfordrende tur. Og skønt at vide, at man samtidig samler ind til et godt formål, siger erhvervsmægler Jytte Bille, der kørte for Byggesocietetet.



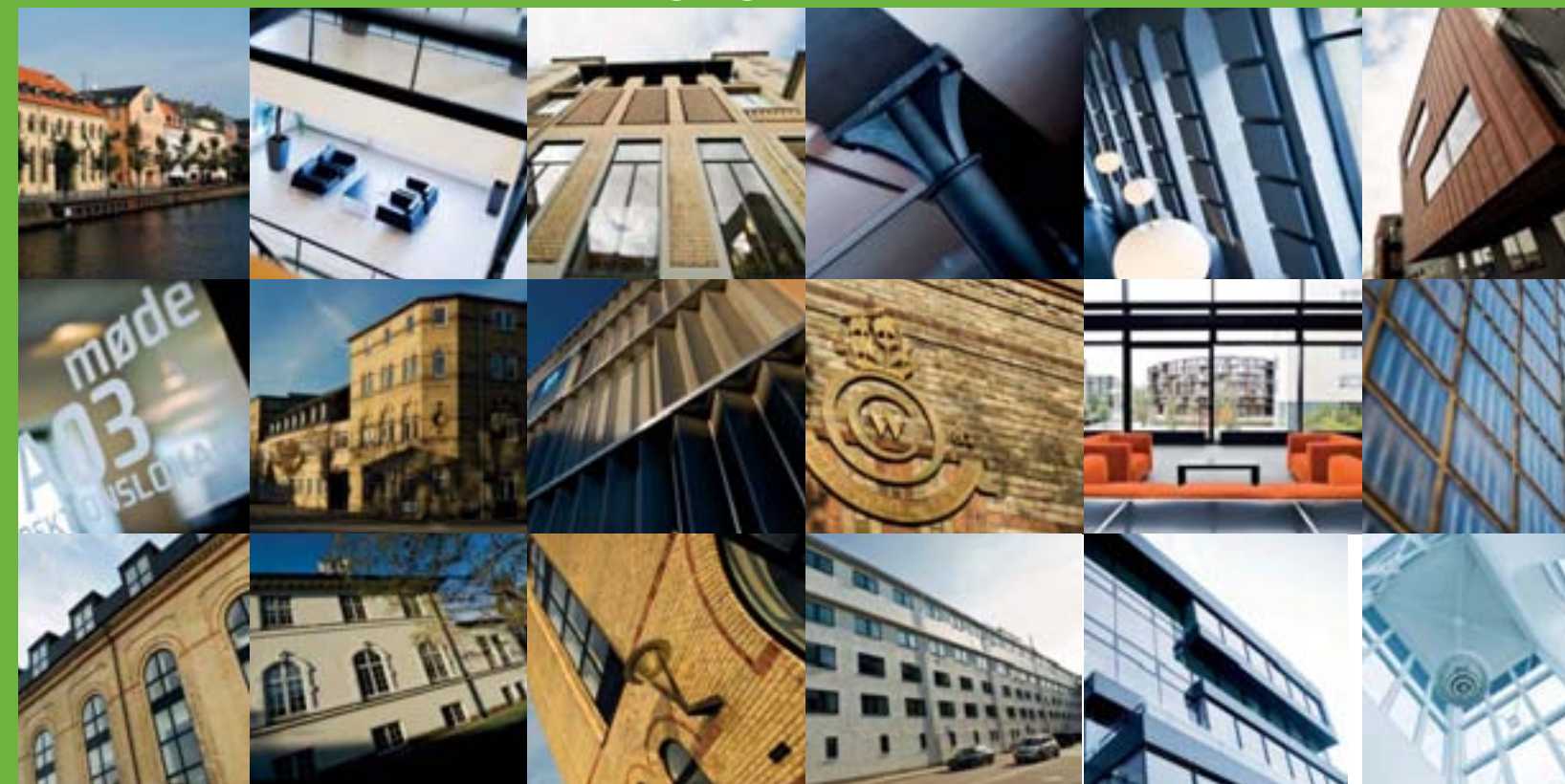
FOTO: KNUD KØRSGAARD



Vores engagement stopper ikke ved gadedøren. Det når også helt til Paris.

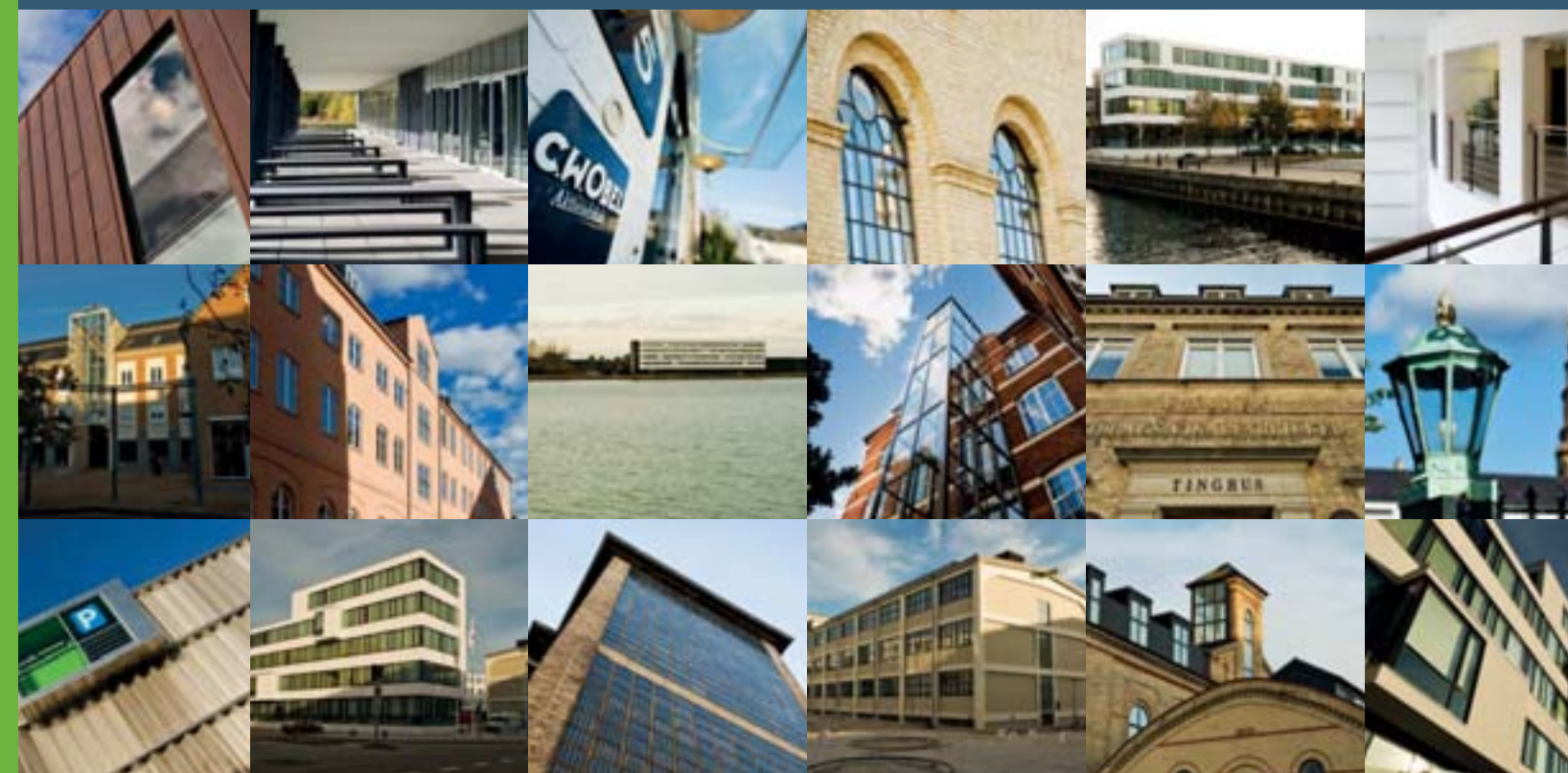
Jeudan støtter Team Rynkebys indsamling til Børnecancerfonden.





C.W. Obel Ejendomme tilbyder attraktive lejemål i
København | Aarhus | Aalborg

www.cwobel-ejendomme.dk



ESTATE MEDIA

Videns- og mediehus for ejendomsbranchen

ESTATE MAGASIN

ESTATE NYHEDER

ESTATE KONFERENCE

ESTATE REKLAME

ESTATE KOMMUNIKATION

ESTATE TV

ESTATE EVENT

Vi støtter Team Rynkeby

ESTATEMEDIA.DK

ER DER ÆNDRET I VILKÅRERNE FOR OPTAGELSE AF ERHVERVSLÅN I BRFKREDIT?

Underdirektør Kim Thomsen svarer:

– Nej, ikke i al væsentlighed. Vi tilbyder således fortsat attraktive, fleksible og meget billige lån til stor gavn for kundernes ejendomsinvesteringer.

BRFkredit
En god ven af huset

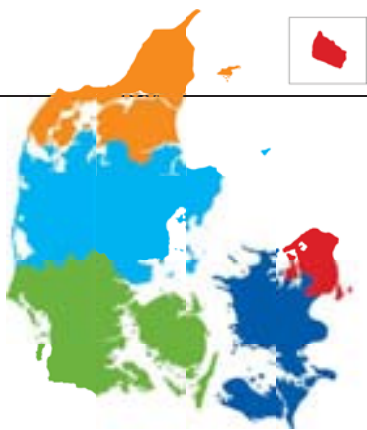
BYGGESOCIE- NETTET

Vi støtter Team Rynkeby



Byggeprojekter i Danmark

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



Udvidelsen af Rødovre Centrum var blandt Danmarks største igangsatte byggeprojekter i juli 2012.

IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR. KVM.		
– hele Danmark – fra 1.8.2011- 31.07.2012		
August	5.446	390.782
September	4.182	287.530
Oktober	3.219	201.741
November	4.696	341.937
December	3.041	212.556
Januar	3.809	291.677
Februar	2.891	253.939
Marts	4.844	343.744
April	4.074	316.859
Maj	3.593	311.978
Juni	2.136	190.203
Juli	1.705	119.888
Total	43.637	3.262.834

DE 10 MEST AKTIVE ENTREPRENØRER	
– hele Danmark – fra 1.5.2011- 30.04.2012	
MT Højgaard a/s	
A. Enggaard A/S, Entreprenør- Og Byggefirma	
E. Pihl & Søn A/S	
NCC Construction Danmark A/S	
Enemærke & Petersen A/S	
KPC-Byg A/S	
Hoffmann A/S	
Myhlenberg - Søren Vangsted Entreprise A/S	
G V L Entreprise A/S	
B. Nygaard Sørensen A/S	

IGANGSATTE BYGGERIER MIO. KR. KVM.		
– fordelt på regioner – fra 1.8.2011- 31.07.2012		
Hovedstaden	14.821	1.035.944
Sjælland	5.218	343.320
Syddanmark	9.214	664.662
Midtjylland	8.650	765.370
Nordjylland	5.735	453.538
Total	43.637	3.262.834

IGANGSATTE BYGGERIER		MIO. KR.	KVM.
– fordelt på hovedgrupper – fra 1.8.2011- 31.07.2012			
Boliger – huse og lejligheder		13.537	993.560
Sport, fritid, kultur & hotel		3.237	260.100
Butik, kontor, lager, industri & transport		11.014	961.304
Skoler, uddannelse & forskning		6.571	499.306
Sundheds- & socialvæsnet		7.798	491.749
Offentlige bygninger, politi, militæret & beredskabstjenesten		534	33.181
Energi og renovation		946	23.634
Total		43.637	3.262.834

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

TOP 10 – DE 10 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANMARK MED BYGGESTART AUGUST 2012				
	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Tove Ditlevsens Vej - Renovering af boligblokke	Aalborg	220	2014-07	Boliger – huse og lejligheder
Rødovre Centrum udvider	Rødovre	150	2013-10	Butik, kontor, lager, industri & transport
COBIS Forskerpark – etape 2	København N	130	2013-12	Skoler, uddannelse & forskning
RC Plast – Opførelse af ny fabrik	Varde	120	2013-01	Butik, kontor, lager, industri & transport
Nakskov Sundhedscenter – 2. etape	Nakskov	80	2013-07	Sundheds- & socialvæsnet
Ellebjerg Skole – Genopretning	København SV	70	2013-08	Skoler, uddannelse & forskning
Turbinehal – Omdannelse til kontor	Middelfart	60	2013-07	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering af boliger	Billund	55	2013-11	Boliger – huse og lejligheder
Nye familie- og ungdomsboliger på Frederiksberg	Frederiksberg	50	2013-10	Boliger – huse og lejligheder
SOSU – Ny undervisningsbygning	Holbæk	50	2013-06	Skoler, uddannelse & forskning

DE 5 STØRSTE BYGGEPROJEKTER I DANSKE REGIONER MED BYGGESTART AUGUST 2012

HOVEDSTADEN – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Rødovre Centrum udvider	Rødovre	150	2013-10	Butik, kontor, lager, industri & transport
COBIS Forskerpark – etape 2	København N	130	2013-12	Skoler, uddannelse & forskning
Ellebjerg Skole – Genopretning	København SV	70	2013-08	Skoler, uddannelse & forskning
Nye familie- og ungdomsboliger på Frederiksberg	Frederiksberg	50	2013-10	Boliger - huse og lejligheder
Dehns Palæ – Indvendig restaurering	København K	50	2013-09	Butik, kontor, lager, industri & transport

SJÆLLAND – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Nakskov Sundhedscenter – 2. etape	Nakskov	80	2013-07	Sundheds- & socialvæsnet
SOSU – Ny undervisningsbygning	Holbæk	50	2013-06	Skoler, uddannelse & forskning
Ombygning af nedlagt varmecentral	Slagelse	5,2	2012-11	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Køge Gymnasium renoverer sproggangen	Køge	4	2012-09	Skoler, uddannelse & forskning
Bibliotek på Dianalund Rådhus	Dianalund	3,4	2012-11	Sport, fritid, kultur & hotel

SYDDANMARK – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
RC Plast – Opførelse af ny fabrik	Varde	120	2013-01	Butik, kontor, lager, industri & transport
Turbinehal – Omdannelse til kontor	Middelfart	60	2013-07	Butik, kontor, lager, industri & transport
Renovering af boliger	Billund	55	2013-11	Boliger – huse og lejligheder
Udvidelse af højlager – Rynkeby Foods	Ringe	40	2013-01	Butik, kontor, lager, industri & transport
Opfør. af børneinstitution – Gelsted Børneunivers	Gelsted	10	2013-05	Skoler, uddannelse & forskning

MIDTJYLLAND – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Politistation i Hobro – OPP	Hobro	35	2013-08	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.
Aarhus Statsgymnasium – Ny undervisningsbygning samt ombygning af kantine	Århus V	30	2013-07	Skoler, uddannelse & forskning
Silkeborg Kraftvarmeværk, SKVV – exchange/ refurbishment of gas turbines	Silkeborg	20	2013-11	Energi og renovation
AVK Gummi – opførelse af mikseri	Låsby	20	2013-07	Butik, kontor, lager, industri & transport
Århus Dyrehospital – Nyt dyrehospital	Viby J	17	2013-02	Sundheds- & socialvæsnet

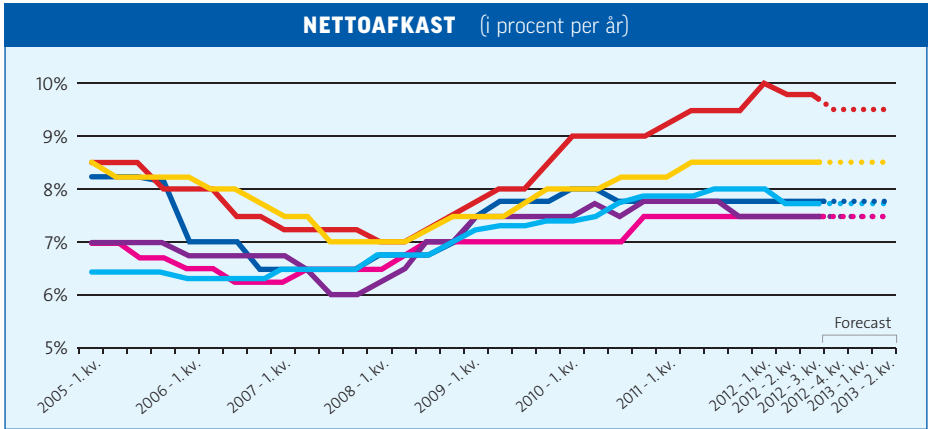
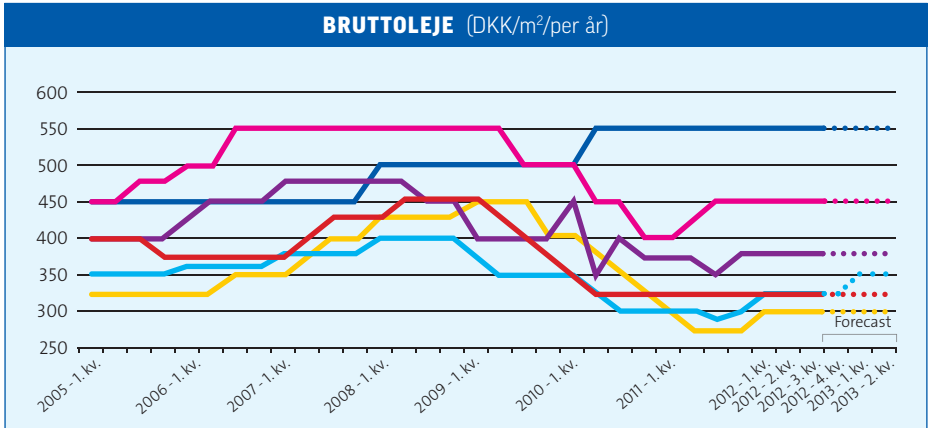
NORDJYLLAND – Projektnavn	By	Mio. kr.	Slut	Hovedgruppe
Tove Ditlevsens Vej – Renovering af boligblokke	Aalborg	220	2014-07	Boliger - huse og lejligheder
Hjørring Gym. & HF-Kursus – Om- og tilbygn.	Hjørring	40	2013-04	Skoler, uddannelse & forskning
Hospice Vendsyssel	Frederikshavn	30	2013-05	Sundheds- & socialvæsnet
Rådgivningscenter for kræfttramte – Aalborg	Aalborg	14,5	2013-04	Sundheds- & socialvæsnet
Hasseris Gymnasium – Renovering af tag	Aalborg	6	2012-09	Skoler, uddannelse & forskning



Enemærke & Petersen er Danmarks 5. mest aktive entreprenør i perioden. Firmaet har blandt andet vundet renoveringen af Vapnagaard i Helsingør (billedet). Hør meget mere om opgaverne i den offentlige sektor på konference den 25. oktober. Se tid og sted på www.estatemedi.dk

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

Lagerejendomme i Danmark



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

Informationer til graferne til højre er leveret af Real-kredit Danmark.

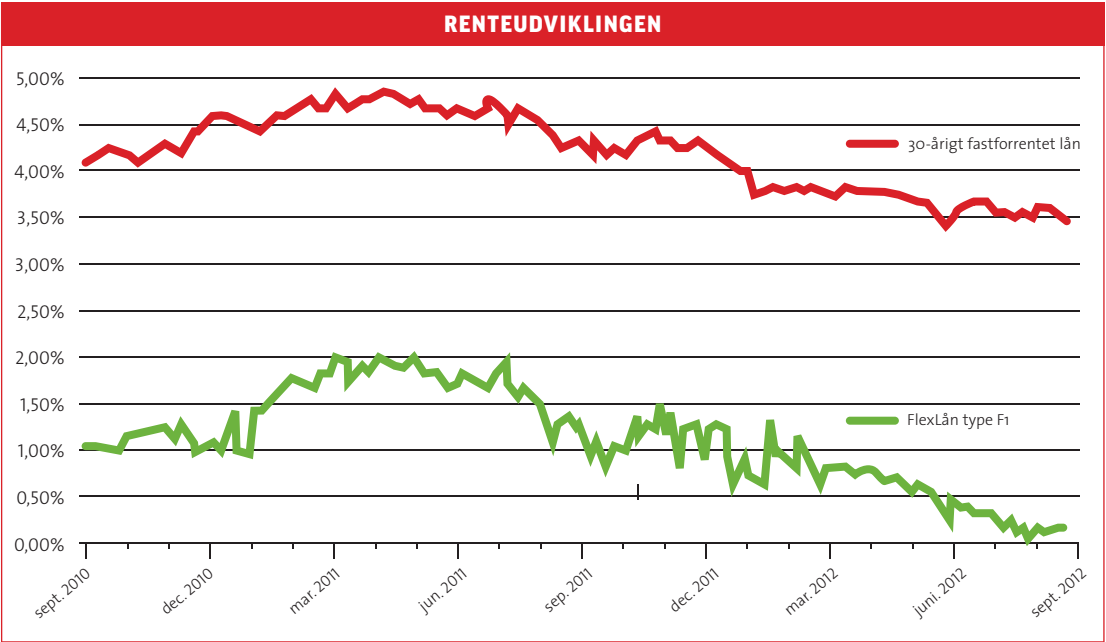
REALKREDIT Danmark

Udbuddet af lagerejendomme er svagt stigende på landsplan. Udbuddet er primært blandt utidssvarende ejendomme, beliggende væk fra motorvejsnettet. Derfor sker der en skævvridning mellem sekundære og primære ejendomme. Virksomhederne har aktuelt en restkapacitet, men er begyndt at efterspørge nye ejendomme, og Nybolig Erhverv vurderer, at den øgede efterspørgsel vil kunne aflæses i faldende tomgang henover de kommende 12-24 måneder, afhængig af omfanget af investeringer i nye lager & logistik ejendomme. Den store efterspørgsel efter prime ejendomme i København er med til fortsat at sikre et lejeniveau på op til 550 kr. per kvm. per år, mens det større udbud blandt klasse B og C ejendomme fortsat lægger et nedadgående pres på lejen.

Investeringsmarkedet er gennem 2012 vakt til live, og både indenlandske og udenlandske investorer viser interesse for lager & logistikejendomme. Interessen er skærpet på baggrund af det stabile tomgangsniveau, fornuftig lejeinteresse for velbeliggende ejendomme, og ikke mindst et attraktivt markedsafkast. De høje afkast sammenholdt med den historisk billige realkreditfinansiering betyder aktuelt, at investor kan bære endog stor tomgang i sine bygninger og fortsat opretholde sorte tal på bundlinjen. I København handles prime ejendomme ned til 7,75 procent i afkast.



Informationer til graferne til venstre er leveret af Nybolig Erhverv.



Den er ikke billigst. Men det bliver den.

Det fremgår ikke af prislisen, hvad en Transporter koster. Regnskabets time kommer først den vemodige dag, hvor du bestemmer dig for at sælge den igen. Det er nu du opdager, hvor meget den er værd som brugt. Det er nu, du kan se tilbage på de reparationer, der aldrig blev brugt for. På alt det brændstof, den har sparet dig for gennem tiden. Og nu, du kan konstatere, at du aldrig har kunnet give den skylden for kostbar, tabt arbejdsfortjeneste. Nu kan du regne lidt på det. Mon ikke facit vil fortælle dig, hvad din næste varevogn skal være for en?

Regn ud hvad en Volkswagen kan spare dig for på vw.dk/beregn

Bare alle gjorde deres arbejde lige så godt.

Transporter fås fra kr. 159.989,- BM blandet kørsel op til 15,9 km/l og CO₂ 166 g/km.  Bilen er vist med ekstraudstyr. Alle priser er ekskl. moms.



Erhvervsbiler

ErhvervsCenter

CAREPOINT - SLAGELSE

Kim Augustsen A/S - Elmedalsvej 7 - 4200 Slagelse
Tlf.: 5850 4300 www.carepoint-slagelse.dk

- Specielt hos os:
- Lav levetidsomkostning
 - Service og reparationsaftale
 - Attraktiv leasing & finansiering
 - Natåbent på værksted

Af Sigurd Østergaard-Andersen
Afdelingschef, Orbicon
E-mail: sios@orbicon.dk



Lav betonskaderne om til lavenergiboliger

Alle større danske byer har boligblokke fra 1960erne og 70erne. De har betonskader i større eller mindre grad, og de fleste af dem står der stadig om et halvt århundrede. Heldigvis er deres betonskader vejen til at gøre dem til fremtidens moderne lavenergiboliger.

Fælles for Trigeparken ved Århus, Egeparken i Gladsaxe og mange lignende byggerier er, at de tilhører den del af 1960ernes og 1970ernes standardbyggeri, som nu trænger alvorligt til en renovering. Det er en chance, vi ikke får igen. Fremtidens bolig er nemlig en lavenergibolig, og de gamle betonblokke kommer til at rumme en stor del af disse boliger, for blokkene tegner sig for en enorm mængde af den aktuelle boligmasse – så enorm, at den ikke kan udskiftes på et halvt århundrede.

Meget kan man sige om disse standardbyggerier, men deres boliger er rummelige og velindrettede, luftige og lyse. Alligevel er fremtiden for deres lejere og ejere usikker, fordi byggeriet er slidt og ofte også hjemsøgt af problemer med udlejning og faldende værdi. De stigende energipriser forstærker problemet for disse dårligt isolerede bygninger.

Men netop energipriserne gør det oplagt at renovere de mest medtagne betonblokke for kombinerer man deres renovering med en energirenovering, er der store beløb at spare. Statens byggeforskningsinstitut regner med, at man får en top tunet energirenovering med i købet for lidt over halv pris, og fordi

energipriserne vil fortsætte med at stige, er man nødt til at gå efter en grundig, fremtidssikret løsning.

Energirenoveringen betaler regningen

En god energirenovering betaler sig, og derfor er den med til at betale renoveringen og den nødvendige modernisering af boligerne, for heldigvis består en stor del af de tre projekter af præcist de samme tiltag.

Moderne lejligheder har ikke de fugt- og indeklimaproblemer, som er almindelige i mange af 1960ernes boliger. Mange af problemerne forsvinder ved energirenoveringen, for de er typisk forårsaget af kuldebroer og manglende isolering, som giver kondensvand og dermed skimmelsvamp. En energirenovering består nemlig i at isolere vægge, aflive kuldebroer og sætte trelagsruder i nye vinduer, som får en god isolering hele vejen rundt.

En energirenovering med udvendig isolering og ny regnskærm beskytter desuden betonen mod videre nedbrydning, og den kan derfor erstatte den traditionelle betonrenovering. Med en lidt større byggeudgift kan man opnå en win-win-win situation:

et godt indeklima, en billigere varmeregning og en sikring af bygningens værdi.

Fremtiden er rygraden i arbejdet

Nogen skal bo i de energirenoverede boliger i det næste halve århundrede, så arbejdet starter med en markedsføringsovervejelse: Hvem skal bo i dem?

I dag vælger folk ikke blot et tilfældigt sted at bo. De kræver noget, der opfylder deres behov, og kravene bliver større i fremtiden. Hvis det istandsatte byggeri ikke blot skal være en gennemfartslejer for desperate husvilde, skal det derfor indrettes til en relevant og stabil målgruppe. Det er essensen i enhver modernisering.

Lavenergi og bæredygtighed er fremtiden

Og heldigvis hænger moderniseringen tæt sammen med energirenoveringen og den tiltrængte renovering. Stabile beboere

ønsker en velindrettet og fleksibel bolig i et præsentabelt område, og her er alle emner inden for bæredygtighed vigtige: Indeklima, fleksibilitet, klimasikring, forbrug og meget mere, og det hele passer fint sammen.

Glaslukning foran altanerne sænker varmekonsumet og gør samtidig hver altan mere integrerbar med boligen, som dermed bliver mere fleksibel og reelt større. En mere neutral og præsentabel facadearkitektur gør boligerne tidløse og bevarer deres attraktion. Udenomsarealerne bliver attraktive med søer, kanaler og andre vådelementer, som samtidig håndterer fremtidens større regnmængder, og det reducerer kloaktilslutningsafgiften mange steder.

Det er utrolig heldigt, at fremtidens beboere kræver det hele på en gang, for så har vi mulighed for at skabe en helhedsløsning og få noget virkelig godt ud af, at energipriserne stiger og betonskaderne byder sig til. ■



Af adm.dir. Torben Christensen
Ejendomsforeningen Danmark
E-mail: toc@ejendomsforeningen.dk



1000 dage med ejendomsudlejerne

– En personlig kommentar

”Skal du nu være bolighajpasser?”

Så kontant var en gammel vens kommentar, da jeg for 1000 dage siden fortalte, at jeg skulle være direktør i Ejendomsforeningen Danmark. Jeg skulle naturligvis ikke forsvare bolighajer og andre fidusmagere, men hans bemærkning afspejler ret godt de fordomme, som flourer om de private udlejere, specielt udlejere af boliger. En udlejer bliver af mange betragtet som lidt ulden i kanten.

Men en boligudlejer er præcis som alle andre. Faktisk er størstedelen af den danske befolkning boligudlejere. Ikke personligt, men via vores pensionsindbetalinger, som pensionskasserne blandt andet forrenter ved at investere i ejendomme. I alt har de danske pensionskasser boligejendomme for 20 mia. kr., og der er ingen, der seriøst vil tænke ”bolighaj” om dem. Tilsvarende gælder for bankernes, kommunernes, statens og forsikringsselskabernes ejendomsselskaber. Eller hvad med de private ejendomsselskaber, hvis biler vi ser i gaderne på vej fra den ene af deres ejendomme til den næste?

Fordomme skyldes tre ting

Når fordommene om de private udlejere holder ved, så skyldes det efter min opfattelse tre ting:

For det første er den helt almindelige, seriøse boligudlejer en

del mindre farverig end de få, berygtede typer, som branchen desværre også har set. Låsby-Svendsen med 20 faldefærdige rønner er ganske enkelt en bedre pressehistorie end et seriøst ejendomsselskab med 18 medarbejdere og 3000 boliger. Presseomtalen går til de forkerte, og det skævvrider billedet af branchen.

For det andet har ejendomsmarkedet fra tid til anden tiltrukket personer, som ”shopper” branche efter, hvor de kan skaffe sig nogle hurtige gevinster. Den ene dag gør de i russiske it-aktier, den næste dag i guld, og i slutningen af ugen er det jernbaner i Peru. Det handler alene om at købe og sælge noget videre til nogen, der kan låne penge, som de så efter et par spektakulære handler ikke kan betale tilbage. De har ingen intentioner om at drive og udvikle en erhvervet ejendom, hvilket ellers kendetegner en professionel udlejer.

I ejendomsbranchen er vi helst fri for begge de to typer. De er ikke en del af ejendomsbranchen, og heldigvis er de også ganske sjældne. Men de dukker op, når der er nogen, der vil låne dem penge.

For det tredje ynder lejerorganisationer og visse politikere at dyrke den fordom, at udlejere er useriøse. Metoden, de bruger,



er enkel: De tager en enkeltsag og generaliserer ud fra den. Hvis én udlejer er sådan, så er resten ligeså. Samme sag genbruges, og mangler der lidt dokumentation, så kan et hurtigt regnestykke altid bruges – et regnestykke, som er konstrueret til lejligheden. Og en lejer, der ikke har betalt sin husleje, er af princip endnu et offer for en grådig udlejer.

Branche med fokus på etik og kvalitet

Den seriøse ejendomsbranche, som jeg nu har haft fornøjelsen af at samarbejde med i 1000 dage, har fokus på etik og kvalitet. Lejerne betragtes som kunder, og kundepleje er et

meget centralt begreb i branchen. Der er en grundlæggende opfattelse af, at kun en tilfreds lejer er en god kunde. Og det er i branchen et anerkendt princip, at man alene kan sikre sine værdier, hvis der investeres tid, arbejde og penge i at drifte og udvikle ejendomme.

Ejendomsbranchen er som alle andre brancher. Kun de seriøse overlever. Og som brancheorganisation går vi ind for, at der er fri jagt på de useriøse hele året. Men man opnår ikke noget godt ved at drive rovdrift på en hel branche – tværtimod. ■

Af Thomas Stampe, partner
Rønne & Lundgren
E-mail: ths@rhl.dk



Pas på med nye lejekontrakter når lejeren "smider nøglerne"

Hvis en erhvervslejer uberettiget ophæver et uopsigeligt lejemål, er det kendt for alle, at lejeren er erstatningsansvarlig overfor udlejeren. Det, som ofte volder problemer i tvister, hvor lejeren har "smidt nøglerne" er derfor ikke spørgsmålet om, hvorvidt lejeren skal betale erstatning, men derimod, hvordan erstatningskravet skal opgøres.

En af de problemstillinger, som kan opstå, er eksempelvis, hvordan erstatningskravet skal opgøres, hvis der sker genudlejning indenfor det tidsrum, hvor den ophævede lejekontrakt var uopsigelig.

Højesteret har den 16. august 2012 haft lejlighed til at tage stilling til en sag, hvor der netop var sket genudlejning inden udløbet af den ophævede lejekontrakts uopsigelsesperiode. Det særlige i denne sag var imidlertid, at genudlejningen var sket til en **højere** leje, end den, som den tidligere lejer betalte.

Højesteretsdommen

Sagens fakta var i korthed følgende:

I februar 2007 ophævede en erhvervslejer et butiksljemål, som i henhold til den ophævede lejekontrakt var uopsigelig frem til 1. december 2014. For højesteret var der enighed om, at ophævelsen var uberettiget.

Lejeren fraflyttede efter ophævelsen lejemålet, men fortsatte med at betale leje frem til 1. oktober 2007, altså i 8 måneder efter ophævelsestidspunktet.

Lejemålet henstod herefter tomt frem til 1. maj 2008, hvor lejemålet blev genudlejet til en ny lejer. Denne genudlejning skete til en højere leje end den, som den tidligere lejer betalte.

Udlejer anlagde retssag mod den tidligere lejer, og krævede erstatning for det lejetab, som udlejeren havde lidt i perioden fra 1. oktober 2007 frem til 1. maj 2008.

Den tidligere lejer anerkendte som sagt, at ophævelsen var sket med urette men påstod ikke desto mindre frifindelse med den begrundelse, at udlejer slet ikke havde lidt noget tab. Tværtimod krævede lejeren selvstændig dom for, at udlejeren skulle betale et nærmere opgjort beløb til lejeren ud fra den betragtning, at den merleje, som udlejer havde indvundet i perioden fra nyudlejningen den 1. maj 2008 frem til 1. december 2014 (det tidspunkt, hvor den ophævede lejekontrakt tidligst kunne opsiges) oversteg tomgangslejen for perioden 1. oktober 2007 til 1. maj 2008.

En enig højesteret fastslog, at den merleje, som udlejeren havde indvundet, ikke skulle fragå i erstatningsopgørelsen, og med højesteretsdommen ligger det således urokkeligt fast, at den

omstændighed, at en udlejer formår at begrænse sit tab ved at genudleje, og tilmed opnår en højere leje, ikke skal komme den ophævende lejer til gode ved erstatningsudmålingen.

Det, som imidlertid er særligt interessant ved dommen er, at højesteret ikke var enige om begrundelsen for resultatet.

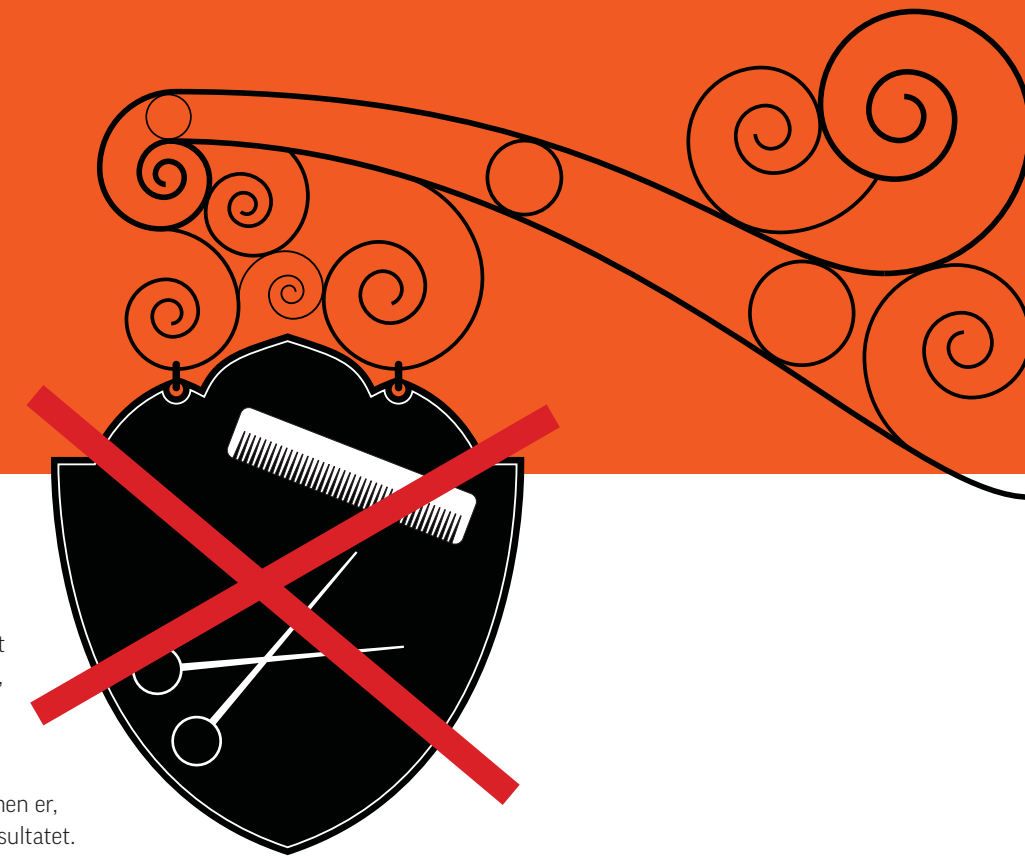
Et flertal på tre dommere anførte som begrundelse for domfældelsen, at den lejekontrakt, som udlejeren havde indgået med den nye lejer om at leje lejemålet til en højere leje, var indgået for udlejers "egen regning og risiko", og at "aftalen indebar derfor, at [den tidligere lejer] blev frigjort for de forpligtelser, som påhvilede selskabet i henhold til den misligholdte lejeaftale for tiden efter den 1. maj 2008...."

Mindretallet på to dommere anførte som deres begrundelse for resultatet, at "muligheden for at oppebære en eventuel merleje vedrørende en fremtidig periode er behæftet med en betydelig usikkerhed, og risikoen herfor påhviler i det hele udlejeren...Vi tiltræder derfor, at en sådan mulig fremtidig økonomisk fordel ikke skal fragå i det tab, som [udlejer] er blevet påført ved misligholdelsen...."

Forskellen på flertallets og mindretallets begrundelse er for mig at se følgende:

Hvis man forestiller sig, at den nye lejer går konkurs, ophæver lejekontrakten, eller på anden vis undlader at overholde sine forpligtelser, vil følgende spørgsmål opstå: Hæfter den tidligere lejer for dette tab? Hvad nu, hvis udlejeren for at begrænse sit tab har indgået lejekontrakt med en ny lejer til en højere leje, men til gengæld med en lejer, som er svagere økonomisk funderet end den tidligere lejer? Er den tidligere lejer så frigjort, hvis den nye lejer går konkurs?

Svaret herpå må være ja, i hvert fald i en situation, hvor der – som i højesteretssagen – var sket genudlejning til en højere leje! I flertallets præmisser hedder det jo netop, at den omstændighed, at en udlejer indgår en ny lejekontrakt til en højere leje



sker for udlejers "egen regning og risiko", og at den tidligere lejer herved "bliver frigjort for de forpligtelser" som påhvilede den tidligere lejer. Heraf må følge, at hvad der i øvrigt sker efter genudlejningen, vil være den tidligere lejer uvedkommende.

Samme konsekvenser vil ikke følge af mindretallets præmisser, hvori det hedder, at muligheden for at oppebære en eventuel merleje ved genudlejning er forbundet med "betydelig usikkerhed".

Konsekvenserne af højesteretsdommen

Højesteretsdommen fastslår som nævnt, at hvis en udlejer indgår en ny lejekontrakt til en højere leje, sker dette for udlejers egen regning og risiko, og at den tidligere, misligholdende lejer, derved bliver frigjort for sine forpligtelser i henhold til den misligholdte lejekontrakt fra det tidspunkt, hvor den nye lejekontrakt træder i kraft. Dette betyder på den ene side, at en eventuel gevinst ved nyudlejning ikke skal komme den gamle lejer til gode. På den anden side har nyudlejningen til gengæld den konsekvens, at hvis den nye lejer ikke lever op til sine forpligtelser efter den nye lejekontrakt, vil udlejer ikke kunne gøre et sådant tab gældende overfor den gamle lejer.

Der må drages den lære af højesteretsdommen, at en udlejer, som skal tabsbegrænse, hvor en lejer har "smidt nøglerne", skal være meget varsom med at indgå en ny lejekontrakt. Udlejer skal tabsbegrænse ved at søge lejemålet genudlejet, men han er ikke forpligtet til at indgå lejekontrakt med hvem som helst. ■

Solveig Rannje fra FS Ejendomme til SEB

Solveig Rannje skifter fra FS Ejendomme til SEB Ejendomme. Solveig Rannje kommer dermed til at sidde i spidsen for en portefølje på knap 7 milliarder kr.

Solveig Rannje er en af de meget erfarne kapaciteter på det danske marked, når det gælder opkøb og ikke mindst udvikling og asset management samt salg af ejendomme.

Efter en ejendomsmæglerudannelse blev hun jurist i 1991 og startede kort tid efter hos PFA Ejendomme. Her rykkede hun stille og roligt op i systemet og endte som underdirektør med ansvar for den danske erhvervsportefølje.

I 2006 skiftede hun overraskende til

EjendomsInvest, hvor hun blev medlem af direktionen med ansvar for forvaltningen af EjendomsInvests store portefølje af kommanditselskaber og ejendomme.

Siden har hun opbygget først Rosk Ejendomme, der blev til FS Ejendomme og som nu er blevet en del af Finansiell Stabilitet.

– Det har været utroligt spændende at opbygge selskabet helt fra bunden, etablere organisationen og strukturen og ikke mindst arbejde med at få styr på de mange ejendomme, der nogle gange har været i meget udfordrende stand. Og nu er jeg klar til at give stafetten videre og tage nye udfordringer op, siger Solveig Rannje.



FOTO: LIZETTE KABRE

– FS Ejendomme er et afviklingsselskab, så da jeg fik tilbuddet om at komme tilbage til pensionsbranchen – og denne gang selv stå helt i spidsen for en stor portefølje – så valgte jeg at sige ja tak, siger Solveig Rannje, der snart flytter over på den anden side ad gaden til SEBs nye prisbelønnede domicil i Bernstorffsgade i centrum af København.

Freja styrker den interne salgsfunktion

Freja har ansat Per Kondrup som erhvervsmægler. Ansættelsen af Per Kondrup er et led i styrkelsen af Frejas salgsfunktion, som blev dannet for knap 2 år siden, da Jes Rovsing blev ansat som salgsdirektør.

Per Kondrup kommer senest fra en stilling som erhvervsmægler hos Home Erhverv, og har bl.a. tidligere været ansat som porteføljemanager hos ATP Ejendomme, og som udlejningschef hos Oskar Jensen Gruppen.



Per Kondrup.

Michael Bruhn og Mikael Fogemann får ansvar for hele Norden

Ejendomsforvaltningsselskabet Valad Europe har udnævnt Michael Bruhn til Chairman for den nordiske region og Mikael Arne Fogemann til ny Head of Nordic. Valad forventer også at rekruttere en Head of Transactions, som via en betydelig erfaring i Norden skal hjælpe med til at iværksætte en progressiv vækststrategi.

I den nyoprettede stilling som Chairman, Nordics, vil Michael Bruhn, Valads tidligere Head of Nordic, fortsætte med at fokusere på Valads ejendomsfonde i Norden samt have ansvaret for kontakten til investorer i disse fonde samt udvikle nye forretninger i regionen.

Som Head of Nordic vil Mikael Arne Fogemann påtage sig ansvaret for den daglige ledelse og drift af Valads forretning i hele regionen. Mikael Fogemann, der tidligere var Head of Asset Management, kom til Valad i 2008 og har mere end 10 års erfaring inden for det nordiske ejendomsmarked med sig.



Valad Europe forvalter værdier for mere end €4 milliarder i hele Europa, herunder cirka 1 milliard i den nordiske region, via 200 ejendomme og næsten 2.000 lejere, som lokale teams i Danmark, Sverige og Finland tager sig af.

EDC åbner i Sønderborg

EDC Erhverv Poul Erik Bech åbner nu erhvervscenter i Sønderborg til servicering af erhvervsejendomsmarkedet i Sønderborgområdet.

Erhvervsrådgiver Ib Hansen kom-

mer til at stå for kontoret i det daglige.

– Ofte og oftere skal købere til erhvervsejendomme findes i andre dele af landet og med vores lokale repræsentation i Sønderborgom-

rådet kan ejere af erhvervsejendomme også her i området få fuldt udbytte af vores landsdækkende netværk og dermed også adgang til en større mængde af mulige købere og lejere, oplyser EDC Erhverv Poul Erik Bech.



Bjarne Vistrup tilbage i ejendomsbranchen

Tidligere salgsdirektør i det daværende Ørestadsselskabet Bjarne Vistrup er ansat som ejendomsudvikler hos Danbolig Erhverv Hillerød. Indehaver Johnny Hallas glæder sig over at have fået en kapacitet som Bjarne Vistrup på sit team.

– Bjarne er altid et hestehoved foran, og han kender ejendomsbranchen og hele det politiske spil. Han gør os i stand til at kunne hjælpe dels de mange kunder, som sidder med ejendomme, der er svære at sælge og skal have tilført ny værdi gennem nytænkning, dels de kommuner og større selskaber, der beskæftiger sig med byudvikling. Han komplimenterer min klassiske mæglerfunktion med et mere langsigtet perspektiv, siger Johnny Hallas.

Bjarne Vistrup har i mange år været en central figur i den danske bygge- og ejendomsbranche, ikke mindst efter at han i 1998 blev hentet til Ørestadsselskabet, først som konsulent, men hurtigt som salgsdirektør. Nu er Bjarne Vistrup altså startet hos Danbolig i Hillerød, der åbnede i 2008 og er i en positiv udvikling. I øjeblikket har firmaet 6 ansatte, men Johnny Hallas forventer at foretage flere ny-ansættelser i den kommende tid.

– Vi er i en tid, hvor fårene skilles fra bukkene. Hvor vi får at se, hvem der er sælgere, hvem der er parat til at gøre det hårde arbejde, hvem har musklerne og hvem har modet. For nogen af os, er det en udfordring, vi ikke kan sige nej til her i firmaet, for vi elsker denne branche. Og med Bjarne Vistrup på holdet melder vi os ind i superligaen, siger Johnny Hallas.

Bjarne Vistrup har de senere år påtaget sig diverse konsulentopgaver for forskellige offentlige og private kunder, og er nu startet hos Danbolig i Hillerød ved Johnny Hallas.



FOTO: DANBOLIG

Marius Møller adm. direktør for NCC Property Development



FOTO: NCC

Marius Møller.

Hør mere om udviklingen i København

Den 22. november er Marius Møller blandt indlægsholderne på konferencen Erhvervs- og boligmarkedet i København. Se det færdige program og de mange andre aktuelle debatter på konferencen på www.estatemedi.dk

Marius Møller er udnævnt til adm. direktør med ansvar for NCC Property Development i Danmark og tiltræder stillingen den 1. oktober 2012. Marius Møller efterfølger legendariske Nikolaj Hertel, der har bestridt posten i 22 år.

Marius Møller har været ansat i NCC Property Development i Danmark i 16 år, senest som direktør for Region Øst. Han har betydelig erfaring inden for kommerciel udvikling af fast ejendom gennem sit arbejde med en lang række udviklingsprojekter i Københavnsområdet.

Nikolaj Hertel, der går på pension efter 22 år i stillingen, forlader dog ikke selskabet helt. Han vil fortsætte med at arbejde direkte for adm. direktør Joachim Hallengren som Senior Advisor inden for forretningsområdet NCC Property Development.

Stig Mikkelsen har startet egen arkitektvirksomhed

Stig Mikkelsen, der indtil for nylig var en del af Dissing & Weitling, gør nu alvor af en gammel drøm om at etablere en selvstændig arkitektvirksomhed under navnet Mikkelsen. I sin nye virksomhed vil Stig Mikkelsen fortsætte sit arbejde for nye, bæredygtige standarder inden for byggeri.

De øvrige to partnere, Daniel Hayden og Sten Savery, fortsætter under det tidligere navn.

Stig Mikkelsen har senest stået bag nogle af tidens markante og omtalte byggerier såsom Rambølls nye hovedsæde i Ørestad, Danmarks Radio, Danmarks Nationalbank og Det Kongelige Bibliotek Amager.

I de nye rammer vil Stig Mikkelsen fokusere på tilsvarende opgaver inden for planlægning, arkitektur og design med fokus på sundhed, kultur, sport, bolig og erhverv.



Efter 20 år som partner i Dissing & Weitling, starter Stig Mikkelsen ny arkitektvirksomhed sammen med en række nøglemedarbejdere.

Stephen Willacy ny stadsarkitekt i Aarhus

Det bliver den 54-årige englænder Stephen Willacy, der skal være ny stadsarkitekt i Aarhus Kommune efter Gøsta Knudsen, som fratrådte embedet tidligere på måneden.

Stephen Willacy er arkitektuddannet i England, men har i de seneste 28 år været bosat i Aarhus.

De første 12 år i Danmark var han ansat hos Kjaer og Richter, mens han i perioden 2005-2011 var partner og direktør for business development hos Schmidt hammer lassen

architects. I samme periode var han drivkraften bag opbygningen af en engelsk afdeling, ligesom han har deltaget i opbygningen af aktiviteter i Kina.

Den nye stadsarkitekt har i perioder undervist og forsket på Arkitektskolen i Aarhus, og han kommer fra en stilling på skolen.

Sådan ser Stephen Willacys planer for Aarhus ud

Hør Stephen Willacy på Estate Medias konference om Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus den 4. december. Tilmeld dig allerede nu på www.estatemagasin.dk

– Aarhus er en fantastisk by, som jeg har fået helt ind under huden gennem de mange år, som jeg har arbejdet og boet her. Jeg glæder mig meget til at være med til at præge den helt unikke udvikling, der sker med byen i disse år, siger den nyudnævnte stadsarkitekt, siger Stephen Willacy efter udnævnelsen til stadsarkitekt i Aarhus.

ARKIVFOTO



Rikke Lykke bliver nordisk direktør i Patrizia

Sigurd Lilienfeldt i bestyrelsen for Signal

Sigurd Lilienfeldt er indtrådt i bestyrelsen for Signal Arkitekter. Målet er at styrke Signals internationale profil.

– Vi har de seneste år satset strategisk på at skabe et internationalt marked. Denne satsning har båret frugt, og vi oplever en markant stigning i porteføljen af opgaver udenfor Danmark - først og fremmest Norge, Sverige og Tyskland, siger adm. direktør Gitte Andersen, Signal.

Bestyrelsen består desuden af Peter Wengler-Jørgensen, der er partner og advokat hos Plesner samt selvstændig ledelseskonsulent Søren Barlebo Rasmussen.

Sigurd Lilienfeldt skal med sin internationale erfaring bidrage til at sikre Signal yderligere international fremgang.



Det tyske børsnoterede selskab Patrizia Immobilien AG, hvis fonde allerede har købt flere boligejendomme i København og i Søborg, har ansat Rikke Lykke som nordisk direktør. Rikke Lykke får ansvar for at udbygge porteføljen i Danmark, Sverige, Finland og på sigt også Norge.

Hun kommer fra en stilling som managing partner i Atlas Management.

– Jeg fik et tilbud, der var så spændende, at jeg ikke kunne afslå, siger Rikke Lykke, der har en lang karriere indenfor asset og investment management bag sig i blandt andet Ejendomsinvest, Proark, Landic og altså senest Atlas Management.

Rikke Lykke skal som adm. direktør bygge organisationen op i alle de pågældende lande. I dag er der en enkelt medarbejder, der arbejder med det svenske marked, men Rikke Lykke skal starte helt fra bunden og blandt andet bygge en asset management afdeling op.



– Der er mange store investorer, der kigger på både Danmark og Norden i øjeblikket, men de fleste kommer fra et nordisk udgangspunkt. Patrizia kommer udefra, ser på markedet og vurderer det som interessant. Jeg glæder mig til at få den nordiske organisation op at stå og at arbejde med at få de rigtige ejendomme ind i fondenes porteføljer, siger Rikke Lykke.

Hør mere om Patrizias planer

Den 22. november er Rikke Lykke blandt indlægsholderne på konferencen Erhvervs- og boligmarkedet i København. Se det færdige program og de mange andre aktuelle debattører på konferencen på www.estatemedia.dk

Kampanjerabat
på annoncering

ESTATE MAGASIN

Gør klar til annoncering i efterårets magasiner allerede nu!

Få dit budskab ud til vores 10.000 læsere blandt beslutningstagere i bygge - og ejendomsbranchen.

Book efterårets annoncer allerede nu og opnå store rabatter.

Priser fra 3.995,-

Kontakt Michael Mortensen på tlf: 69 90 24 53 /
mortensen@estatemedia.dk

BRANCHE GUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

Magasinet Ejendoms 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 Magasinet Ejendom 6 gange om året. Via brancheguiden er der også mulighed for at komme med i det nye nordiske magasin Estate Nordic Magazine.

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

Du kan skrive til Michael Mortensen på mortensen@estatemedia.dk eller ringe på tlf. 28 34 03 19 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

E-mail: 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

Tlf.: 70 23 00 78

Kontakt: Michael Salling, Direktør

E-mail: ms@colliers.dk

Web: www.ceadm.dk



Fra vores kontorer i København og Aarhus løser vi alle typer af administrationsopgaver – overalt i Danmark.

Dansk Administrations Center A/S

Skovbrynet 10, 8000 Aarhus C

Tlf.: 87 34 03 66

Kontakt: Michael Sommer, Direktør & advokat

E-mail: ms@dacas.dk

Web: www.dacas.dk



Tilbyder administration af ejendomme i hele landet, juridisk, teknisk og finansiel rådgivning.

DEAS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

Tlf.: 70 30 20 20

Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør

E-mail: hdj@deas.dk

Web: www.deas.dk



Vi tilbyder administration, drift, vedligehold, energistyring, udvikling, salg og udlejning mv. af alle typer ejendomme.

DATEA

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør

E-mail: fbe@datea.dk

Web: www.datea.dk



Vi kan administration, regnskab, butikcentre, udlejning, projektstyring og teknik.

Difko Administration A/S

Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
Tlf.: 70 11 75 00
Kontakt: Thomas Birkedal, IR Manager
E-mail: tbi@difko.dk
Web: www.difko.dk

Professionel administration af ejendomme baseret på 35 års erfaring.



EJENDOMSADMINISTRATIONEN

**Ejendomsadministrationen FRB**

Fuglevangsvej 11, 2. sal
1962 Frederiksberg C
Tlf.: 70 33 40 40

Kristensen Properties A/S

Vesterbro 18
9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Kent Hoeg Sørensen, CEO
E-mail: khs@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com

Seriøs og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.

ADVOKATER**Bech-Bruun****BECH-BRUUN**

Langelinie Alle 35
2100 København Ø
Tlf.: 72 27 00 00
Kontakt: Torben Schøn, Advokat (L)
E-mail: ts@bechbruun.com
Web: www.bechbruun.com

Bech-Bruun rådgiver inden for alle områder, der vedrører fast ejendom og entrepriise.

Danders & More**DANDERS & MORE**

Lautrupsgade 7,
2100 København Ø
Tlf.: 33 12 95 12
Kontakt: Tobias Vieth, Advokat
E-mail: tobias.vieth@dandersmore.com
Web: www.dandersmore.com/

Danders & More yder rådgivning om fast ejendom, entreprise samt finansiering heraf.

FOCUS ADVOKATER**Focus Advokater P/S**

Englandsgade 25
5100 Odense
Tlf.: 63 14 20 20
Kontakt: Merete Vangsøe Simonsen, Advokat (L), Partner
E-mail: 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.

**DRACHMANN
ADVOKATER**

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør
Tlf.: 49 21 01 80
Kontakt: Anders Drachmann, advokat (H), partner
E-mail: ad@drachmann-advokater.dk
Web: www.drachmann-advokater.dk

Advokatfirmaets filosofi er at tilbyde en rådgivning på et højt fagligt niveau.

DRACHMANN ADVOKATER

Gangsted-Rasmussen

Gammeltorv 6, 1457 København K
Tlf.: 33 14 70 70
Kontakt: Christian Gangsted-Rasmussen, Advokat (L), partner
E-mail: cgr@gangsted.dk advo@gangsted.dk
Web: www.gangsted.dk

Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

G GANGSTED-RASMUSSEN**Gorrissen Federspiel**

H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V
Tlf.: 33 41 41 41
Kontakt: Merete Larsen, Advokat, Partner
E-mail: mel@gorrissenfederspiel.com
Web: www.gorrissenfederspiel.com

Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter m.v.



Gorrissen Federspiel

**Lund Elmer Sandager
Advokatpartnerselskab****LUND ELMER
SANDAGER**

Kalvebod Brygge 39-41
1560 København V
Tlf.: 33 30 02 00
Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)
E-mail: sra@lundelmersandager.dk
Web: www.lundelmersandager.dk

Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entrepriise.

MAQS Law Firm

Pilestræde 58, 1112 København K
Tlf.: 33 12 45 22
Kontakt: Erik Larsson, Partner &
Lars Pærregaard, Partner
E-mail: erik.larsson@dk.maqs.com
lars.paerregaard@dk.maqs.com
Web: www.maqs.com



MAQS yder proaktiv rådgivning inden for entreprise, overdragelse af fast ejendom, projektudvikling og erhvervslejeret.

**Nielsen og Thomsen
Advokater**

Østbanegade 55, 2100 København Ø
Tlf.: 35 44 70 20
Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), Partner
E-mail: at@ntadvokater.dk
Web: www.ntadvokater.dk

Rådgivning vedr. forhold, knyttet til opførelse, drift og omsætning af fast ejendom.

**NORDIA Advokatfirma**

Østergade 16, 1100 København K
Tlf.: 70 20 18 10
Kontakt: Søren Sloth, Advokat (L), Partner
E-mail: ssn@nordialaw.com
Web: www.nordialaw.com

N O R D I A
SWEDEN • NORWAY • DENMARK • LAW

NORDIA yder specialiseret fast ejendomsrådgivning inden for bl.a. projektudvikling, transaktioner og lejeret.

Bruun & Hjejle

Nørregade 21, 1165 København K
Tlf.: 33 34 50 00
Kontakt: Søren Damgaard, Partner
E-mail: sd@bruunhjejle.dk
Web: www.bruunhjejle.dk

Bruun & Hjejle yder kvalificeret rådgivning inden for alle områder af fast ejendom.

BRUUN & HJEJLE**Rønne & Lundgren**

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup
Tlf.: 35 25 25 35
Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)
E-mail: ngh@rl.dk
Web: www.ronnelundgren.com

Rådgiver danske og udenlandske virksomheder vedr. fast ejendom.

R&L**Vincit Advokater**

Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø
Tlf.: 70 26 02 64
Kontakt: Tina Grønning, Advokat (H)
E-mail: tg@vincitlaw.com
Web: www.vincitlaw.com

Speciale i fast ejendom i Norden og Tyskland, byggejura, forsikringsret og voldgift.

VINCIT
ADVOKATER**Winsløw Advokatfirma****W I N S L Ø W**

Gammel Strand 34
1202 København K
Tlf.: 33 32 10 33
Kontakt: Iben Mai Winsløw, Advokat (L), Partner
E-mail: 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
E-mail: ga@signal-arki.dk
Web: www.signal-arki.dk

Vi rådgiver om proces- & rumdesign, og udformer rum, der befordrer trivsel.

**ASSET MANAGEMENT****Aberdeen Asset Management****Aberdeen**

Strandvejen 58, 2.
2900 Hellerup
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Eva Riedel, Head of Communications and Marketing
E-mail: eva.riedel@aberdeen-asset.com
Web: www.aberdeen-asset.dk

En af Europas førende forvaltere af ejendomsinvesteringer og blandt top ti globalt.

BPT Asset Management A/S

Chr. IX's Gade, 2. Sal
1111 København K
Tlf.: 33 69 07 33
Kontakt: Bettina Knudsen, IR & Marketing Director
E-mail: bk@bptam.com
Web: www.bptam.com



Førende nordisk forvalter af ejendomsinvesteringer med lokale teams i Norden, Baltikum, Rusland, Polen og Tyskland.

NORTH Property Asset

Management A/S
Strandvejen 72, 1. sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 39 43 50 30
Kontakt: Philip Marker, CEO
E-mail: pm@northpam.com
Web: www.northpam.com



Fuldt dækkende ejendomsadministration og Asset Management. Bolig og erhverv.

Valad Property Group

Islands Brygge 43
2300 København S
Tlf.: 70 20 54 10
Kontakt: Mikael Arne Fogemann, Head of Nordic
E-mail: MikaelArne.Fogemann@Valad.dk
Web: www.valad.dk



Uafhængig paneuropæisk ejendomsforvalter som sælger fund- og asset management løsninger.

BYGHERRERÅDGIVERE**BYR GRUPPEN ApS**

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



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

Drees & Sommer Nordic A/S

Frederiksborggade 15, 8. sal
1360 København K
Tlf.: 45 26 90 00
Kontakt: Peter Nielsen, Country Manager
E-mail: peter.nielsen@dreso.com
Web: www.dreso.com



Specialister i bygherrerådgivning, projekt- og byggeledelse og teknisk due diligence.

Emcon A/S

Ordrupvej 60, 2920 Charlottenlund
Tlf.: 39 97 00 00
Kontakt: Niels Anker Jørgensen, Adm. Dir. og Partner
E-mail: naj@emcon.dk
Web: www.emcon.dk/



Resultater og udvikling gennem unik rådgivning.

Sandbeck A/S

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

SANDBECK A/S

Strategisk bygherrerådgivning - overblik, beslutningsgrundlag, koordinering og ledelse.

EJENDOMSSELSKABER**De Forenede Ejendomsselskaber A/S**

Vestagervej 5, 2100 København Ø
Tlf.: 39 29 56 56
Kontakt: Henrik Jensen, Adm. direktør
E-mail: hj@dfе.dk
Web: www.dfe.dk

DFE er et privatejet ejendomsselskab, som investerer i kontor- og boligejendomme.

Andersen Erhverv

Skovlytoften 1, st., 2840 Holte
Tlf.: 44390100
Kontakt: William Stub Michelsen, Cand. merc. jur
E-mail: wsm@andersen-erhverv.dk
Web: www.andersen-erhverv.dk

andersen ERHVERV

Vurdering, rådgivning og assistance, salg og udlejning af alle typer erhvervsejendomme.

Calum A/S

Vestre Havnepromenade 21, 9000 Ålborg
Tlf.: 98 12 67 00
Kontakt: Henrik Calum, Direktør
E-mail: henrik@calum.dk
Web: www.calum.dk



CALUM udvikler fast ejendom med fokus på god arkitektur, kvalitet og beliggenhed.

C.W. Obel Ejendomme A/S

Vestergade 2C
1456 København K
Tlf.: 33 33 94 94
Kontakt: Søren Hofman Laursen, Direktør
E-mail: shl@cwobel.dk
Web: www.cwobel-ejendomme.dk



Vi værner om vores portefølje af kvalitetsejendomme til glæde og gavn for vores lejere - vores kunder.

DADES

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 00
Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør
E-mail: bnk@dades.dk
Web: www.dades.dk



DADES' forretningsgrundlag er at købe og udvikle butikscentre og erhvervsejendomme.

Jeudan A/S

Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør
E-mail: maa@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk



Jeudan er et børsnoteret ejendomsselskab der investerer i kontor-ejendomme i København.

Kristensen Properties A/S

Vesterbro 18
9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Kent Hoeg Sørensen, CEO
E-mail: khs@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com

kristensen properties

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
Kontakt: Lars Gøtke, Underdirektør
E-mail: lars.goetke@nordeaejendomme.dk
Web: www.nordea-ejendomsinvestering.dk

Nordea Ejendomme

En af Danmarks største udbydere af erhvervs- og boliglejemål.

Nordicom A/S

Kgs. Nytorv 26
1050 København K
Tlf.: 33 33 93 03
Kontakt: Ole Steensbro, Adm. direktør
E-mail: nordicom@nordicom.dk
Web: www.nordicom.dk



Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.

ENTREPRENØRER**H.K. Byg Enterprise A/S**

Stamholmen 157, stuen, 2650 Hvidovre
Tlf.: 32 51 18 20
Kontakt: Jens Skovlunde, Partner
E-mail: enterprise@hk-byg.dk
Web: www.hk-bygentreprise.dk

HK Byg
Enterprise

HK BYG Enterprise vedligeholder, renoverer og ombygger byen.

C.C. Brun Enterprise A/S

Ravnstrupvej 67
4160 Herlufmagle
Tlf.: 57 64 64 64
Kontakt: Kristian Lind, Direktør
E-mail: kl@ccbrun.dk
Web: www.ccbrun.dk



Siden 1947 – byggebranchen, med spidskompetence i råhusbyg-geri.

Enemærke & Petersen A/S

Ole Hansens Vej 1
4100 Ringsted
57 61 72 72
Søren Faebo Larsen, Markedsdirektør
sfl@eogp.dk
www.eogp.dk



Enemærke &
Petersen a/s

Mennesker, der bygger for mennesker.

H. Nielsen & søn as

Lillemarken 4
4700 Næstved
Tlf.: 55 72 50 27
Kontakt: Bent Hartmann, Direktør
E-mail: bh@hns-as.dk
Web: hns-as.dk



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

Jönsson a/s

Ellekær 14
2730 Herlev
Tlf.: 44 94 11 66
Kontakt: Per Møller, Produktionschef
E-mail: pme@jonsson.dk
Web: www.jonsson.dk

jönsson
FRA VISION...
...TIL REALITET

114 år gammelt entreprenørfirma, udfører alle former entrepriser inden for nybyg, renovering og service.

NCC Construction Danmark A/S

Østmarken 3B
2860 Søborg
Tlf.: 39 10 39 10
E-mail: info@ncc.dk
Web: www.ncc.dk

NCC

Vi skaber rammerne for fremtidens arbejde, boliger og kommunikation.

ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE**CBRE A/S**

Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør, advokat,
LL.M., MRICS, statsaut. ejendomsmægler, valuar
E-mail: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk

CBRE

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

Chr. Hjorth Erhverv

Nyhavn 16, st.th. , 1051 København K
Tlf.: 36 41 12 00
Kontakt: Carsten Højer, Statsaut.
ejendomsmægler, M.D.E., indehaver
E-mail: hojer@chrhjorth.com
Web: www.chrhjorth.com

Chr. Hjorth
ERHVERV

Vurdering, syn- og skøn, udlejning samt salg af erhvervsejendomme.

Colliers International Danmark A/S

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 70230020
Kontakt: Peter Lassen, Direktør,
Statsaut. ejendomsmægler, Valuar
E-mail: pl@colliers.dk
Web: www.colliers.dk

Colliers
INTERNATIONAL

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

DAL Erhvervsmægler

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø
Tlf.: 70 300 555
Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut.
Ejendomsmægler & Valuar MDE
E-mail: hans.dal.pedersen@dal.dk
Web: www.dal.dk

dal dk
Erhvervsmæglere & Valuarer MDE

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. ejendoms-
mægler, valuar, MDE
E-mail: johnny.hallas@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk

danbolig
ERHVERV

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

DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1.sa, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering &
Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE
E-mail: jd@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk

DN
erhverv

Speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.

DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K
Tlf.: 33 14 50 70
Kontakt: Direktør, Partner, Statsaut. ejendomsmægler,
MDE, Cand. Merc., MRICS
E-mail: henrik.lyngskjold@dtz.dk
Web: www.dtz.dk

DTZ

Investering, Salg, Udlejning, Lejerrådgivning, Vurdering, Corporate Finance.

Europroperty

Industriholmen 21
2650 Hvidovre
Tlf.: 38 76 06 36
Kontakt: Kim Risvad, Direktør, Statsaut. ejendomsmægler
MDE
E-mail: kr@europroperty.dk
Web: www.europroperty.dk

EUROPROPERTY

Salg/Udlejning – Investeringsejendomme – Vurdering – Rådgivning.

DEAS Erhverv

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 22 25 22
Kontakt: Claus Dyrberg Hald, Salgsdirektør, HD(A)
E-mail: ch@deaserhverv.dk
Web: www.deaserhverv.dk

DEAS

Vi yder professionel rådgivning ifm. formidling af investerings- og brugerejendomme.

Jytte Bille Erhverv ApS

Gammel Mønt 14, 1.tv, 1117 København K
Tlf.: 20 28 22 55
Kontakt: Jytte Bille, Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar
E-mail: jba@jyttebille-erhverv.dk
Web: www.jyttebille-erhverv.dk

jytte bille erhverv
KØBENHAVN

Lintrup og Norgart A/S

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

LINTRUP & NORGART
ERHVERVSMÆGLERE

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

Lokalebasen.dk A/S

Strandvejen 171, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 20 08 14
Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning
E-mail: cr@lokalbasen.dk
Web: www.lokalbasen.dk

Lokalebasen.dk

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

Lund & Lindhardt ApS

Holmevej 10
2950 Vedbæk
Tlf.: 72 17 00 85
Kontakt: Regitze Lund, statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
Helle Lindhardt, statsaut. ejendomsmægler og cand. merc.
E-mail: info@lundlindhardt.dk
Web: www.lundlindhardt.dk

Lund & Lindhardt
Erhvervsmæglere

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

Metropol Erhverv I/S

BådHAVNSvej 15, 1. sal, 9000 Aalborg
Tlf.: 72 31 20 00
Kontakt: Martin Risager, Partner, Statsaut. ejendomsmægler
E-mail: mr@metropolerhverv.dk
Web: www.metropolerhverv.dk

METROPOL ERHVERV

Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervsrelaterede ejendomme.

Nybolig Erhverv København A/S

Vester Farimagsgade 7, 3., 1606 København V
Tlf.: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard , Adm. direktør,
Statsaut. ejd.mægler, MDE, Partner
E-mail: jli@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk

Nybolig
Erhverv

Investering, Salg/Udlejning, Vurdering, Rådgivning, Analyse, Capital Markets.

Nybolig Erhverv Aarhus

Europaplads 2
8000 Aarhus C
Tlf.: 86 20 85 85
Kontakt: Erik Andresen, Direktør, Indehaver, Statsaut. Ejendoms-
mægler
E-mail: eas@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk/aarhus

Nybolig
Erhverv

Nybolig Erhverv Aarhus – din professionelle formidler af erhvervs-
ejendomme.

Oline

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

Oline dk

Største aktive internetdatabase over erhvervsejen. i Danmark, drevet af Erhvervsmæglerbasen, over 120 erhvervsmæglere i landet.

RED Property Advisers

Palægade 6, 4. 1261 København K
Tlf.: 33 13 13 99
Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ej. Mægler, MRICS
E-mail: bj@red.dk
Web: www.red.dk

RED
Property Advisers
An independent member of the
CUSHMAN & WAKEFIELD
ALLIANCE

Salg af investeringsejendomme, udl. af kontor-ejen., Retail Services.

FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Ejendomsvirke A/S

Hirsemarken 3, 3520 Farum
Tlf.: 44 34 21 20
Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør
E-mail: ba@ejendomsvirke.dk
Web: www.ejendomsvirke.dk



EJENDOMSVIRKE %

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

Green circle A/S

Lunikvej 5B, 2670 Greve
Tlf.: 46 34 20 99
Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør
E-mail: ej@greencircle.dk
Web: www.greencircle.dk



Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.

Jeudan Servicepartner A/S

Valhøjs Allé 158
2610 Rødovre
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: John Rohde, Adm. direktør
E-mail: jr@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk



jeudan

Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projektvirksomhed.

Techem Danmark A/S

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



Focus på ressourcer

Techem er et af de førende firmaer indenfor radiobaseret forbrugs-måling.

FINANSIEL RÅDGIVNING

Breinholt Consulting A/S

Nørre Voldgade 11,1
1358 København K
Tlf.: 36 30 80 89
Kontakt: Helle M. Breinholt, Managing Director
E-mail: 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
E-mail: 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
E-mail: 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

– Corporate Banking
Vesterbrogade 8, 900 København
Tlf.: 33 33 15 23
Kontakt: Christian Jensen, Erhvervs-
kundedirektør – Ejendomsfinansiering
E-mail: c.jensen@nordea.dk
Web: www.nordea.dk/Erhverv



Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.

FORENINGER OG ORGANISATIONER

Byggesocietetet

Nørre Voldgade 106, 1358 København K
Tlf.: 33 13 66 37
E-mail: info@byggesoc.dk
Web: www.byggesocietetet.dk



Byggebranchens største interesse- og netværksorganisation med medlemmer fra alle hjørner af byggebranchen og fra alle dele af landet.

Bygherreforeningen

Borgergade 111
1300 København K
Tlf.: 70 20 00 71
E-mail: info@bygherreforeningen.dk
Web: www.bygherreforeningen.dk



Interesseorganisation for professionelle bygherrer. Har som mål at fremme en positiv samfundsansvarlig udvikling i den danske bygge- og anlægssektor.

Dansk Byggeri

Nørre Voldgade 106
1015 København K
Tlf.: 72 16 00 00
E-mail: info@danskbyggeri.dk
Web: www.danskbyggeri.dk



Bygge- og anlægssektorens erhvervs- og arbejdsgiverorganisation, dækker alle led i bygge- og anlægsprocessen.

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2
1358 København K
Tlf.: 33 12 03 30
E-mail: info@ejendomsforeningen.dk
Web: www.ejendomsforeningen.dk



Erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom, dækker hele markedet og hele landetfinansiering generelt.

LANDINSPEKTØRER

MØLBAK Landinspektører A/S

Ledreborg Allé 130A,
4000 Roskilde
Tlf.: 70 200 883
Kontakt: Lars Gjøg Petersen, Landinspektør, Partner
E-mail: 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
E-mail: lvc@le34.dk
Web: www.le34.dk

Ejendomsdannelsen, 3D skanning, opmåling og ekspropria-tion.

LE34

INGENIØRER

ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Henrik Klinge, Direktør
E-mail: hek@alectia.com
Web: www.alectia.com



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

COWI A/S

Parallelsvej 2, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 97 22 11
Kontakt: Steffen Gøth, Direktør - Byggeri
E-mail: stg@cowi.dk
Web: www.cowi.dk



COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for design, ingeniør-teknik og bæredygtighed.

Orbicon A/S

Lautrupvang 4B, 2750 Ballerup
Tlf.: 4485 8687
Kontakt: Bo Asplund, Direktør
E-mail: basp@orbicon.dk
Web: www.orbicon.dk



ORBICON

Orbicon er en vidensbaseret virksomhed, der arbejder bredt inden for Miljø, Forsyning og Byggeri.

Rambøll Danmark A/S

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

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



MEDIE, REKLAME OG KOMMUNIKATION

Kontraframe ApS

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

Kontraframe er et billedbureau med speciale i identitetsbærende fotografi.

**Lizette Kabré**

Rentemestervej 54, 2400 KBH NV
Tlf.: 26 39 12 70
Kontakt: Lizette Kabré, Fotograf
E-mail: mail@lizettekabre.dk
Web: www.lizettekabre.dk



Fotojournalist og ekspert i portrætter, reportagefotografi, branding og pressebilleder.

MAXGRUPPEN

Nøjsomhedsvej 31, baghuset
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 70 27 77 28
Kontakt: Bastiaan Prakke, Direktør
E-mail: bas@maxgruppen.dk
Web: www.maxgruppen.dk



Specialist i print og montering af reklameprojekter til ejendomsbranchen.

REVISORER

Athos Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab

Nimbusparken 24, 2.sal, 2000 Frederiksberg C
Tlf.: 3345 1000
Kontakt: Ramazan Turan, statsautoriseret revisor
E-mail: rtu@athos.dk
Web: www.athos.dk



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

Deloitte

Weidekampsgade 6
2300 København S
Tlf.: 36 10 20 30
Kontakt: Thomas Frommelt, Partner
E-mail: tfrommelt@deloitte.dk
Web: www.deloitte.com



Deloitte eksperter yder uafhængig, forretningsorienteret rådgivning om fast ejendom.

KPMG

Oswald Helmuths Vej 4, P.O. Box 250
2000 Frederiksberg
Tlf.: 38 18 30 00
Kontakt: Allan Pedersen, Partner
E-mail: apedersen@kpmg.dk
Web: www.kpmg.dk



KPMG's branchegruppe for Ejendom & Entreprise – vi kan meget mere end revision.

PwC

Strandvejen 44, 2900 Hellerup
Tlf.: 39 45 39 45
Kontakt: Jesper Wiinholt, Partner
E-mail: jew@pwc.dk
Web: www.pwc.dk



Revision. Skat. Rådgivning. 18 kontorer i Danmark, industrividen inden for bl.a. ejendomsbranchen.

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
E-mail: tr@amalierearch.dk
Web: www.amalierearch.dk



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

SIKRING AF EJENDOMME

Rambøll – Elanlæg

Hannemanns Allé 53, 2300 København S
Tlf.: 51 61 64 06
Kontakt: Henrik Olafsen, Sikringsekspert
E-mail: ho@ramboll.dk
Web: www.ramboll.dk



Certificeret uvildig sikringsrådgivning – din garanti for den optimale løsning.

BLIV OPTAGET I BRANCHEGUIDEN?

Kontakt Michael Mortensen på mortensen@estatemedia.dk eller ring på tlf. 28 34 03 19 og kom med allerede i den kommende brancheguide.

ESTATE MAGASIN

udgives af Estate Media

– din videns og mediepartner i ejendomsbranchen

Jeg håber, du er tilfreds med Estate Magasin. Du kan læse om vores andre ydelser på estatemedi.dk



Nikolaj Pfeiffer

CEO Nordic, Partner
pfeiffer@estatemedia.dk

Annoncesalg:

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

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

Design og layout:

www.wammendesign.dk

Forsiden:

Jan Østergaard og Henrik Nøhr Poulsen, Industriens Pension
Foto: www.lizettekabre.dk

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

Medlem af:



Tryk:

Scanprint a/s



kalender

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

4. oktober

Konference: Udvikling af ring-byen – 11 hektar i spil
Sted: NCC, Søborg

Milliardpotentiale, investeringer og realistiske tidsplaner og kommende muligheder



8.-10. oktober

Expo Real
Sted: München, Tyskland

International ejendomsmesse

25. oktober

Konference: Potentiale for milliarder i alment boligbyggeri
Sted: Alectia, Virum

Den almene boligsektor står foran et massivt boom og er i øjeblikket en af de vigtige drivkræfter i dansk byggeri



RENDERING: MTHØJGAARD

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

31. oktober



FOTO: KØGE KYST

Konference: Erhvervs- og boligmarkedet i Køge
Sted: KØS Museum, Køge

300.000 kvm. på vej i Køge – gedigne investeringsplaner for milliarder

14.-16. november

MAPIC
Sted: Cannes, Frankrig

International messe om udvikling af butiksejendomme

22. november

Konference: Erhvervs- og boligmarkedet i København 2013
Sted: Dan-Ejendomme, Frederiksberg

Offentlige investeringer for mere end 60 milliarder kr. er på vej i København. Massiv interesse fra både nationale og internationale investorer

4. december

Konference: Erhvervs- og boligmarkedet i Aarhus 2013
Sted: Scandic Aarhus City, Aarhus

Væksten er høj, ambitionerne vilde, og nu er også investorerne på vej



5. december

Konference: Erhvervs- og boligmarkedet i Aalborg 2013
Sted: Nielsen & Christensen Revisionpartnerselskab, Aalborg

Fokus på den aktuelle udvikling, Aalborg har gennemgået en bymæssig forvandling, og nu kommer også et boligboom.

12.-15. marts 2013

MIPIM
Sted: Cannes, Frankrig

International ejendoms- og netværksmesse



LÆS I ESTATE MAGASIN NR. 8

Branchetema: Advokat i ejendomsbranchen

- sådan løser man konflikter i byggeriet
- udviklingen i transaktioner og selskaber
- nye muligheder og optimal rådgivning

Fokus på regionerne:

Sjællands udfordringer – vi ser nærmere på Nord-sjællands vigtigste erhvervsområder.

Udlejning og administration – hvordan udvikler branchen sig?

Næste nummer udkommer:
8. oktober

Deadline for indlæg:
19. september

Deadline for annoncer:
21. september

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

Tilsvarende ejendomme søges

– Lang venteliste af seriøse købere

Erhvervsejerlejlighed på Østerbro



Til
Salg

Malmøgade 7
St. og kld.
2100 København

Boligudlejningsejendom i indre by



Til
Salg

Sankt Pauls Plads 5-7
1314 København K

Boligudlejningsejendom på Østerbro



Til
Salg

F.F. Ulriksgade 7
2100 København Ø

Kontordomicil i Hellerup



Til
Salg

Sankt Peders Vej 6
2900 Hellerup

Kontakt os på 7023 6330 eller www.linor.dk



| Lintrup & Norgart A/S, Statsaut. ejendomsmæglere, MDE og valuar

**LINTRUP
& NORGART**
ERHVERVSMÆGLERE