Ejendomsmarkedet er sundt også i krisetid. Indblik ser nærmere på beslutningstagernes forventninger

Ingeniører og arkitekter skal lære at arbejde sammen. Divisionsdirektør Søren Larsen skriver i Ordet er Dit

Sale and Lease Back er i markant medvind. Læs analyse

ARTIKLER

5 **Leder** | Stadig ventetid

12 **Tema krise** | Alt over en kam

18 **Tema krise** | En helt ny situation

26 **Feature** | Ny rådgiver "hub" på vej i Valby

32 **Indblik** | Trekantsområdet rykker fra Århus

38 **Analyse** | Sale and leaseback i markant medvind

43 **Messe nyt** | Magasinet Ejendom udgiver magasin på Mipim

44 **Analyse** | Logistikbyggeri flytter syd og vestpå

52 **Tema Expo Real** | 42.000 deltagere på Europas største ejendomsmesse

56 **Tema Expo Real** | Portugisiske Sonae Sierra fik grøn pris

64 **Rapport** | Dansk byggeri bliver ikke grønt af sig selv

ORDET ER DIT

72 **Ordet er dit** | Når lejeren smutter
af Jacob Møller

74 **Ordet er dit** | Når krisen kradser
af Allan Pedersen og Lars Rasmussen

76 **Ordet er dit** | Bedre og mere innovative byggerier
af Søren Larsen

OVERBLIK

Nyheder Indland | 6-10, 22-24, 30, 68-70

Marked og transaktioner | 36-37

Nyheder Norden | 50-51

Nyheder Udland | 58-63

Virksomheder og mennesker | 78-82

Få alle nyhederne på skrive-bordet

magasinet ejendom

Læs hver dag det sidste nye fra bygge- og ejendomsbranchen på **www.magasinetejendom.dk**

magasinet ejendom

www.magasinetejendom.dk

Udgivet af
SP Business Media Aps.
Ndr. Strandvej 119 G · 3150 Hellebæk
info@magasinetejendom.dk
Tlf. 49 25 39 69

Annoncesalg og administration
Tlf. dir. 29 38 74 80
salg@magasinetejendom.dk

Ansv. redaktør
Kamilla Sevel
Tlf. 42 76 00 20
sevel@magasinetejendom.dk

Direktør
Nikolaj Pfeiffer
pfeiffer@magasinetejendom.dk

Design og layout
Wammen Design
www.wammendesign.dk

Foto
Hvor intet andet er nævnt:
Lizette Kabré
www.lizettekabre.dk

Abonnement
Bladet udkommer 10 gange årligt
685 kr. ex. moms
abonnement@magasinetejendom.dk

ISSN nr. 1903-2110

Tryk
P.J. Schmidt A/S

Næste nummer
Udkommer 8. december
Deadline for indlæg 17. november
Deadline for annoncer 21. november

Forsiden
© Shutterstock

Medlem af

Stadig ventetid

I dette nummer bringer vi et interview med nogle af de aktører, der også er i markedet netop nu: Dem, der venter og holder hestene i stram tøjle, mens det hele brager løs. Ventetiden bliver længere. I hvert fald på den anden side af årsskiftet forventer de fleste.

Det er sjældent, at man ser et marked, hvor der er masser af købere og masser af sælgere, og hvor kun få mødes ved kontraktbordet. Men de ultrabillige lån har muliggjort så stor gældsætning, at det står som en mur igennem markedet netop nu. Der skal slås hul på muren og det er først de kommende måneders konkurser, der for alvor vil skabe den kraft. Når de opkøbsvillige aktører begynder at få tiltro til, at dem der skal ramle, er ramlet, så vil vi igen se, at der kommer gang i markedet.

"Bunden af markedet" er således ikke bare – som normalt – et spørgsmål om prissætning, men også om hvem, der overhovedet er i markedet. Der er altså flere variabler, der skal overvejes, og det er det, der gør ventetiden længere end man skulle tro ifølge lærebøgerne fra Handelshøjskolen.

Hvis man sætter sig ud over de enorme personlige omkostninger, som konkurser og fyringer giver de mennesker, der er involveret, er det også en fascinerende og lærerig tid, der vil skabe basis for, at den danske ejendomssektor står styrket og mere professionel efter igen at have fået forståelsen af, hvad et marked egentlig kan bære. Og til trøst kan man måske sige, at mange af dem, der både retmæssigt og uretmæssigt faldt i begyndelsen af 90erne, siden-hen har rejst sig og flere har fået skabt fornuftige forretninger.

Med venlig hilsen
Magasinet Ejendom
Kamilla Sevel, chefredaktør
sevel@magasinetejendom.dk

Arkitema skal tegne renovering af Gentofte Hospital til 1,2 mia. kr.

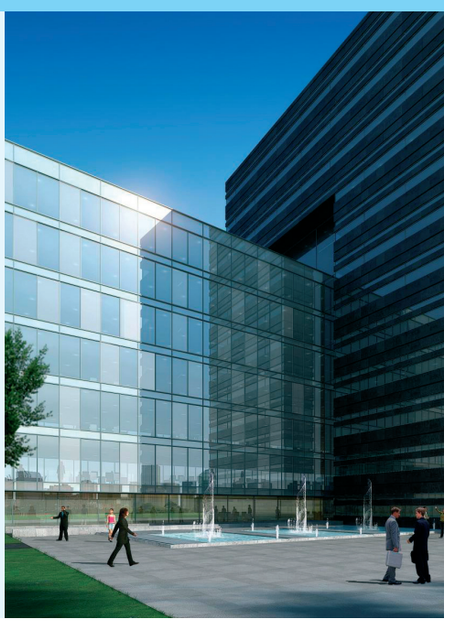
GENTOFTE: Arkitektfirmaet Arkitema skal tegne en renovering af sengebygningen på Gentofte Hospital nord for København til 1,2 milliarder kr.

Arkitemas løsninger har vundet i samarbejde med ingeniørfirmaerne Moe & Brødsgaard, EKJ samt Balslev. Arbejdet skal foregå over de næste 7 år og første etape har en budgetteret byggesum på 200 millioner kr.

Under selve renoveringen skal alle hospitalets funktioner være i fuld drift, og derfor udføres byggeriet i syv faser, hvor alt indvendigt fjernes med undtagelse af etageadskillelser og få bærende vægge, hvorefter bygningerne genopbygges efter fleksible og moderne principper. Der er ikke tale om en gammeldags traditionel renovering, men nærmere et nybyggeri, hvor den ydre bygningsskal genanvendes.

Det er en bevidst satsning på at markere sig inden for sundhedsbyggeri med vigtige sejre i både nationale og internationale konkurrencer, der dermed bærer frugt for Arkitema, der har 30 ansatte i henholdsvis Århus og København på sundhedssiden. Arkitema tegner pt. blandt andet Shenzhens People's Hospital i Kina. Et 32 etager højt og moderne hospital på 113.000 kvm. i den sydkinesiske millionby Shenzhen.

Det eksisterende Gentofte Hospital skal renoveres, så det i fremtiden vil være et af landets mest moderne hospitaler.



BECH-BRUUN
– M&A REAL ESTATE

M&A Real Estate

Torben Schøn
Ole Eske Bruun

Thomas Stampe
Andreas Antoniades

T +45 72 27 00 00

www.bechbruun.com

BECH-BRUUN

Kolding, Skive og København bliver Energibyer

KOLDING: 13 kommuner har taget opfordringen op og søgt om at blive en af Danmarks første Energibyer, men det blev Kolding, København og Skive, der blev udnævnt til at være frontløber på klima- og energiområdet.

Man skal forpligte sig til at gøre en stærk indsats, som både er gennemtænkt, fremtidssikret og ambitiøs, både på national og international skala for at blive valgt.

Danmarks første Energibyer får nu stor mulighed for at skilte med deres præstation, og de vil blive fremhævet særligt frem mod klimakonferencen i København i 2009. 13 kommuner havde ansøgt om at blive energiby.

– Valget er faldet på disse tre kommuner, fordi de er de allerbedste i et meget kvalificeret ansøgerfelt. Ansøgerkommunerne er på mange områder frontløbere, og jeg er sikker på, at arbejdet kan blive en synlig inspirationskilde for andre kommuner og byer, også uden for landets grænser, siger klima- og energiminister Connie Hedegaard om de tre nyudnævnte Energibyer.

FOTO: KLAUS HOLSTING

PROPERTY GROUP

Property Group er et handlekraftigt ejendomsinvesteringsselskab med fokus på ejendomskøb i Nordeuropa. Vores strategi omfatter også globale vækstmarkeder.

Vores mission er at udvikle attraktive ejendomsprojekter til private og institutionelle investorer.

Det er vores målsætning at være blandt Nordens mest betydningsfulde ejendomsinvesteringsselskaber inden for de nærmeste år.

www.propertygroup.dk

FOTO: KLAUS HOLSTING

8594_Magasinet_Ejendom_HOFJBESIDE_2.indd 1 19/08/08 14:20:14

Byggeriet mangler kompetencer

FREDERIKSBERG: Manglen på kvalificeret arbejdskraft vil medføre højere omkostninger og større risici ved store projekter i ejendoms- og entreprisebranchen. Det er ikke kun kompetencerne i branchen, men også hos både de private og offentlige bygherrer, der giver anledning til bekymring. Manglen på kompetencer udpeger bygherrerne i undersøgelsen "Global Major Project Owners Survey" fra KPMG International som den største udfordring.

Ifølge undersøgelsen er der bred enighed om, at der ikke fra byggebranchens side bliver gjort nok for at styrke og tilføre kompetencer og ressourcer, og det har længe været et stort problem for branchen.

Samme tendens, der nu viser sig blandt bygherrerne, gik igen blandt entreprenørerne i KPMG's "Global Construction Survey 2008" fra juni, hvor 84 % mente, at branchens samlede indsats for at tiltrække de nødvendige ressourcer ikke er tilstrækkelig. 57 procent af respondenterne peger på, at den væsentligste konsekvens af manglende kompetencer bliver stigende omkostninger, men ikke alle er villige eller har mulighed for at betale mere.

– Finanskrisen og udsigten til en generel økonomisk afmatning vil ikke afhjælpe problemerne med arbejdskraft. Jeg tror, at vi taler om en periode på mere end fem år, før manglen på kvalificerede kompetencer og ressourcer er afhjulpet. I mellemtiden vil omkostningerne på de større anlægsprojekter savne styring, og der vil være problemer med afdækning af risici i de enkelte projekter, siger Allan Pedersen, leder af KPMG's Branchegruppe for Ejendom & Entreprise.

3 rådgiverteams skal dyste om parcelhuse

ÅRHUS: Tre rådgiver-teams skal konkurrere i fonden Realdanias datterselskab Realea's store energiprojekt for 70er-parcelhuset. De tre udvalgte hold er:

- CEBRA i samarbejde med Tækker rådg. Ingeniører
- Pluskontoret sammen med Moe & Brødsgaard og
- Westergaard Arkitekter sammen med Rambøll.

Alle er med helt fremme indenfor det energirigtige nybyggeri, men skal nu vise, om de mange gode ideer kan føres over på de eksisterende huse, hvor de helt store besparelser ligger, da de udgør den største del af bygningsmassen.

– Med de tre hold får vi noget af den bedste danske idérigdom og energi-erfaring på banen. Det er vigtigt, for vi skal helt i dybden i vores søgen efter de rigtige løsninger til den ca. halve million 70'er parcelhuse, som trænger til en opdatering, siger projektleder i Realea, Jørgen Søndermark.

I første omgang skal holdene give deres bud på det, der i projektet er blevet døbt "prototypehuset". Prototypehuset skal blive projektets fyrtårn – det ultimative eksempel på energirenovering. Her investerer Realea i et decideret forsøg, da kun de færreste almindelige husejere har lyst og råd til at følge eksemplet så vidt. Budgettet er stort, men det skal naturligvis holdes under det, det vil koste at rive det gamle hus ned og bygge et nyt.

– Vi starter med den største udfordring. Vi er meget spændt på at se, om man kan skabe et nul-energi 70'er-hus indenfor rammen af prisen på et nyt hus. Samtidig skal øvelsen også give os svar på de spørgsmål, som de fleste nok er mest interesserede i: Hvad skal man som almindelig familie vægte højest, når man vil sikre fremtiden for sit hus? Hvilke løsninger er de bedste? Hvilke giver mig mere end blot en lavere varmeregning og grøn samvittighed – er der også nogle ideer, som gør mit hus smukkere og bedre at bo i?, siger Jørgen Søndermark.

Realea har købt 3 parcelhuse i Tilst, der nu skal energirenoveres.

MIKADO HOUSE
BE PART OF THE NETWORK

DIT MØDELOKALE?

Mikado House - et inspirerende flerbrugerkontorhus designet til fleksible, kreative og dynamiske arbejdsformer

Man kan undre sig over, hvorfor så mange møder foregår på præcis samme måde - omkring et nydeligt mødebord i et lokale med plads til 10.

Der er forskel på møder, ligesom på mennesker. Det er der taget højde for i Mikado House, et nyt flerbrugerkontorhus i Københavns Universitetskvarter. Huset indrettes med en bred vifte af uformelle, alternative og individuelle mødesteder, som inviterer til videndeling og inspirerer til nytænkning.

- I Københavns Universitetskvarter, tæt på centrum
- Byggeriet og udlejningen er i fuld gang; 3.000 m² er udlejet til Arkitema
- Op til 15 separate kontorlejemål, fra 600 – 11.500 m²; indflytning fra 1. april 2010

For yderligere information kontakt CB Richard Ellis på 7022 9601

CBRE
CB RICHARD ELLIS

WWW.MIKADOHOUSE.DK

Mikado House ejes af C.W. Obel Ejendomme A/S

Sydbank åbner nyt indgangsparti

AABENRAA: Igennem de sidste halvandet år har Sydbank været i gang med at udvide hovedsædet. Det er nu den tiende etape og det seneste byggeri har kostet cirka 30 millioner kr. Vand, planter og masser af lys tager fremover imod besøgende i Sydbanks hovedsæde på Peberlyk i Aabenraa.

Sydbank har valgt Oesten fra Aabenraa som arkitekt og ingeniør på byggeriet, mens ingeniørfirmaet Esbensen fra Sønderborg har bidraget til opgaven. Haveanlægget har landskabsarkitekt Niels Junggreen Have fra Aabenraa stået for.

17.000 færre i byggeriet i 2009

DANMARK: Presset på bygge- og anlægsbranchens arbejdsmarked er kraftigt aftagende. Beskæftigelsen er i 3. kvartal 2008 faldet med 5.200 personer i forhold til året før Fra 3. kvartal 2007 til 3. kvartal 2008 er beskæftigelsen i byggeriet faldet med 5.200 personer, viser en opgørelse over beskæftigede i bygge- og anlægsbranchen, som Danmarks Statistik netop har offentliggjort.

– Dansk Byggeri forventer, at beskæftigelsen i bygge- og anlægsbranchen fortsat vil falde i resten af 2008 og ind i 2009, så beskæftigelsen i 2009 vil blive 17.000 personer lavere end i 2007, siger Andreas Fernstrøm, økonomisk konsulent i Dansk Byggeri.

Faldet i beskæftigelsen er blot en af flere indikatorer på, at presset på byggeriet er aftaget, og der rent faktisk er kapacitet til at påtage sig nye opgaver igen. Lønstigningstakterne er ikke længere så høje, og virksomhedernes mangel på arbejdskraft er faldet kraftigt.

Som bygherrer har de seneste års højtryk i byggeriet gjort det svært og dyrt at skaffe arbejdskraft til nødvendige opgaver. Den situation er vendt med afmatningen i byggeriet.

Nanoteknologi på facader i København

KØBENHAVN: Den danske nanovirksomhed TCnano og ingeniørvirksomheden Carl Bro har succes med et forsøg med nanoteknologi i centrum af København. Efter et års test viser facaden på forsøgsbygningen ingen synlige tegn på biologiske vækster på trods af beliggenhed ud mod en sø. TCnano har udviklet imprægneringsproduktet, som efter laboratorie- og udendørsforsøg er klar til at komme på markedet.

– Normalt er begroninger på facader et tilbagevendende problem for ejendomme, der ligger tæt på vand især de nordvendte facader. Men efter et år med nano-imprægneringen kan vi konstatere, at facaden er fri for alger og svampe og derudover fremstår mindre patineret, siger Ole Hansen, ingeniør i Grontmij Carl Bro.

TCnano Pro Facade er testet i laboratorierne hos Aalborg Portland Group sideløbende med udendørsforsøget i København. Testene fandt sted i forbindelse med forskningsprojektet Den Synlige Betonoverflade, som er sponsoreret af Fonden RealDania.

TCnano har store forventninger til det nye imprægneringsprodukts markedspotentiale ikke bare i Danmark, men også i de andre nordiske lande, der også har store problemer med fugt.

» De bedste løsninger er ikke altid dem, der kræver mest energi

» Om at spare på lyset, på budgettet og på miljøet

Da vi udviklede ideen til dette P-hus i Sydhavnen, var Kåre en af de primære drivkræfter, og den projektudvikler som satte sit fingeraftryk på alt lige fra beregningerne af P-husets driftsøkonomi til skitseringen af husets specielle, logistiske udfordringer. Og – skulle det vise sig – endda på husets lysanlæg.

I det projekt Zeta Invest købte af os, planlagde man nemlig at installere et lysanlæg, som ikke var driftsoptimeret. Men da Kåre rent tilfældigvis hørte dette, kunne han med det samme se, at det ville give utilsigtede konsekvenser for driftsøkonomien. For det planlagte lysanlæg tog ikke højde for, at et P-hus kun har behov for kunstigt lys få timer i døgnet.

Kåre havde egentligt givet tøjlerne videre. Men da han hørte om lysanlægget og den forringede driftsøkonomi i projektet, kunne han slet ikke lade være med at finde en alternativ løsning. En løsning der blandt andet omfattede simpel styring og andre lysarmaturer med spoler. Og som betød, at Zeta Invest fik en bedre økonomi i projektet – og at miljøet blev sparet for et unødvendigt ressourcespild.

Hvis du synes, at det er en detalje i et stort byggeri, så kan vi godt forstå dig. Men den passion og det engagement, Kåre lagde for dagen dengang – selv i de mindste detaljer – er karakteristisk for den måde, vi arbejder på hos MT Højgaard Projektudvikling. Og det giver ikke alene bedre løsninger for vores kunder – det giver også bedre økonomi i projekterne.

mth.dk/projektudvikling

MTHøjgaard

Vi ved hvordan

Alt over en kam

Ejendomsbranchen er over en bred kam blevet dømt i krise. Det ærgrer en række danske ejendomsinvestorer, der både ligger inde med opkøbskapital og i mellemtiden driver sunde cash-flow orienterede porteføljer

En mur går gennem det danske ejendomsmarked. På den ene side står køberne og på den anden side sælgerne. Der er en enorm efterspørgsel og et kæmpe udbud. Alligevel er der ingen omsætning. Det er paradoksalt og det store spørgsmål er, hvornår er markedet klar?

Det andet store paradoks er, at de fleste – godt hjulpet på vej af medierne – kun kan se dem på den ene side af muren. Den almindelige bevågenhed har set sig blind på de desperate sælgere og dømt branchen i krise over én kam. Det irriterer nogle af de store solide danske ejendomsselskaber, der både har mulighed for at købe op og i mellemtiden driver en sund forretning.

Det er ikke godt, hvis inflationen løber løbsk, men en styret inflation gavner ejendomsbesiddere.
Søren Hofman Laursen
C.W. Obel Ejendomme

– 90 procent af markedet er sundt. Der er pokkers til forskel på solide ejendomsselskaber og så tosser og tumlinger som dukker op og forsvinder igen. Men det er de sidstnævnte, der præger overskrifterne, siger adm. direktør Søren Hofman Laursen, C. W. Obel Ejendomme.

Der er to vigtige generaliseringer, der er blevet gjort igen og igen i løbet af efteråret: Den ene er, at der ikke bliver skelnet mellem bolig- og erhvervsejendomme og dermed heller ikke mellem potentielle problemer for selskaber med for eksempel en stor portefølje af projektboliger og så ejendomsselskaber, der har en bestående og udlejet portefølje af erhvervsejendomme.

– Ejendomsselskaberne, der ligger med boliger til salg, har det rigtig skidt og de uprofessionelle har det rigtig skidt. Men jeg har læst ord om ejendomsmarkedet generelt som "sønderbombet", og det er simpelthen ikke rigtigt, siger Søren Hofman Laursen.

Opskruede værdier

Den anden væsentlige generalisering er, at ejendomsbranchen som helhed er dømt usund med opskruede værdier. Der skelnes ikke mellem selskaber, der primært køber og sælger ejendomme og så ejendomsselskaber med en forretning baseret på en portefølje i drift.

Endelig er finanskrise ikke nødvendigvis lig med ejendomskrise. >>

– Jeg får stadigvæk ting ind fra mæglerne til under 5 procent. Selvom jeg godt ved, at de nok udbyder til én pris og derefter venter på et bud, så viser det alligevel, at markedet ikke helt har tilpasset sig. Vi har været tæt på at gå i markedet, men vi venter lige lidt endnu. Alle tænker selvfølgelig om vi nu har set dem, der skal vælte eller der kommer flere? Og dermed om det bedste er kommet på markedet. Det lyder måske kynisk, men det er ikke hjerteløst. Det er bare nødvendige strategiske overvejelser, siger Søren Hofman Laursen om selskabets opkøbsintentioner.

Hovedparten af de københavnske ejendomme ejes af solide ejendomsselskaber med gedigen drift. Her er det i forgrunden C. W. Obels 22.514 kvm. store kontorbyggeri, Mikado House, i Ørestad.

– Der er mange ejendomsselskaber i branchen, som ikke har brug for yderligere finansiering udover realkreditlån. De institutionelle investorer og selskaber af vores type har jo pengene. Men hvis krisen spreder sig til realkreditinstitutterne, så er det klart, at vi har et problem, for dem bruger vi alle sammen, siger Søren Hofman Laursen.

Han er ikke i tvivl om, hvordan problemerne er opstået.

Krisen og den rigtige økonomi

– Det har været beskæmmende at se udviklingen i branchen de seneste år. For blot 1,5-2 år siden nåede vi ikke engang at regne driften på en ejendom igennem, før den var solgt til anden side. Jeg har efterfølgende spurgt til, hvordan gennemregningen kunne nås på den tid og svaret var, at det kunne den ikke, men det gjorde ikke noget, for ejendommen ville alligevel stige i pris. Den slags selskaber har været med til at ødelægge markedet.

Problemerne kan blive større også for den etablerede del af branchen, når krisen nu er i gang med at sprede til den "rigtige økonomi" fra at have været en finansiel krise. C.W. Obel Ejendomme har allerede stået med en genudlejning i en af selskabets ejendomme på Christianshavn, hvor lejeren ikke tør springe til. Lokalerne var passende, men usikkerheden på firmaets situation i fremtiden vejede alligevel tungest i forhold til det aktuelle pladsbehov.

– Selvfølgelig er der en pointe i, at det der holder markedet i gang, er den høje udlejningsprocent på grund af den høje beskæftigelse. Hvis vi kommer ind i en recession, så falder beskæftigelsen og dermed udlejningsgraden. Men lige nu har vi en udlejningsgrad på omkring 5. Normalt snakker man om, at et marked i ligevægt har en ledighedsgrad på omkring 5 procent,

SAMARBEJDE OM AT LØFTE STØRRE PROJEKTER

Søren Hofman Laursen forventer, at en af de ting, krisen kan føre med sig er, at der bliver mere samarbejde på tværs af branchen. C.W. Obel og Dades har for eksempel samarbejdet om at købe en række ejendomme i Tuborg Nord som de to selskaber ikke kunne løfte hver for sig.

– Nogle projekter er bedst tjent med at blive holdt samlet, fordi man bedre kan optimere driften med én ejer. Omvendt kan de være for store for et enkelt ejendomsselskab, fordi man ikke får spredt sin risiko. Derfor tror jeg, vi vil se flere aftaler af den slags, siger Søren Hofman Laursen.

så vi er kun akkurat nået til, at det er lejers marked. Indtil nu har lejerne ikke reelt kunnet shoppe rundt, siger Søren Hofman Laursen.

Hvis der bliver større ledighed, så er det som med alle andre markeder sådan, at kampen kommer til at stå mellem, hvem der har det bedste produkt og samtidig kan ramme den rigtige leje.

Hvis byggeriet eller ejendommen kun kan hænge sammen med en meget høj leje forudser Søren Hofman Laursen et problem, og derfor har C.W. Obel ikke investeret i ejendomme, der er afhængige af topleje-priser.

Mange ejendomsinvesteringer de seneste år minder mig om holdningen til IT-aktier i 1999. Dengang fattede jeg simpelthen heller ikke, hvordan et firma, der taber penge kunne blive mere og mere værd.
Lars Thylander, Thylander Gruppen

Det rette øjeblik

– Jeg kan godt blive lidt bekymret, når jeg hører om nogle af de nye byggerier, der bliver udbudt til 1.900 kr. per kvm. plus drift. Det er en høj leje på det københavnske marked og får vi højere tomgang, tror jeg det bliver svært at udleje dem, siger Søren Hofman Laursen.

En anden af de investorer, der venter på det rette øjeblik, er Thylander Gruppen. Her har bestyrelsesformand Lars Thylander netop stiftet et selskab sammen med en række andre investorer, der skal købe op, når det rette øjeblik kommer.

– Og hvornår gør det så det? Jeg tror på 1. halvår af 2009. Når de tab, der skal konstateres er konstateret, og investorerne begynder at tro på, at der ikke kommer et endnu bedre tilbud lige om lidt. Den situation har vi ikke nu, hvor alle vi med kapital stadig venter på, hvad der kommer på markedet, siger Lars Thylander, der også føler sig stærkt irriteret over det omdømme som ejendomsbranchen har fået det sidste års tid.

AALBORG ER NOGET FOR SIG SELV

C.W. Obel bygger lige nu for 400 millioner kr. i Aalborg.

– Ejendomsmarkedet i Aalborg er sundt. Krisen har helt sikkert ikke ramt Aalborg, der har løftet sig stille og roligt til et niveau, hvor kunderne nu vil betale over 1.000 kr. per kvm. for gode kontorlokaler, siger Søren Hofman Laursen.

– Aktører, der efter mit bedste bud står for 1-2 procent af markedet, fylder 99 procent i folks bevidsthed. Det er irriterende. Det smitter af på branchens omdømme og på finansieringsmulighederne for de 98 procent af branchen som kører en sund forretning.

Direkte på bundlinien

Både i C.W. Obel ejendomme og i Thylander Gruppen som i andre store ejendomsselskaber med porteføljer baseret på positivt cash-flow ser den rene drift bedre ud end længe. Ejendommene er overvejende finansieret med fastforrentet kapital og her og nu gavner den stigende inflation de eksisterende ejendomsbesiddere, der >>

THYLANDER GRUPPEN

Lars Thylander har købt og drevet ejendomme med skiftende partnere siden 1983.

Thylander Gruppen er en familieejet virksomhedsgruppe grundlagt i 1986 med ejendomsudvikling samt distribution og produktion af mærkevare-accessories med hovedfokus på ure som fundament. Den samlede gruppe består af tre modervirksomheder med til sammen mere end 30 datterselskaber i Danmark og Tyskland.

Lars Thylander er 46 år og blev efter en eksamen fra Niels Brock ansat i Nordisk Boliginvest. I 2004/2005 solgte han ud af sine ejendomme i Danmark og startede op i Tyskland, fordi han fandt markedet for overophedet.

Lars Thylander er blandt andet idemand til det børsnoterede ejendomsselskab Victoria Properties. Han har også sammen med ejeren af investeringsselskabet Ejendomsinvest, Michael Kaa Andersen, en portefølje på 4.000 lejligheder i Berlin ligesom han personligt ejer en række ejendomme. Hans nyeste tiltag er selskabet TG Partners, hvor TG står for Thylander Gruppen. Også her består de øvrige investorer primært af en række storinvestorer, og der er flere gengangere fra gruppens tidligere investeringer blandt de nye investorer.

Kredsen bag det nye selskab består foruden af Lars Thylander også af J.C. Hempels Fond, Familien Linde, tidligere Ilva, Michael Laudrup, Tanja Brockenhuus-Schack, advokat Michael Vinther, skibsreder Johan Wedell-Wedellsborg, advokat Sebastian Bille Christmas Poulsen, direktør Michael Ritto, Tholstrup-fonden og Claus Colliander.

– Vi har en god solid og sund ejendomssektor, når det gælder erhvervsejendomme i Danmark. Det tror jeg ikke kan væltes omkuld, siger Søren Hofman Laursen.

for hovedpartens vedkommende kan sende lejekontrakter ud for 2009 med en pristalsregulring på over 4 procent.

– Den nuværende markedsudvikling er faktisk positiv, for inflation er godt for fast ejendom. Indtægterne stiger med godt 4 procent i stedet for cirka 2 procent, og udgifterne kender vi. Den merindtægt går direkte på bundlinien, siger Lars Thylander.

Han ser også en fordel for selskaber som hans eget i forhold til fremtidige opkøb.

– De sidste 15 år har det været svært at finde en korrekt prissat ejendom. Der skal indregnes en risiko for, at ejendomsmarkedet kan udvikle sig både op og ned, og det er ikke sket de seneste år, hvor nogle især unge investorer har troet på, at det kun kunne gå op. Derfor er det lidt, som når der er hård vind i skoven, og de svage dyr dør. Det er naturens orden. Når du driver et ejendomsselskab, så er det grundlæggende indtægterne du skal se på, og dermed den sunde forretning. I det enkelte år må det ikke være afgørende om værdien går op eller ned. Det er det billede, vi skal tilbage til og det kommer vi nu. "Back to basics" med sund fokus på drift af ejendomme. Ikke på en kvm. pris, siger Lars Thylander. ■

Når markedet har sat sig, – og det har det ikke endnu efter vores mening, – så køber vi op.
Lars Thylander, Thylander Gruppen

DRØFTELSER AF MARKEDET

Søren Hofman Laursen og Lars Thylander er nogle ud af en række topchefer i den danske ejendomsbranche, der har valgt at mødes jævnligt med henblik på at drøfte markedets udvikling og de vigtigste trends og tendenser.

14 ÅR I SPIDSEN FOR C.W. OBEL EJENDOMME

Blandt C.W. Obels ejendomme er cirka 25.000 kvm. ejendom i Københavnerbydelen Christianshavn i blandt andet Strandgade og Wildersgade, en ejendom på Gl. Mønt, der huser den kendte cafe Dan Turell og en ejendom på Tuborg Nord, der huser Mercuri Urval. Andre ejendomme er Nørrebro Bryghus og en større portefølje i Aalborg bestående af flere ejendomme på aalborgensiske Badehusvej, Kastetvej, Kulhuset og Mølleåarkaden.

Den samlede portefølje er vurderet til 2 milliarder kr. og rummer i alt 145.000 kvm.

C.W. Obel går ikke ind i decideret udvikling af projekter for egen risiko, men vil gerne være kapitalpartner for udviklingsselskaber og den endelige køber af det færdige projekt.

Søren Hofmann Laursen har været i C.W. Obel siden 1994, men har masser af ejendomserfaring fra hele sin karriere: Fra 1992 havde han eget mæglerfirma kaldet Hofman & Møller og før det var han i det daværende Cederholm & Voss. Da selskabet blev solgt til Kurt Thorsen i 1987 blev Søren Hofman Laursen "solgt med" som underdirektør, men holdt op efter et år. Han er oprindeligt advokat og fik bestalling i 1981.

Søren Hofman Laursen kender således fra tidligere Henrik Cederholm fra CB Richard Ellis indgående. Det er da også CB Richard Ellis, der har fået til opgave at udleje C.W. Obels seneste indkøb, Mikado House i Ørestad.

Søren Hofman Laursen bliver 60 til december og er efter 14 år stadig glad for sit job.

– Jeg er stolt af at kunne sige, at jeg altid synes, vi har været en fantastisk reel virksomhed. Vi har haft én boligretssag på 14 år. Det synes jeg er et godt symbol på, at vi er serviceorienterede overfor vores lejere.

Spændende kontordomicil til leje i Ørestad

Kontordomicil under opførelse i Ørestad, tegnet af Henning Larsen Architects.
Ejendommen er beliggende på hjørnet af Vejlands Allé og Ørestad Boulevard med stor synlighed i landskabet.

Bygningen lægger sig op af Metroen og skaber plads på grunden til et urbant landskab. På bygningens modsatte side ligger hovedindgangen hvor tillige parkeringsareal med 62 p-pladser placeres.

Facaderne beklædes med natur-skifer og glas.
Ejendommen opføres som råhus, således kan lejer få indflydelse på indretningen.

- Samlet kontorareal 7.182 kvm
- Mulighed for lejemål fra 390 kvm
- Beliggende med umiddelbar adgang til motorvej E20
- Nabo til Bella Center

Årlig leje pr. kvm. kr. 1.300,- Sagsnr. 155-D052

Erhvervscenter København
Tlf. 33 73 04 04
www.homeerhverv.dk/cph | Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

RICS
home | ERHVERV |
Handler før andre

Cor van Zadelhoff og Diane Becker.

EN HELT

Ejendomme bliver traditionelt mindre ramt af finansiel turbulens end aktier og obligationer. I princippet gør stigende afkast ejendomme endnu mere interessante som mål lige nu, men ingen ved, hvornår bunden er nået og opkøbene kan begynde. Læs en række europæiske topfolks bud på den "nye ejendomsorden"

-Medmindre man har boet i Japan, så er det her det første økonomiske sammenbrud, vi gennemlever netop nu. De finansielle markeder tager simpelthen forskud på en eventuel recession og indkalkulerer allerede, at krisen vil brede sig til den "rigtige økonomi". Markedet vil helt sikkert finde en ny bund, men problemet er, at ingen ved, hvornår det bliver, sagde chairman Miles d'Arcy Irvine, Shaftesbury International Holding på den nyligt afholdte ejendomsmesse Expo Real ved en konference om den aktuelle situation i markedet.

Den finansielle krise ryster topfolk i ejendomsbranchen over hele Europa. Mest fordi alle de sædvanlige læreregler er sat ud af kraft. Markedsmekanismer bundet op på sund fornuft og rationale har været ikke-eksisterende henover efteråret. Når ejendomsmarkedet skal kickstartes, er det vigtigste at genopbygge tilliden og forståelsen af, hvordan markedet fungerer. For der er rigtig mange potentielle investorer stadigvæk, men der er ikke ret mange, der er modige lige nu. Alle venter for at se, om de kan blive de første, der spotter, hvornår bunden er nået.

Ejendomme er dog en af de sikre investeringer – men det budskab skal sælges til investorer og bygherrer.

En af ikonerne på mæglersiden Cor van Zadelhoff – ham der har lagt navn til z'et i mæglerkæden DTZs navn – er absolut optimist i den henseende, sagde han med et glimt i øjet på Expo Real. For ejendomme kan nu blive det eneste alternativ som tilflugtssted for kapitalanbringelse.

– Nu har vi jo et fantastisk afkast at gå i marken med. Jeg har altid forsøgt at sælge ejendomme til institutionelle investorer, men de siger altid, at afkastet er for lavt. Nu er der igen ved

Arnold de Haan.

DEN BEDSTE INVESTERING

Hvor er de kommende måneders bedste investeringer: Eksperterne er enige om, at de er der hvor markedet hurtigst har nået bunden. Således holder alle, der tør give et bud, på London og to ud af fire holder på Spanien, hvor der på grund af massiv projektudvikling og en stor boligboble allerede har været markante prisfald i markedet.

Amsterdam, New York og London
Founding partner Cor van Zadelhoff, DTZ

Ukraine, Spanien og UK
Vicechairman Arnold de Haan, Meyer Bergman

London, Spanien og Tyskland
Head of International Investment Diane Becker, Catella

Mit bedste bud: At jeg ikke har noget bud! Jeg tror slet ikke at rystelserne i markedet er færdige endnu.
Miles d'Arcy Irvine, Shaftesbury International Holdings

NY SITUATION

at komme et fornuftigt afkast på ejendomme og samtidig kan man se, at det er den aktivklasse, der falder mindst lige nu, siger Cor van Zadelhoff.

Han mener det gennemgående problem har været, at der har været alt for mange i markedet, der har placeret OPM-midler, "Other Peoples Money", og det har ikke gjort ondt nok til, at de er stoppet ved en normal risikomargin.

– Det er derfor bankerne nu er ude i "deep shit", og derfor nogle ejendomsselskaber er i "deep shit". I sådan en situation kan jeg ikke forestille mig noget bedre end fast ejendom at placere penge i. Det skal der bruges rådgivere til – og med de seneste års turbulens formentlig både flere og dygtigere rådgivere, – men det er op til os at gå ud og sælge budskabet til alle dem, der skal købe. Hvis vi formår det, så vil de kommende år blive en ny Golden Age for rådgivere af alle slags i ejendomsbranchen.

I det hele taget så opfordrer Cor van Zadelhoff til, at man ser nedgangen som en mulighed.

– Vi bør som ejendomsfolk ikke fortvivle i en krise. Der er reelt ingen bund under aktier og obligationer, men det er der altså under ejendomme på gode beliggenheder. De bliver ikke pludselig 0 kr. værd. Så vi bør være glade for, at vi er i ejendomsbranchen.

Når det er sagt, så er der bred enighed blandt ejendomsfolk om, at priserne vil falde. Men ejendomme formentlig lidt mindre end andre investeringsgrupper.

– 1. klasses placeringer bliver endnu vigtigere. Når krisen kradser, tyr man til de investeringer, der er sikrest og det vil altid være gode ejendomme i centrum, hvor der altid vil være en grundefterspørgsel, siger Cor van Zadelhoff.

Det er vice chairman Arnold de Haan fra investeringsselskabet Meyer Bergman enig i.

– Vi er ved at finansiere et butikscenter, hvor vi skal betale omkring 200 basispoint mere for finansieringen end for bare 6 måneder siden. Men selvom finansieringen er dyrere på kort sigt, så gør vi det og forventer at refinansiere om et år eller to. Mit synspunkt er, at folk skal jo have noget at spise, de skal have tøj på kroppen, og selvom forbruget går ned, så vil der stadigvæk være et forbrug. Derfor skal vi ligge på de rigtige beliggenheder, for så er vi der også, når markedet går op igen. Det vigtige er hele tiden at bedømme hvor god en investering er og koncentrere sig om 1. klasses ejendomme. Med butikscentre om for eksempel befolkningsunderlaget, transporttilgangen og lignende basisfaktorer er gode nok, sagde Arnold de Haan. >>

tema exporeal

Bankkrise – ikke ejendomskrise

Ejendomsmarkedet over hele verden er i virkeligheden sundt. Men bankernes likviditetskrise kan give så store stød til ejendomsmarkedet, at helbredet sættes over styr

– Da krisen kom i begyndelsen af 90erne var der bygget nye tomme kontorer til 10 års forbrug på det amerikanske marked. Det var et fundamentalt problem i ejendomsbranchen. Udbuddet var alt for stort og efterspørgslen for lille. Sådan er det ikke nu. I virkeligheden er der balance i ejendomsmarkedet, hvis vi ser bort fra boligmarkedet. Men på den anden side er det naturligvis svært at lyde optimistisk, når man kommer fra USA. For det er jo os, der er skyld i det hele, sagde James A. Fetgatter, Afire, der står for Association for Foreign Investors in Real Estate, ved en konference om de kommende års udvikling i investeringerne, da han gæstede Expo Real i sidste måned.

Men selvom James A. Fetgatter påpegede, at markedet for kerneinvestorer faktisk var ok, fordi konkurrencen med kreditkrisen er blevet mindre på de gode ejendomme, var der ikke en eneste blandt de 100-150 tilhørere, der rakte hånden i vejret, da de blev spurgt om, hvem der var optimistiske netop nu. Halvdelen tilkendegav ellers, at de var investorer.

– Jeg tror i virkeligheden det største problem er, at krisen i finansverdenen vil smitte af på den rigtige økonomi og få virksomhederne til at tøve med investeringer. Dermed vil vi få en rigtig krise, og så vil efterspørgslen også falde på erhvervslokaler, sagde James Darkins, Henderson Global Investors.

Den store ubalance i ejendomsmarkedet er, at der principielt er masser af investorer, men samtidig er der masser af usikkerhedsfaktorer.

– Vi ved, at der er massive midler i fonde over hele verden. Men der er også jokere. Institutionelle investorer over hele den vestlige verden har for eksempel ventet på, at konkurrencen fra højt-gearede køb-og-sælg investorer ville blive mindre, så de kunne købe op igen. Det ser det ud til, at de kan nu. Men der er en potentiel fare i, at aktierne falder så meget, at de kommer til at udgøre en alt for lille procentvis del af den samlede investeringsvolumen – og så skal der pludselig ikke købes ind alligevel.

– Den anden store risiko er, at bankerne ikke kan honorere lån, så al kapital til nye investeringer skal findes uden for systemet. Det kan lade sig gøre, men det er en stor opgave, siger James Darkins. ■

Peter Wågström.

Mens investorerne trækker hjemad, så kræver markedet også, at rådgiverne bliver realistiske.

– Vi skal ud og kommunikere, hvad ejendomme egentlig kan som investeringsmål. Men det nytter for eksempel ikke noget at arbejde med bruttoafkast. Der skal tages højde for vedligeholdelse og alle andre udgifter, så vi får skabt tillid til produktet og kan oplyse reelle afkast, der ikke er afhængige af værditilvækst, som det har været tilfældet de seneste år, siger Cor van Zadelhof.

Det fantastiske er ifølge topfolkene fra den europæiske ejendomsbranche, at konkurrencen er næsten forsvundet.

– Der er ingen penge til udlån til udvikling af nye ejendomsprojekter netop nu. Det er i princippet godt nyt for de eksisterende ejere af ejendomme, der kan regne med ikke at få ny konkurrence i de næste mange år.

Det gælder dog ikke for København for som chef for NCC Property Development Peter Wågström sagde på Expo Real:

– Jeg tror, hele det nordiske marked er i balance. Måske undtagen København, hvor der er en tendens til, at alle begynder at bygge, når én gør det. Der ser vi lige nu et markant nybyggeri, som muligvis er ude af balance med efterspørgselen. Det gælder både på boligsiden, hvor der i dag er et massivt udbud af tomme lejligheder men også på kontorsiden, hvor der er i størrelsesordenen 250.000 kvm. på vej. ■

EDC Erhverv

VURDERING

af ejendommen til årsregnskabet

Kontakt din lokale EDC erhvervsmægler på www.edc.dk/erhverv eller på telefon 33 26 77 77

Byggeplaner i Midt- og Vestjylland giver rådgiver-vækst

HOLSTEBRO: Flere turistprojekter og 4 millioner overnattende ved Ringkøbing Fjord smitter af på det lokale erhvervsliv i Midt- og Vestjylland. Derfor søger rådgivningsvirksomheden Cowis Holstebro-kontor blandt andet 4 nye medarbejdere på grund af væksten.

Målet er inden 2015 at øge antallet af overnatninger med 50 procent – dvs. til seks mio. overnatninger. For at tiltrække flere turister bliver flere faciliteter i området opjusteret indenfor både natur, kunst, kultur og lækrere ferieboliger.

– Cowi planlægger og udvikler projekter inden for turisme og oplevelsesøkonomi. I slipstrømmen følger opgaver inden for byggeri, infrastruktur og anlæg. Derfor kan vi bruge flere hænder, siger kontorleder Steen Davidsen, Cowi Holstebro.

Blandt de kommende projekter i Holstebro i de kommende år, er den fremtidige anvendelse af området, der ligger vest for Stationsvej og syd for Ringvejen i Holstebro. Planlægningen omfatter nybyggeri på i alt godt 70.000 kvm.

Kommunen ønsker, at området ved Stationsvej, hvor der i dag bl.a. er lagerlokaler, udvikles til at blive en attraktiv og pulserende del af Holstebro's bymidte. Planerne om at opføre et stort butiks-, erhvervs- og aktivitetscenter ved Stationsvej – det såkaldte Hostrups-projekt – kan være med til at realisere planerne for kommunen.

Ud over butikker er det planen, at Hostrup-projektet skal rumme bl.a. en idrætsarena med plads til over 3.000 tilskuere og hotel. Men den planlægning, som kommunen nu har sat i gang, indebærer også en udvidelse og afgrænsning af Holstebro bymidte til at omfatte en eventuel ny politigård og en ny retsbygning samt trafikal planlægning for bymidten.

FOTO: HOLSTEBRO KOMMUNE

– Den nye planlægning giver i sin helhed spændende perspektiver for den fremtidige udvikling i Holstebro. Her skabes rammerne for en række spændende projekter, der tilsammen kan styrke udvikling og service, så Holstebro bliver et endnu mere spændende sted at bo og arbejde, siger borgmester Arne Lægaard, Holstebro Kommune. Udviklingen i blandt andet Holstebro er med til at skabe vækst hos rådgiverne i området.

Kolding vil halvere energiforbrug i alt nybyggeri

FOTO: CEES VAN ROEDEN

KOLDING: Fremover vil alle nye lokalplaner i Kolding Kommune fastlægge, at byggeri kun må bruge halvt så meget energi som i dag, uanset om det drejer sig om byggeri til bolig-, erhvervs- eller offentlige formål. Der vil dermed blive krav til alt nybyggeri om energiklasse 1.

Flere kommuner har lignende krav til dele af byggeriet, men nu tager Kolding Kommune skridtet fuldt ud, og lader det gælde for alt nybyggeri, der er underlagt en lokalplan.

– Mig bekendt er vi den første kommune som tager dette samlede greb om bæredygtig byudvikling og byggeri. Vores borgere kan i fremtiden spare både penge og CO_2. Det bliver også en udfordring for byggefirmaerne, men fra kommunens side er vi parat til at yde en indsats og vil arbejde intenst på at få branchen med, siger Plan- og miljøudvalgets formand, Poul Erik Jensen, Kolding kommune.

Beslutningen ligger i tråd med ambitiøse mål om, at Kolding skal være spydspidskommune inden for energibesparelser samt effektiv og bæredygtig anvendelse. Med lokalplaner, der fastlægger byggeri i energiklasse 1 fremover, bidrager det væsentligt til Kommunens mål om reduktion af CO_2-udledningen med 75 procent pr. indbygger i år 2021.

Målet om at gøre alt nybyggeri til energiklasse 1 har været med til, at Kolding er valgt til dansk energiby i Danmark.

nyboligerhverv.dk

Nybolig Erhverv København A/S

Vi leverer viden om markedet for erhvervsejendomme i Danmark og udlandet

Klik ind på www.nyboligerhverv.dk og download gratis vores rapporter

Professionalisme | Troværdighed | Engagement

Nybolig Erhverv *København A/S*

Kampmannsgade 1, 4.
1604 København V
Tlf. 3364 6500
Fax 3364 6501
1604@nybolig.dk

Frederiksværksgade 39A, 1.
3400 Hillerød
Tlf. 3364 6500
Fax 4594 8060
3401@nybolig.dk

GVA Worldwide

Nybolig
..sammen med Nykredit
Erhverv

Norsk marathonprojekt færdigt efter ni år

De nye sygehusbygninger i Akershus er på 137.000 kvm. og har kostet 7,6 mia. norske kroner at opføre.

ÅRHUS: Norges nye superhospital i Akershus er nu taget i brug efter i ni år at have været en af arkitektfirmaet C.F. Møllers helt store opgaver.

– I ni år fra konkurrenceforslaget og frem til realiseringen har dette projekt fyldt vores hverdag. Det opleves næsten, som når ens børn flytter hjemmefra. Man er stolt og vemodig på samme tid, siger Klavs Hyttel, partner i Arkitektfirmaet C. F. Møller og arkitekten, som har stået i spidsen for projektet.

Det nye universitetssygehus er ikke et traditionelt institutionsbyggeri. Det er et venligt, uformelt sted med åbne og overskuelige omgivelser, der kommer patienter og pårørende i møde.

Blandt nogle af de nye tiltag på hospitalet er 20 automatiske, førerløse vogne, der selv finder vej, tager elevatoren og stopper, hvis forbipasserende går i vejen. De forsyner hele sygehuset med blandt andet sengetøj og andet materiel. Et sugeanlæg håndterer 80 procent af sygehusets skrald og vasketøj. Og hver seng har sin egen patientterminal med bl.a. elektronisk journal, internetadgang, tv, telefon, underholdning og information.

Fakta – hospital i Akershus

- Byggestart: 1. marts 2004
- Det tog 1512 dage fra første spadestik blev taget, til de første afdelinger flyttede ind i det nye sygehus
- 1400 personer fra 37 forskellige nationer har arbejdet på byggepladsen.
- Tilsammen er der blevet lagt over 6,2 millioner arbejdstimer for at bygge det nye sygehus
- Akershus Universitetssygehus dækker 13 kommuner med tilsammen ca. 340.000 indbyggere.
- Har ca. 4600 ansatte, hvoraf 426 er læger
- Det nye sygehus har plads til 50.000 indlagte patienter og 21.000 operationer om året.
- Antal senge: Somatiske: 555, Psykiatriske: 216, Rusbehandling: 27
- Det nye sygehus har 22 operationsstuer·
- Sygehuset har verdens største automatiske prøvehåndterings- og analysesystem.

Asgaard tilbage i ren ejendom

Asgaard Group med Søren Stensdal i spidsen har nu solgt sin aktiepost i selskabet Intervare og er dermed et rent ejendoms- og udviklingsselskab. Frasalget er resultatet af en bevidst fokusering fra Asgaards side på at strømline virksomheden og samtidig opgradere udviklingsaktiviteterne både med en udvidet ledelsesgruppe og flere forskellige virkeområder - en proces, som virksomheden har gennemgået i løbet af de sidste 2 år.

Intervare er solgt til Plenge Holding for 11,1 millioner kr. og bidrager dermed til selskabets resultat med 10 millioner kr., hvilket indgår i selskabets forventninger til årets resultat.

– Investeringen i Intervare er afsluttet med et særdeles succesfuldt forløb og Asgaard har hermed gennemført sin strategi om at fokusere på ejendomsrelaterede aktiviteter. Selskabets resultatforventninger for året 2007/2008 påvirkes ikke og fastholdes til 30 – 35 millioner kr. før skat, skriver Asgaard. Her adm. Direktør Søren Stensdal.

magasinet ejendom
Ny portal om byggeri og ejendom.
Nyheder, overblik og brancheguide.
www.magasinetejendom.dk

Frigørelse
Fleksibilitet
Udvikling

Sale & Lease Back giver mange muligheder...

Colliers Hans Vestergaard tilbyder som Danmarks største rådgiver og formidler af erhvervsejendomme en professionel rådgivning i virksomhedens overvejelser om at eje eller leje fast ejendom.

Med vores stærke og veludbyggede investornetværk kan vi sikre en velstruktureret og diskret transaktionsproces med et succesfuldt resultat.

Vi formidler Sale & Lease Back transaktioner for nogle af landets største virksomheder, heraf en række børsnoterede selskaber, til nationale og internationale investorer.

Kontakt os for at få en uforpligtende drøftelse af, hvordan vi kan rådgive og servicere Deres virksomhed i de indledende strategiske overvejelser og i gennemførelsen af et optimalt salg.

COLLIERS
HANS VESTERGAARD

Se mere på www.colliers.dk eller kontakt en af vores specialister på telefon 70 23 00 20.

Ny rådgiver "hub" på vej i Valby

TNT Arkitekter, Sloth Møller Rådgivende Ingeniører og Esbensen Rådgivende Ingeniørers Københavns-afdeling er flyttet sammen på F.L. Schmidts tidligere område i Valby. Målet er ikke bare at få nye kontorlokaler, men også at drage nytte af at bo tæt på hinanden.

Samarbejdet har allerede båret frugt og ført til 3-4 fælles bud på nye opgaver, selvom TNT Arkitekter og Esbensen Rådgivende Ingeniører aldrig havde arbejdet sammen før.

– Vi prøver at skabe en miniteknikerby herude, siger partner Søren Juel, TNT Arkitekter, der også gerne vil have for eksempel en arkitekt med fokus på organisation og kontorindretning eller en landskabsarkitekt til at flytte ind.

Der er mange haller i området, der kan indrettes som Fræsehallen og dermed skabe grobund for virksomhedsklynger indenfor forskellige brancher.

– Jeg synes allerede – på trods af den korte tid, vi har boet i samme bygning, – at det har givet en god effekt. Ligesom filmbyen og andre steder, hvor flere fra en branche bor tæt sammen, så genererer det en stemning som kommer alle i området til gode. Også selvom vi til tider er konkurrenter, siger Søren Juel.

Infrastruktur vigtig for rekruttering

Fræsehallen ligner stadig en gammel fabriksbygning udefra, men indvendig er den topmoderne.

– Vi har kunnet mærke en stor glæde blandt medarbejderne over at flytte herud. Også selvom nogle først opponerede mod at flytte fra det indre København. Samtidig er infrastrukturen god med S-tog, regionaltog og nærhed til motorring 3 og Holbækmotorvejen. Det betyder meget for medarbejderne i dag, siger Søren Juel.

TNT Arkitekter har selv tegnet indretningen af det, der blev brugt

TEKNIKERBYEN

Begrebet Teknikerbyen blev for alvor slået fast i 70erne, da rådgivervirksomhederne Alectia (dengang Birch & Krogboe), Rambøll og Cowi alle boede i i de knap 40.000 kvm. ejendom, der ligger skudt ind i det skovprægede, bakkeklædte område i Virum. Bygningerne ejes i dag af SEB Ejendomme.

Med voksende organisationer har flere af rådgiverne fået pladsproblemer i Teknikerbyen. Derfor er Cowi i dag flyttet til Lyngby, Rambøll er på vej i nyt domicil i Ørestad, mens Alectia har ekspanderet og blandt andet overtaget de nyeste bygninger i området. På arkitektsiden har for eksempel arkitektvirksomheden KHR haft domicil i Teknikerbyen, men de er nu flyttet til kanonbådsskurene på Holmen.

Arkitektfirmaet TNT Arkitekter har taget initiativ til at skabe en ny "teknikerby" i mini-format i Valby. Foreløbig bor TNT sammen med to ingeniørfirmaer, og det har givet fælles opgaver

som fræsehal på F.L. Schmidts fabriksområde.

Det har krævet mange overvejelser før firmaet besluttede at sidde i et åbent kontorlandskab. Til gengæld er der lagt trægulv og sat akustikplader ind i alle vægge. Der er indbygget køling og ingen indstillinger på varmeapparater eller gardiner – alt foregår automatisk. Og ombygningen var første succesfulde samarbejde: Sloth Møller har nemlig stået for konstruktionerne og Esbensen har stået for installationerne. >>

– Før i tiden var Valby langt ude, men den her ende af København er ved at få en markant opblomstring med de store udviklingsprojekter, der er i gang, siger partner Søren Juel, TNT Arkitekter om firmaets beslutning om at flytte fra det indre København.

Hos TNT er der plads til 15-20 medarbejdere yderligere end de nuværende cirka 35. Men hvornår der bliver behov for pladsen ved partner Søren Juel ikke.

Fræsehallen er et af de endnu få nyrenoverede projekter på det gamle F.L. Schmidt område, der har taget længere tid at igangsætte end først forventet hos ejendomsselskabet De Forenede Ejendomsselskaber, der ejer området. Naturklagenævnet underkendte den oprindelige lokalplan, og DFE venter nu på en ny lokalplan.

Firmaerne Fagerhult og Ecophon har udviklet armaturer, lamper og loftsplader til byggeriet for at dæmpe lyden optimalt.

BYDEL MED OP TIL 140.000 KVM. BOLIGER OG ERHVERV

I næsten hundrede år har F.L. Smidth forarbejdet jern og stål samt produceret maskiner på grunden i Valby, der ligger op til Toftegårds Plads mellem Vigerslev Allé og Gl. Køge Landevej. Området præges i dag af en række flotte, gamle industribygninger, som i et vist omfang vil blive bevaret og inddraget i områdets fremtidige liv. I bygningerne på de omkringliggende matrikler er der både boliger, kontorer og detailhandel.

De Forenede Ejendomsselskaber købte grunden i 2003 og har et ønske om at skabe et socialt rummeligt og innovativt bolig- og erhvervsområde. Planerne inkluderer cirka 1.000 boliger i mange forskellige størrelser, der skal sælges til overkommelige priser.

Desuden forventes det, at der bliver plads til 35.000 kvm. erhvervslejemål i alle størrelser, og til mange forskellige typer virksomheder.

Henning Larsen Architects har tegnet den masterplan, der ligger til grund for hele udviklingen efter en konkurrence i november 2004.

Henning Larsens masterplan vandt konkurrencen, fordi en enig dommerkomité fandt, at planen "sandsynliggør at myriader af variationer kan opstå og folde sig ud inden for nogle enkle, overordnede rammer – både indadtil og udadtil".

Maskinfabrik-grunden er 115.000 kvm. i grundareal, med mulighed for at bygge 140.000 kvm. bolig og erhverv.

Valby ændrer karakter i den kommende årrække, hvor tre store udviklingsprojekter på den tidligere Carlsberggrund, på det tidligere Grønttorvet og altså på F.L.Schmidt-grunden skaber helt nye bolig- og erhvervsmiljøer. På F.L. Schmidt grunden sydvest for Toftegårds Plads kan der bygges 140.000 kvm.

Startour og Equinox

DFE har lejet hovedparten af de eksisterende haller ud til blandt andet rejseselskabet Startour, Lantz Catering, fitnesscentret Equinox og designmøbel-forretningen Interstudio Samtidig har F.L. Schmidt stadig lejekontrakt på et stort areal i området. Dermed har selskabet ingen hastværk. Minimum halvdelen af arealet bliver boliger og halvdelen erhverv.

– Markedet udvikler sig jo hele tiden, så vi vurderer, hvad vi vil igangsætte, når vi har lokalplanen, siger adm. direktør Henrik Jensen, DFE.

DFE har ikke gået bevidst efter at skabe klynger i området.

– Fræsehallen har givet startskuddet til en minienklave af rådgivervirksomheder på Søren Juels initiativ. Der er ingen tvivl om, at det skaber et godt miljø, siger Henrik Jensen.

DFE har i alt 140.000 kvm. byggeret på den tidligere F.L. Schmidt grund. I Fræsehallen er der cirka 2.300 kvm.

– Det er blevet et ualmindeligt flot resultat, som vi er rigtig glade for, siger Henrik Jensen. ■

TNT ARKITEKTER HAR SELV TEGNET

TNT Arkitekter er ejet af de 4 partnere Flemming Dahl, Søren Juel, Jørgen Jørgensen og Henning Kobbernagel, der også står for den daglige drift.

Blandt de seneste opgaver er en daginstitution i Stenlille på 1.600 kvm., som selskabet har vundet sammen med Hoffmann som totalentreprenører og HaCaFrø som rådgivere.

Daginstitutionen skal stå færdig i juli 2009 og omfatter 9 grupperum til 180 børn.

EJENDOMME · FINANSIERING · FORMUEPLEJE

bmærk.dk

Brug for en Huslæge?

Lyden af en ejendom med et sundt kredsløb, er den summende lyd af tilfredse lejere. Tilfredse fordi køkkenet, badet, indretningen og parkeringen fungerer optimalt.

Det er lejernes marked, og det har det altid været. Tilfredse lejere giver tilfredse investorer. Hos SVANEN udvikler vi fortsat ejendomme med potentiale og sørger for at samtlige ejendomme har et sundt kredsløb.

Kontakt SVANEN Gruppen og hør mere om investering, administration og udvikling af sunde ejendomme.

SVANEN Gruppen
Gødvad Bakke 4 · 8600 Silkeborg
tlf. 87 22 45 45 · www.as-svanen.dk

SVANEN

40.000 kvm. helheds-plan på vej i Holbæk

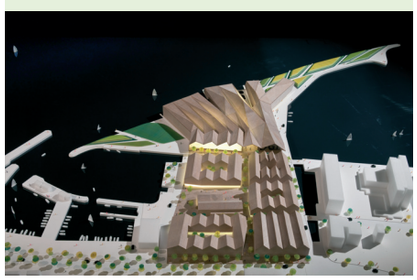
HOLBÆK: Arkitektfirmaet Schmidt hammer lasssen Architects har vundet en opgave på at tegne en helhedsplan på 40.000 kvm. på Holbæk Havn, der også indbefatter et DGI-hus på 20.000 kvm.

– Vi har ønsket at skabe en koncentreret bymæssig stemning. Husene ligger i fortættede blokke med smalle stræder i mellem. Blokkene samler sig om havnepladsen - et fælles kulturelt torv med plads til et blomstrende liv med små butikker og kontorer, caféer eller restauranter omkring det gamle skibsværft, siger associeret partner Kasper Frandsen fra schmidt hammer lassen architects.

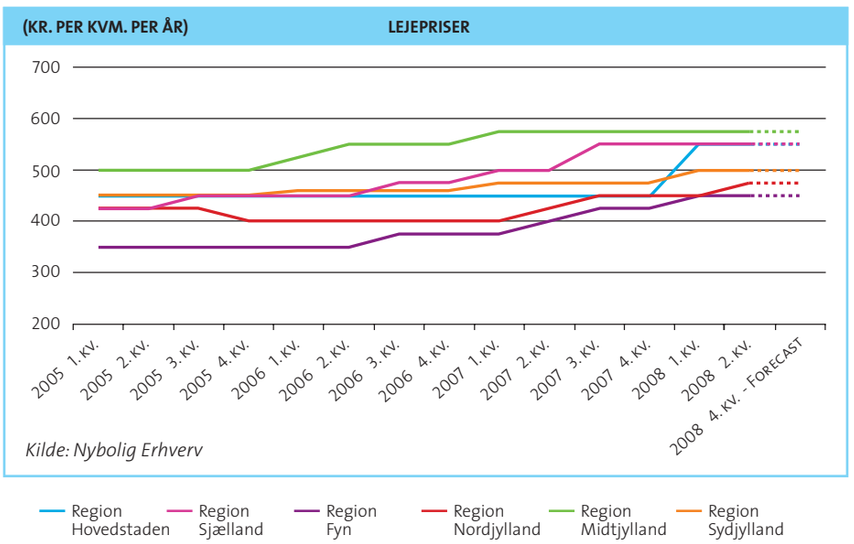
I samme ånd fungerer DGI huset, hvis indre torv opstår som en af "byens pladser". DGI-huset rummer blandt andet vandkulturhus, fleksibel multihal og mindre aktivitetssale, sundhedshus, fitnesscenter, hotel, café og restaurant samt 4 biografsale og en idrætsbørnehave. Moe & Brødsgaard er ingeniører på projektet.

Følgende arkitektfirmaer var udvalgt til at deltage i konkurrencen: Arkitektgruppen Holbæk, Schmidt Hammer & Lassen, BIG, Kobra Arkitekter og Dorte Mandrup Arkitekter.

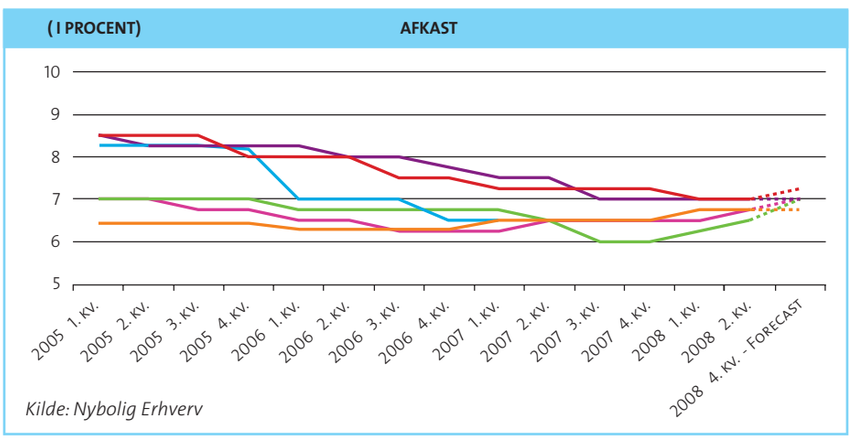
Helhedsplanen og DGI huset er et led i omdannelsen af Holbæks gamle erhvervs- og trafikhavn til attraktive fjordnære byområder, der skal bringe byen i bedre kontakt med vandet og gøre havnen til allemandseje.



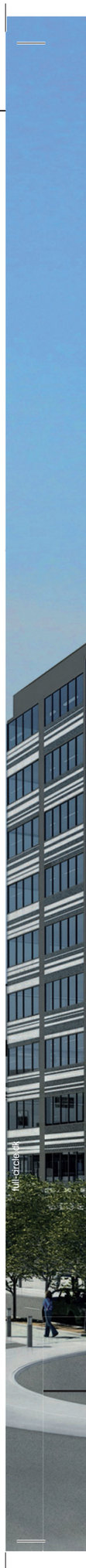
Lager- og produktions-ejendomme i Danmark



Industri- og lagerejendomme har oplevet høj lejeefterspørgsel de seneste år. På grund af den økonomiske afmatning siden efteråret 2007 er efterspørgslen dog nu på vej mod et mere normalt niveau. Udviklingen i lejeprisserne har fulgt efterspørgslen, og er steget frem til medio 2007/primo 2008. Siden hen har de stabiliseret sig på deres nuværende niveau, og der vil ske en flad lejeprisudvikling fremadrettet, som en konsekvens af den økonomiske afmatning.



På investeringssiden er afkastet på lager- og produktionsejendomme faldet kontinuerligt frem til medio 2007, -nogle steder med helt op til 1,5 procent. Men siden er udviklingen vendt i forbindelse med kreditkrisens start. Det har betydet, at afkastet er steget, idet en række investorer med høj grad af gearing er skubbet ud på sidelinjen, mens de tilbageværende investorer forholder sig afventende. Den lave transaktionsvolumen vidner om, at der stadig skal ske en opjustering af afkastet, før der igen kommer gang i handelen.



I **2010** flyttede vi til **Tower**, og i dag har vi de optimale rammer til at opfylde vores visioner

Det har betydet rigtig meget for vores virksomhed at flytte til nyt domicil i Tower på Havneholmen. Medarbejderne er utrolig glade for de nye lokaler og ikke mindst beliggenheden ved vandet – tæt på offentlig transport.

Det vigtigste er nok, at virksomhedskulturen har fået et kæmpe løft, og effektiviteten er røget i vejret. Det skyldes, at vi alle trives, og at Skanska har indrettet lokalerne specielt til vores behov. I dag har vi de optimale rammer til at opfylde vores visioner.

Erhvervslejemål
fra ca. 4.500 - 18.600 m²

Læs mere på
www.havneholmen-erhverv.dk

SKANSKA

www.skanska.dk
Telefon +45 44 68 05 65

full-circle.dk

TREKANT-OMRÅDET rykker fra Århus

Trekantområdet har dygtigt positioneret sig som Danmarks krydsfelt for logistik, og nye satsningsområder skal sætte fokus på regionen fremadrettet. Her og nu rykker regionen fra Århus på en række punkter

Vejle har den højeste vækst i Trekantområdet. Og selvom den økonomiske afmatning også rykker nærmere på Midt- og Østjylland, så er den endnu ikke slået klart igennem på den lokale udvikling, hvor Trekantområdets kommuner klarer sig pænt.

– Vi har de sidste par år været inde i en meget stærk udvikling. Og det er et godt udgangspunkt, når vi ser på de udfordringer, som globalisering og vidensøkonomi stiller os overfor. Vi har fået to nye indkøbscentre i Vejle, det går rigtig godt med turismen, beskæftigelsen og nye spændende byggerier. Vejle er ved at blive et center for service og oplevelser, siger Leif Skov.

Sammenlignet med de andre kommuner i Vækstbarometeret har Vejle den laveste ledighed, flest nye virksomheder, størst vækst i omsætningen af gods på havnen og størst vækst i huspriserne.

Vækstbarometeret sammenligninger væksten i Vejle, Kolding, Fredericia, Horsens og Århus til og med 2. kvartal 2008.

Vejle, Horsens og Kolding

Når placeringerne tælles sammen indtager Vejle denne gang en samlet førsteplads som vækstkommune efterfulgt af Horsens og Kolding. Hvis man derimod ser på kommunernes placering med hensyn til niveauet for de enkelte vækstindikatorer, så indtager Århus en klar førsteplads efterfulgt af Vejle og noget efter Kolding, Fredericia og Horsens.

Analysen viser, at Trekantområdet under ét har en stærkere vækst end i Århus. Og området er da også Danmarks

FOTO: © OLE OLSEN

Borgmester Uffe Steiner Jensen, Fredericia, tager første spadestik til et nyt hus for bilfirmaet Audi. Og det har været en – om end ikke – daglig forteelse så ganske hyppig. Siden 2002 har alene 50 virksomheder etableret sig i det særligt udlagte erhvervsområde DanmarkC, der er et kæmpe sammenhængende erhvervsområde på 600 hektar jord i et bælte fra Den Nye Lillebæltsbro til Taulov, hvor byggerier er skudt op af jorden i de seneste års opsving.

3. største byområde. Men kommunerne i området er også klar over, at der skal rykkes nu, hvis væksten – der indtil videre primært er kommet fra logistik- og industrivirksomheder – også skal holdes fremover.

Trekantområdet har gennem de sidste 20 år fået en position som Danmarks 3. største byområde. Samtidig har området en international lufthavn og spændende natur. Alene det gav i 2007 et salg på 2 millioner kvm. erhvervsjord i regionen.

En af de ting, der har betydet, at Trekantområdet tiltrækker nye virksomheder er ren tilgængelighed.

Natur og miljø er ikke længere nok

– Kommunerne i Trekantområdet har ført en meget offensiv erhvervspolitik. Nogle har især gjort det rigtig godt, men vi andre er kommet med på vognen. Jeg tror, vi alle har lært af, at det er alfa og omega, at investorer føler sig velkomne. Hvis man vil have folk til at investere i et område er man nødt til som kommune at tage de indledende investeringer, anlægge veje, sætte lys op etc. Dermed kan potentielle virksomheder komme i gang med deres byggeri med det samme, og det har givet os et forspring, siger formand for Trekantområdet og borgmester i Fredericia, Uffe Steiner Jensen.

Fredericia C. som nyt byområde, Vejles Mikropolzone og spektakulære bolig- og kulturbyggerier som Bølgen, på fritidssiden Lalandia Billund og Kolding med et ambitiøst mål om at blive Danmarks mest energirigtige kommune. Det er blandt andet nogle af de projekter og satsninger, der skal markere Trekantområdet som et godt sted at bo, opleve kultur og dermed placere videnvirksomheder.

– Gode industriområder, en god infrastruktur, natur og miljø er stadig nødvendige betingelser for at nå målet om sikring af økonomisk velstand i vores region, men de er ikke mere tilstrækkelige, siger Uffe Steiner Jensen.

Opskriften på den gedigne succes i Trekantområdet er ifølge Uffe Steiner Jensen det tætte samarbejde, der kører effektivt uden at ødelægge den >>

Den aktuelle vækstplacering for de 5 kommuner

Indikatorer	1. plads	2. plads	3. plads	4. plads	5. plads
1. Befolkning	Horsens	Vejle	Kolding	Århus	Fredericia
2. Huspriser	Vejle	Fredericia	Kolding	Horsens	Århus
3. Byggesager	---	---	---	---	---
4. Havneudvikling*	Vejle	Kolding	Århus	Fredericia	---
5. Arbejdspladser	Horsens	Kolding	Vejle	Århus	Fredericia
6. Væksterhverv	---	---	---	---	---
7. Ledighed	Vejle	Århus	Fredericia	Kolding	Horsens
8. Nye virksomheder	Vejle	Horsens	Fredericia	Kolding	---
9. Hotelovernatninger	Horsens	Vejle	Fredericia	Kolding	Århus
Samlet vækstplacering	**Vejle**	**Horsens**	**Kolding**	**Fredericia**	**Århus**

Når det gælder havneudviklingen har Vejle havn oplevet en markant vækst på over 30 procent fra 2005 til 2008, og nærmer sig niveauet for Kolding havn. Det er særlig tre typer gods, der er dominerende i Vejle havn: sand, sten og grus, jern og stålprodukter og endelig landbrugsprodukter. Hvor kurven er knækket svagt nedad for Vejle havn det sidste års tid, har især Kolding men også i nogen grad Fredericia til gengæld haft en stigning. Vejle er samlet klart den mindste af de fire havne. *Kilde: www.vejle.dk*

samtidige skarpe konkurrence om den individuelle positionering.

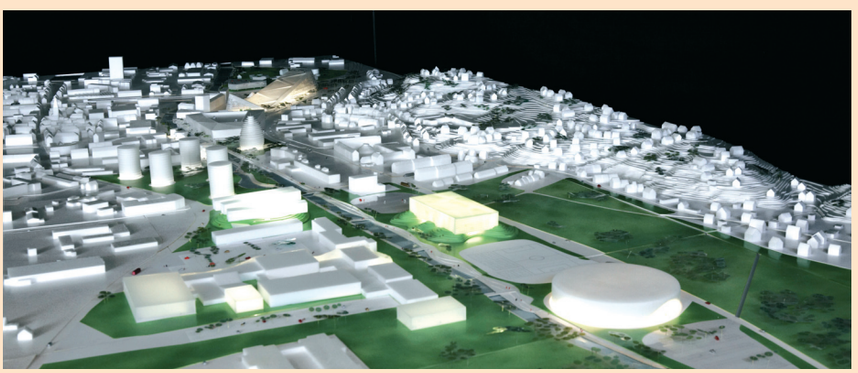
– Samarbejdet har fungeret, men samtidig er konkurrencen sund for at skabe dynamik.

Dynamo for vækst og velfærd

Det gælder både internt i Trekantområdet, men også i forhold til Århus.

– I kraft af den centrale beliggenhed og den udvikling, der hidtil er foregået i området, er Trekantområdet i dag en dynamo for vækst og velfærd i Danmark. Den funktion skal videreføres i såvel den syddanske region som i det østjyske bybånd samt nationalt og internationalt. Vækstområderne i det

Fra provinsby til **mikropol**



Vejle arbejder med et nyt center, en mikropolzone, der skal gøre byen attraktiv både som bosætnings- og erhvervscentrum også fremover.

Et oplevelses- og shoppingcenter med bibliotek og "sjov for familien" på 70.000 m² og et nyt center for kultur, sundhed, konference og idræt er to af de helt nye store byggeprojekter i Vejles Mikropolzone. Mikropolzonen er området omkring Sønderåen, som går på tværs af byen. Her byudvikles til fremtidens byliv, grønne byrum og centerbyggeri i meget stor skala, både i højden og i omfang.

Konference- og messecentret Vejle Centret/Idrættens Hus skal også moderniseres og udvikles, og der arbejdes på et indendørs super-golf center, en ny multihal med plads til 8.000 - 10.000 tilskuer, nye svømmefaciliteter, nye kano – og kajakfaciliteter direkte til åen og et nyt å-bad.

– Det er bare nogle af de spændende og unikke projekter, der i de kommende år skal være med til at omdanne Vejle fra provinsby til mikropol. I de sidste 10 år kan vi se, at kommunen har investeret knap 600 mio. kr. i Vejle by, og i samme periode har private investeret over 1,7 mia. kr. De næste 8 til 10 år forventer vi at investere ca. 1 mia. kr. i veje, anlæg og of-

østjyske bybånd er primært Århus og Trekantområdet. Der er både muligheder for synergi og arbejdsdeling, men naturligvis også konkurrence, påpeger organisationen bag Trekantområdets strategi.

Og konkurrencen ruster Fredericia sig til i øjeblikket. Indtil videre har Fredericia haft svært ved at frigøre sig fra sit image som industriby i forhold til for eksempel Vejle og Kolding, men med projektet Fredericia C er der kommet en velkommen lejlighed til at ændre Fredericias image.

– Vi har været kendt som Danmarks kræftby nr. 1 på grund af kemivirksomheden Kemira. Nu har Kemira meddelt, at de vil lukke og rive ned og sælge grunden, og vi har oven i købet været så heldige, at Realdania er gået ind og hjælper os med at udvikle området. Om 20 år forventer jeg, at Fredericia er trekantområdets førende lokalisering med en ny bæredygtig bydel både økonomisk, trafikalt og klimamæssigt, siger Ulf Steiner Jensen. ■

FREDERICIA C

FredericiaC dækker det område, der ligger mellem Fredericias historiske bykerne og Lillebælt. Hele området er på over 20 hektar. Over de næste 20-25 år skal området udvikles. Den gamle industri fjernes og der bliver bygget en moderne bydel med respekt for det historiske Fredericia. Den nye bydel skal indeholde 50 procent boliger, 40 procent erhverv og 10 procent kultur.

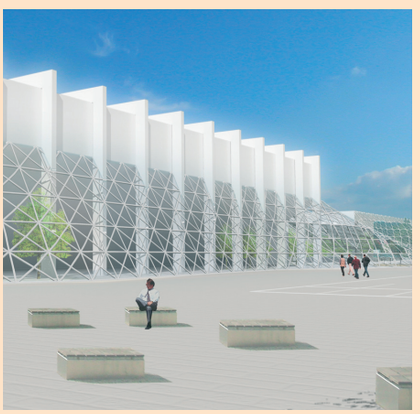
Fredericia C.

FredericiaC skal være en ny, tæt bydel i det centrale Fredericia. Den nye bydel skal udvikles på arealer, der ligger langs Fredericia Havn direkte ud til Lillebælt og i direkte forbindelse med bymidten i Fredericia. Og overliggeren er sat højt. Fredericia Kommunes og partneren Realdania Arealudvikling A/S'ambitionsniveau er at sætte en ny standard for bybygning, hvor der ikke satses på enkeltstående ikonbyggerier, men i stedet på en helhed, som vil være en ny reference når det gælder bæredygtighed, byliv, sundhed og arkitektur. Planlægningen af området indbefatter, at Fredericia Skibsværft senest i 2017 skal flytte væk fra dets nuværende placering, når lejekontrakten udløber.

De tre arealer er:

1. Kemiragrunden, der dækker et område på ca. 140.000 kvm
2. ADP-grunden, der ligger umiddelbart vest for Kemiragrunden, og som dækker et areal på ca. 38.000 kvm
3. ADPs grund, der huser værftet, og som dækker et areal på ca. 28.000 kvm.

Boligbyggeriet Bølgen.



Idrættens Hus.

fentlige bygninger. Samtidig har vi beregnet, at de private projekter, der er undervejs, vil betyde, at der kommer private investeringer for over 6 mia. kr. alene i Vejle by, siger borgmester Leif Skov.

Udover Mikropolzonen er Vejle også i gang med en omdannelse af havneområdet. Mest synligt her er boligprojektet Bølgen, der opføres af Ejendomsselskabet Bertel Nielsen og er tegnet af Henning Larsens Tegnestue, som vandt med projektet i konkurrence med 11 arkitektfirmaer fra den danske arkitekturs elite. ■

Skanska sælger Havneholmen Tower til Norrporten

KØBENHAVN: Udviklingsselskabet Skanska sælger et igangværende byggeprojekt på Kalvebod Brygge i København til det svenske ejendomsselskab Norrporten, der tidligere på året også købte naboejendommen Atrium.

Projektet blev påbegyndt i 1. kvartal 2008 og der er foreløbig ingen lukkede lejekontrakter på den 18.500 kvm. store ejendom, men forhandlingerne er gået i gang.

Den endelige pris afhænger af udlejningsgraden. Norrporten overtager Tower-projektet i 2011, og Skanska står fortsat for udlejningen frem til juni 2014. Skanska har investeret 530 millioner kr. i projektet.

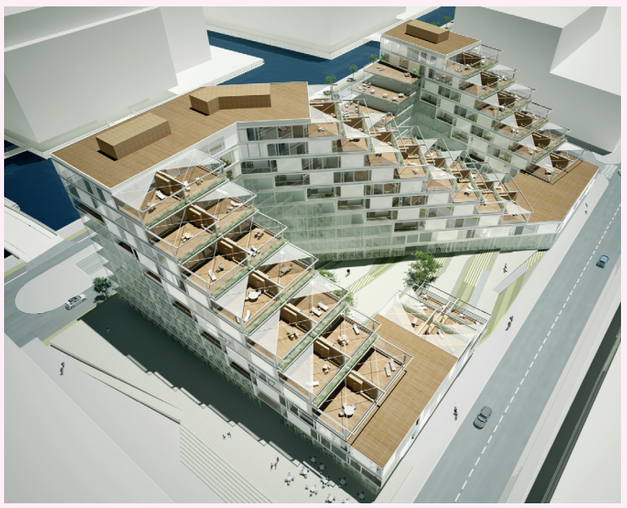
Skanska har byggerettigheder for yderligere 40.000 kvm. i området, hvoraf næste fase står for 15.000 kvm.

Tower er Norrportens andet køb på Kalvebod Brygge. Atrium-bygningen, som blev købt tidligere på året, er fuldt udlejet til lejere, der inkluderer Handelsbanken, BDO Scanrevision, Property Group samt Skanska Øresund selv. Norrporten har foruden Kalvebod Brygge også en række ejendomme i Ørestad herunder den såkaldte Ferring-bygning, der står som et vartegn langs motorvejen til Københavns Lufthavn i Ørestad City.

Havneholmen Tower er tegnet af Gert Wingårdh Arkitekter og bliver bygget af entreprenørselskabet Pihl.

Køb, salg og udlejning

Magasinet Ejendom bringer i hver udgave et udpluk af en række af de transaktioner og handler, der har præget markedet siden sidst. Mail gerne forslag til bidrag til næste nummer til redaktionen på sevel@magasinetejendom.dk



Det nye privathospital i Z-huset vil tilbyde gængse behandlinger inden for ortopædkirurgi, plastikkirurgi, almen kirurgi og MR scanninger, og det er hospitalets ambition, at forretningen udvikler sig over de næste 10-15 år sammen med den nye bydel på havnen i Århus.

4.000 kvm. privathospital på plads på havnen i Århus

ÅRHUS: Den nye havnebydel i Århus får sit eget privathospital. Med knap 4000 kvm. sætter det nye privathospital sig på over en fjerdedel af det samlede erhvervsareal i Z-huset, der er det første byggeri, der er ved at blive opført i den nye bydel på havnen. Privathospitalet bliver dermed den første erhvervslejer, der indgår aftale om lejemål i den nye havnebydel.

Projektdirektøren for det nye privathospital i Z-huset er ortopædkirurg dr. med. Jens V. Stærdal Sørensen, som i forvejen driver den ortopædkirurgiske Klinik Sydhimmerland i Hobro.

– Det er vigtigt for os, at Z-husets naboer har en lang række tilbud blandt andet i form af hoteller, genoptræningstilbud og konferencefaciliteter. Det er med til at give endnu større værdi til hospitalet, siger Jens V. Stærdal Sørensen, der får mulighed for at forme sine nye kvadratmeter i Z-huset efter hospitalets behov.

Aftalen med hospitalet skaber stolthed hos folkene bag Z-huset.

– Så kan vi sætte flueben ved den første store milepæl, og der er ingen tvivl om, at aftalen med et privathospital betyder, at vi vil tiltrække flere spændende erhvervsvirksomheder, der vil være med til at gøre den nye havnebydel til et oplevelses- og videncentrum – en ny epoke for Århus, siger direktør Henning Norup, CB Richard Ellis, som står for udlejning af Z-huset.

Når hospitalet indvies om cirka to år vil det kunne foretage 10.000 forundersøgelser, 500 operationer under indlæggelse, 2.000 ambulante operationer og ca. 4.000 scanninger årligt.

Codan sælger sit hovedsæde ved søerne i København til Dades

KØBENHAVN: Codan sælger sit domicil ved søerne i København til ejendoms-investeringsselskabet Dades via en sale and lease-back aftale. Codan bliver boende i bygningen som lejer. Det er mæglerselskabet CB Richard Ellis, der i første omgang har afdækket markedet for Codan og altså nu har stået for selve salget af ejendommen.

– En landmærkeejendom som Codanhus er et enestående tilbud og passer perfekt ind i vores strategi og øvrige ejendomsportefølje. Investeringen giver os netop det langsigtede og stabile afkast, vi går efter. Det er også en fordel, at vi får stabilitet på indtægtssiden gennem en aftale med Codan om leje af en væsentlig del af ejendommen, siger adm. direktør i Dades, Boris Nørgaard Kjeldsen.

Udover Codan er der seks eksterne lejere i ejendommen herunder Colliers Hans Vestergaards Københavns-kontor.

Dades overtog Codan-bygningen pr. 1. november i år. Dades har specialiseret sig i butikscentre og erhvervsejendomme med attraktive beliggenheder og ejer i dag ejendomme i Danmark for mere end 15 mia. kr.

Codanhus blev opført i 1967 og er ombygget og renoveret i væsentligt omfang i 2004, hvor der samtidig blev tilbygget 13.000 kvm. kontorarealer og et parkeringsanlæg på 11.000 kvm., så bygningens totale areal udgør godt 41.000 kvm. Dades har givet knap 1 milliard kr. for ejendommen

Hede Nielsens tidligere hovedbygning i Horsens fuldt udlejet og solgt

Bygningen i Horsens Midtby rummede i en periode produktionen af radioapparater af mærket "Arena", og ejerfamilien blev brugt som skabelon for tv-serien "Krøniken".

HORSENS: Investeringsselskabet Svanen Gruppen har solgt Hede Nielsens bevaringsværdige hovedbygning i Horsens på 13.000 kvm. til ejendomsselskabet Casa A/S. Overtagelsen sker ved det sidste lejemåls færdiggørelse inden juni 2009. Det offentlige selskab Sprogcenter Midt har indgået kontrakt om leje af de sidste 2000 kvm., og bygningen er dermed fuldt udlejet til Fitness dk, Retten i Horsens og industrigasselskabet Air Liquide.

– Hele renoveringen, udlejningen og realiseringen har fuldt den oprindelige tidsplan, og vi kan kun glæde os over, at det stadig er muligt at gennemføre udlejning og salg af større ejendomsprojekter på trods af mange spådomme om det modsatte, siger Michael Brixhuus, Svanen.

magasinet ejendom

Ny portal om byggeri og ejendom.

Nyheder, overblik og brancheguide.

www.magasinetejendom.dk

analyse

Sale and leaseback i markant medvind

Når det bliver sværere at skaffe kapital, ser virksomhederne på alternative finansieringer. Derfor stiger sale and leaseback markant. Tendensen er international

Sale-and-leaseback, modellen, hvor man sælger sin ejendom og enten lejer eller leaser den tilbage, er i vækst over hele Danmark. Likviditeten flyder ikke længere frit og derfor ser flere virksomheder på, hvordan de kan kapitalisere andre værdier som for eksempel ejendomme.

Det har flere mæglerselskaber fået øje på i takt med, at transaktionsniveauet er faldet markant på grund af finanskrisen. Der bliver stadig handlet ejendomme, men hovedparten bliver handlet direkte og kommer ikke på markedet i frit udbud. Derfor er mæglernes aktivitet aktuelt afhængigt af udlejning fremfor køb og salg, og det føder ikke de store transaktionsafdelinger, der er opbygget gennem de seneste år. Hos EDC Erhverv Poul Erik Bech mærker man akkurat som de øvrige erhvervsmæglere, at markedet for investeringsejendomme er påvirket af kreditkrisen.

– De danske erhvervsmæglere mærker krisen i form af et fald i omsætningen, primært som følge af, at salget af investeringsejendomme udebliver. Endnu er markedet for erhvervsudlejning forholdsvis stærkt, men krisen begynder efterhånden også så småt at kradse her, efterhånden som den økonomiske afmatning sætter ind hos de danske virksomheder, siger direktør for erhverv, Jørgen Jørgensen, EDC Poul Erik Bech.

Sale and leaseback er en måde at få nogle ejendomme i spil, der ellers stod udenfor markedet. Og selvom motivet er at skaffe kapital, så har den generelle opfattelse af sale and leaseback ændret sig fra at være en nødløsning til et strategisk værktøj.

– Hvor man tidligere betragtede indgåelse af et sale & lease back arrangement, som udtryk for et svaghedstegn for virksomheden, er opfattelsen i dag væsentligt ændret og mere nuanceret. Samtidig er de internationale finansieringsvirksomheder, der ofte køber ejendommene, med til at professionalisere denne del af ejendomsmarkedet, og det giver et større køberpotentiale, siger Hans Vestergaard, Colliers Hans Vestergaard, der har gennemført en række sale and leaseback aftaler i løbet af det seneste år for blandt andet børsnoterede koncerner.

Lille marked i Danmark

Sammenligner man markedet i Danmark med f.eks. Sverige, er markedet til trods for udviklingen de seneste år stadig relativ lille.

– I Sverige har sale and lease back igennem mange år været meget udbredt. Og med de danske virksomheders fortsatte internationalisering og generelle udvikling, har sale and lease back også vundet større og større accept her. Tendensen er, at markedet ekspanderer kraftigt, siger Hans Vestergaard.

Det samme oplever mæglerselskabet Sadolin & Albæk.

– Sale and leaseback konceptet er inden for de seneste par år blevet mere populært særligt hos mellemstore og store virksomheder. >>

– Vi har så stor efterspørgsel netop nu, at det er vores interne ressourcer, der begrænser vores arbejde, siger afdelingsdirektør Flemming Buhl, Danske Leasing, der dog også har fået øget arbejdsmængden i forhold til mængden af indgåede kontrakter, fordi flere ikke slipper gennem nåleøjet. Danske Leasing indgår aldrig kontrakter på ejendomme med en værdi på under 10 millioner kr., og i praksis er værdien væsentlig højere. Th salgschef Stine Kepp.

DANSKE LEASING

Danske Leasing har flere end 200 ejendomme købt ind over 30 år. Porteføljen har en markedsværdi på cirka 9 milliarder kr.

Sale and lease-back **vokser** i Europa

Antallet af sale and lease back transaktioner er steget 585 procent i perioden fra 2004-2007 svarende til en stigning fra €6.7 milliarder til €46 milliarder, viser en ny rapport fra CB Richard Ellis. Dermed udgjorde transaktionerne 6 procent af det europæiske investeringsmarked i 2004 og hele 21 procent i 1. halvdel af 2008.

– Boomet i sale and lease back transaktioner inden for bankverdenen i de senere år har udryddet den sidste skepsis over for denne type transaktioner og derved gjort det til en accepteret løsning for virksomhederne når der skal rejses kapital, siger John Wilson, Head of Corporate Strategies i CBRE's Global Corporate Services business

I de senere år er sale and lease back aktiviteterne blevet geografisk mere spredt fra England til flere andre lande, hvor der tidligere har været mere udbredt tradition for selv at eje sine ejendomme. England og Tyskland står stadig for over halvdelen af transaktionerne, men også lande som Frankrig, Italien, Spanien og Sverige har medvirket til den samlede vækst. I Central- og Østeuropa blev der i 1. halvdel af 2008 foretaget sale and lease back transaktioner for €291 millioner sammenlignet med €178 millioner i 2007.

Sale and lease back markedet er traditionelt domineret af kontorejendomme, men retail-, industri- og mixed-use ejendomme tegner sig for en stigende andel. Når det gælder butikker er det især udviklingen hen imod større butikker og børsnotering af retailselskaber, der har gjort retailerne mere positivt indstillet over for ideen om at afhænde deres ejendomme.

– På trods af den hurtige vækst af sale and lease back transaktioner i de senere år dominerer brugerejendomme dog stadig markedet i det meste af Europa, påpeger CB Richard Ellis. ■

Opgangen kommer ovenpå, at sale and leaseback markedet er faldet markant fra 2002 til 2006 i takt med, at finansieringsmulighederne blev både meget billige og lettilgængelige. Det fik virksomhederne til selv at finansiere deres bygninger. Men det ændrer sig nu.

– Prisen på kapital er de seneste år steget, og der er igen kommet fokus på kapitalstrukturen, så vi forventer, at tilgangen af leasede ejendomme vil stige, påpeger Sadolin & Albæk, der netop har udgivet en rapport om sale and leaseback, der også viser, at Danmark havde en penetrationsgrad af ejendomsleasing på 0,9 procent frem til 2006 i sammenligning med et europæisk gennemsnit på 5,5 procent.

Overvejelser om kapitalstruktur

Det mærker man også hos Danske Leasing, der er Danmarks største udbyder af ejendomsleasingaftaler. Forskellen på et salg via mægler og en aftale med Danske Leasing er, at hvor man ved et normalt salg typisk mister al ret til ejendommen, så har leasingtageren i en leasingaftale normalt mulighed for at købe ejendommen tilbage efter en aftalt periode på for eksempel 8 eller 10 år.

– Vi kan tydeligt mærke, at mange virksomheder netop nu står i overvejelser om deres kapitalstruktur, og det betyder, at der er markant større interesse for vores produkt, siger salgschef Stine Kepp, Danske Leasing.

Danske Leasing har indgået 25 procent flere aftaler i sommeren og efteråret i sammenligning med samme periode sidste år. Afdelingsdirektør Flemming Buhl og salgschef Stine Kepp afviser dog også en del sager.

– Der er langt flere selskaber i markedet netop nu, der er i finansiel panik,

Det store spørgsmål

Sale and leaseback har i en årrække været miskrediteret. Finansieringsmodellen fik et lidt odiøst skær særligt efter en række transaktioner i blandt andet Farum kommune. Tilbage i 1999 kom 53 procent af de leasede ejendomme da også ifølge mæglerselskabet Sadolin & Albæk fra offentlige myndigheder, mens tilgangen i 2003 for 76 procents vedkommende kommer fra private kontor- og industriejendomme. De nuværende modeller har ikke de børnesygdomme som prægede markedet de første år og giver typisk ikke anledning til skattemæssige problemer.

Skattemyndighederne kan dog i ganske særlige situationer tilsidesætte sale and lease back aftaler i skattemæssig henseende. Det er en betingelse for at bevare afskrivningsretten på ejendommen, at retten til ejendommen efter en skattemæssig bedømmelse rent faktisk overgår til køber/leasinggiver.

Overgår ejendomsretten til aktivet kun formelt til køber/leasinggiver, kan skattemyndighederne ifølge flere højesteretsdomme tilsidesætte sale and leaseback aftalen i skattemæssig henseende.

– Der er ikke retspraksis for en tilsidesættelse af traditionelle sale and leaseback aftaler for ejendomme, så det udgør typisk ikke noget problem, så længe man er meget opmærksom på de formelle krav, siger senior manager og jurist Lene Pihl, Price Waterhouse Coopers, der har erfaring fra Landsskatteretten med sale and

og dem er vi ikke interesseret i. Vi indgår kun aftaler med nogle, der har en solid økonomi og det er helt essentielt, at det drejer sig om brugerejendomme, siger Flemming Buhl.

Tilbagekøb

Når man indgår en leasingaftale med for eksempel Danske Leasing, så bevarer man muligheden for en upside på ejendommen. Det er nemlig indbygget i kontrakten, at man har mulighed for at tilbagekøbe ejendomme til en på forhånd aftalt pris, der typisk ligger under anskaffelsessummen.

En leasingaftale er typisk lidt dyrere end en ren lejekontrakt. Omvendt er der ikke risiko for, at ejeren opsiger lejekontrakten eller sælger den videre til anden side.

– Vi vil hellere have en lidt dårligere ejendom og en solid bruger end >>

SKATTEREGLER

Der gælder forskellige skatteregler for sælger/leasingtager og køber/leasinggiver:

- Ved den hidtidiges ejers salg af en fast ejendom vil avance/tab blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven eller som næringssalg.
- Ejeren vil endvidere ved salg blive beskattet af eventuelle genvundne afskrivninger efter afskrivningsloven.
- Leasingtager kan fratrække leasingydelserne som driftsudgifter. Leasingydelserne skal periodiseres, således at fradrag (f.eks. ved forudbetaling) tages i det skatteår leasingydelsen vedrører.
- Køber/leasinggiver har som ejer af en afskrivningsberettiget ejendom fremover ret til at fratrække afskrivninger på 4%. Afskrivningsretten efter afskrivningsloven tilkommer den, der har ejendomsretten til ejendommen.
- Rentebegrænsningsregler kan i nogle tilfælde gælde for sale and lease back aftaler, og det er muligt at optimere vilkårene i sale and lease back aftalen ud fra rentebegrænsningsreglerne.

Kilde: PriceWaterhouseCoopers

leaseback-aftaler fra "den anden side" af bordet.

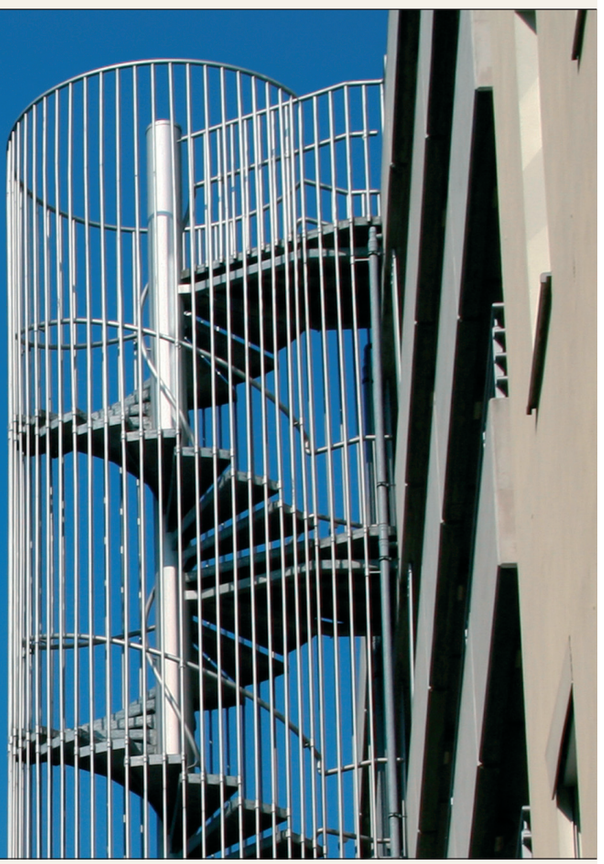
Køberet og købepligt

Til gengæld er der ikke nogen problemer i, at aftalerne indeholder vilkår om køberet og købepligt.

– Ved køberet har leasingtageren mulighed for at overtage den leasede ejendom, når kontrakten udløber, mens leasinggiver ved købepligt har mulighed for at sælge den leasede ejendom ved leasingperiodens udløb. Normalt indeholder aftalerne også vilkår om prisen for den leasede ejendom som for eksempel om det skal være til markedspris eller til et skønnet beløb for markedspris, siger Lene Pihl.

Det er til gengæld vigtigt, at man sørger for at aftalen er indgået på markedsvilkår. Skattemyndighederne har nemlig mulighed for at tilsidesætte sale and lease back aftalers vilkår i situationer, hvor parterne har en fælles interesse og vilkårene samtidig ikke svarer til markedsvilkår og markedspriser.

– Her vil der normalt blive indhentet en sagkyndig vurdering for eksempel ved en syns- og skønsforretning. SKAT vil herefter beskatte parterne, som om aftalen var indgået på markedsvilkår, siger Lene Pihl. ■



omvendt. Vi har ikke en eneste nødlidende sag, og det betyder, at vi har god mulighed for at ekspandere yderligere. Det forspring vil vi gerne fastholde. Vi arbejder på at udvide porteføljen, og planen er at lave flere operationelle leasingsager både i Sverige og i Danmark, siger Flemming Buhl, der også lancerer et nyt produkt, så Danske Leasing kan købe hele selskaber i stedet for den enkelte skødede ejendom.

Også ulemper

Men selvom sale and leaseback netop nu er meget populært, så er der også ulemper ved at indgå aftaler, hvor man direkte sælger sin ejendom og dermed mister råderetten.

– Overvejelserne omkring at sælge sin ejendom og indgå i et sale og lease back arrangement er et nuanceret regnestykke, og det kan være usikkert om fortidens parametre også vil være gældende fremover, siger Thor Stevnss, indehaver af den københavnske erhvervsmægler Thor Stevnss Real Estate Services.

Han påpeger, at ejendomsejere skal tænke sig godt om.

– Jeg mener grundlæggende, at leasinggiver og leasingtager indgår et "væddemål" om prisen ved leasingperiodens udløb. Det "struktureres" så omkring en finansieringsrente, inklusiv et vist risikotillæg til leasinggiver samt en fremtidig regulering af ejendommens pris. Vi har nu lagt en periode bag os, hvor prisfastsættelsen var baseret på en indekseret opskrivning. Jeg vil ikke blive forundret, hvis vilkårene nu ændres radikalt, faktisk til en nedskrivning. Det var det, vi så i 1994-krisen, siger Thor Stevnss.

Sale og lease back læner sig efter Thor Stevnss mening i nogle henseender op ad "gearede investeringer".

– Det er jo en disciplin, der under de nuværende finansielle forhold er under kraftig revurdering. Ydermere må det forventes, at "risikomarginalen", – hvilket er det samme som leasinggivers fortjeneste ved arrangementet netop i disse måneder – vil stige voldsomt.

Et særligt forhold, der er gældende for Danmark er adgangen til "billig kapital", danske realkreditlån, som hører blandt verdens mest optimale finansieringsfaciliteter.

– Med de nye SDO-regler er lånegrænsen nu udvidet til 70 procent, og hvis en leasingtager binder cirka 10 procent af ejendommens værdi, så opnåes reelt ikke mere end 20 procent yderligere frigivelse af kapitalbindingen ved at sælge og genleje.

Det kan være med til at udhule en del af de fordele, der er ved sale and leaseback aftalerne.

– Alt i alt, er det ikke et regnestykke, der ensidigt – og altid – kan begrunde et sale-og-leaseback arrangement. Og sandsynligvis ikke i de økonomiske konjunkturer, der nu står foran os. Derfor kræver sale and leaseback altid professionel rådgivning, siger Thor Stevnss. ■

Bestil annoncer online

magasinet ejendom

Priser fra kr. 5.185,-
Se priser og formater på
www.magasinetejendom.dk

Magasinet Ejendom udgiver magasin på Mipim

– Det nye magasin kommer til at forene interesserne for de to byer med stærkt fokus på byggeri, ejendom og investering. Magasinet vil omhandle den store aktivitet, der finder sted i regionen både i København og i Malmø, siger chefredaktør Kamilla Sevel, der bliver ansvarlig for udgivelsen.

De 2 investeringsfremmeorganisationer Copenhagen Capacity og Malmø Stad har indgået samarbejde med SP Business Media Aps om fremover at udgive et magasin om ejendom og investeringer i Øresundsregionen på internationale messer, hvor de to organisationer deltager i fællesskab.

SP Business Media står også bag det magasin, du holder i hånden, Magasinet Ejendom, samt brancheportalen www.magasinetejendom.dk, der leverer nyheder om byggeri og ejendom.

Copenhagen Capacity, Malmø Stad og SP Business Media udgiver det første magasin i forbindelse med Mipim i Cannes i marts 2009.

– Vi glæder os til samarbejdet og håber også, at branchen på både svensk og dansk side vil slutte op om udgivelsen af magasinet, der bliver et "vindue mod verden" om den megen aktivitet og udvikling, der sker i Øresundsregionen, siger chefredaktør Kamilla Sevel, SP Business Media.

Magasinet kommer til at hedde Scandinavian Property Magazine og vil blive uddelt fra Copenhagen Capacity og Malmø Stads fællesstand på den internationale ejendomsmesse.

– Vi er glade for at få et magasin på standen, der øger kraften i markedsføringen i hele regionen, og dermed bevidstgør de internationale investorer og bygherrer om udviklingen på begge sider af Øresund, siger viceerhvervschef Agneta Möller, Malmø Stad.

– Fordelen ved at indgå samarbejde med SP Business Media Aps, er, at vi får et højaktuelt produkt fra en samarbejdspartner, der er vant til at udgive magasiner. Traditionelt markedsføringsmateriale har typisk en længere produktionstid, men her får vi alle de aktuelle nyheder med, siger Agneta Møller.

Copenhagen Capacity forventer også at få glæde af samarbejdet:

– Regionen får et nyt medie med fokus på ejendom og investeringer. Udover at blive uddelt direkte fra standen kan vi også bruge magasinet efterfølgende til at give et uafhængigt overblik over, hvad der sker på ejendoms- og udviklingssiden i København og Malmø, siger marketingchef Jacob Saxild, Copenhagen Capacity, der byder mange internationale investorer velkommen i København hvert år. ■

Scandinavian Property Magazine bliver produceret helt op til messeåbningen – i år bliver udgivelsen således den 10. marts 2009. Magasinet udkommer på engelsk. Flere oplysninger på pfeiffer@magasinetejendom.dk

Logistik-byggeri flytter syd og vestpå

Få ledige grunde omkring København vil give medvind til Ringsted-Næstved og Trekantområdet

I omegnen af København er der stort set ingen ledige grunde til byggeri af større lager- og logistikbyggeri. Det giver vind i sejlene til andre udviklingsområder.

– Vi kunne ikke finde noget, der var stort nok tæt ved København. Derfor har vi valgt at bygge helt nyt i Ringsted, hvor kommunen har været meget imødekommende, siger direktør Brian Winther Almind, DSV, der netop nu er i gang med en proces, hvor selskabet samler sine aktiviteter på to fremtidige lokationer nemlig Ringsted og Horsens.

Og det er typisk for de større nyinvesteringer, der sker i øjeblikket. Logistikbyggeri flytter syd på fra Køge og videre langs motorvejsnettet. De kommuner, der er nemmest at forhandle med, tiltrækker de nye virksomheder.
– Der er et udækket behov for logistiklokaler på mere end 100.000 kvm. Men der bliver ikke bygget noget spekulativt. Derfor er ledigheden helt nede på 1,8 procent i Storkøbenhavn, 1,7 procent i Trekantområdet og 1,8 procent for Danmark som helhed, viser en rapport udarbejdet af analysechef Anne Kaag Andersen fra mæglerfirmaet Colliers Hans Vestergaard.

Brugerejede ejendomme

Der er stadig en meget høj grad af brugerejede ejendomme i logistikmarke-

det og spekulativt byggeri er nærmest ikke-eksisterende.

Fordi der er så mange virksomheder, der selv ejer deres ejendomme i Danmark, har der ikke udviklet sig et professionelt marked på lager- og logistikområdet.

Til gengæld øges mængden af professionelle investeringsejendomme i øjeblikket især fordi flere virksomheder har stigende fokus på sale-and-lease-back og sælger deres lokaler til investorer. I udlandet har man også professionelle logistikoperatører, men selv ikke Europas største, Prologis, har endnu etableret sig i Danmark, selvom det har været på tale i en årrække.

Lejepriserne på logistikejendomme har ligget stabilt i en årrække med svagt stigende priser på moderne lokaler. Det er dyrest at placere sig i Københavnsområdet omkring Taastrup, Køge og Brøndby med en lejepris på op til 625 kr. per kvm. I Trekantområdet, Århus, Aalborg og Odense koster det 400-500 kr. per kvm. for logistiklokaler.

Fra investorernes side er kravene til afkast på logistikejendomme langt højere end på kontor og butik. Det skyldes dels, at der er en øget risiko i forhold til genudlejning af en logistikejendom, der ofte er skræddersyet til en bestemt >>

LEJERNES VIGTIGSTE ØNSKER TIL LOGISTIKEJENDOMME

- 8–11 meters frihøjde
- Fleksible lejekontrakter, 3-5 års løbetid
- Mange porte i rampehøjde
- Lave energiomkostninger
- Høj sikkerhed
- Parkeringspladser inkluderet i lejen
- God infrastruktur med let tilgængelighed til motorvej
- Faciliteter fordelt med 20 procent terminalbygninger, 50 procent lagerbygninger, 15 procent kolde lagre, 15 procent kontorer.
- Lejeindeksering med nettoprisindeks og maks. 4 %
- Nyistandsat
- Depositum på 6 måneders bankgaranti

Kilde: Colliers Hans Vestergaard

virksomhed, og dels at der ofte er større slid og dermed en kortere levetid på ejendommen.

Selvom markedet for lager- og logistikejendomme typisk er langt mindre følsomt for konjunkturudsving end for eksempel butiks- og kontormarkedet, så har der dog været en række ændringer i løbet af de sidste 7 år, der har været præget af 3 forskelligartede faser i lager- og logistikmarkedet.

– Frem til 2005 lå der flere store ejendomme tomme hen, ofte fordi de var blevet frigjorte i forbindelse med udflagning af produktionen til udlandet. Men i 2005 og 2006 så vi en del af dem blive bygget om og udlejet til andre typer lejere i mindre enheder eller måske lige frem omdannet til kontor eller fritidsfaciliteter som fitness centre og lignende. Siden 2007 har der stort set ingen ledighed været bortset fra i meget små enheder eller i lokaler, der ikke lever op til nutidens krav, siger teamleder for industri og logistik Tom Nedergaard, Colliers Hans Vestergaard.

Afkastkravet netop nu ligger på cirka 7 procent. Men i knap så centrale områder er afkastet helt op til 9 procent. Umiddelbart forventes markedet at udvikle sig stabilt.

– Vi forventer, at tomgangen fortsætter på et lavt niveau de kommende år. Men om 3-4 år vil vi formentlig se en stigning, når en række logistikfirmaer har bygget nye ejendomme og konsoliderer sig i få enheder. På grund af den økonomiske udvikling kan der også ske en midlertidig nedgang i væksten i de kommende år, og det vil betyde en faldende efterspørgsel. ■

RINGSTED TRAK DSV TIL SIG

Danmarks største transportvirksomhed børsnoterede DSV er en af de virksomheder, der i øjeblikket vælger at samle sine lager- og logistikaktiviteter på få store og højeffektive lokationer. For DSVs vedkommende bliver det i Horsens og i Ringsted, hvor hovedkontoret bliver placeret på sidstnævnte på en 40.000 kvm. stor grund. Her skal virksomhedens aktiviteter samles mellem 2010 og 2013 og det var en meget glad borgmester, der bød velkommen, da beslutningen blev taget i janaur måned.

– Med DSV som en stor og attraktiv lokal arbejdsplads slås det endnu engang fast, at Ringsted Kommune er inde i en rivende erhvervsudvikling. Så DSV kan glæde sig til fremover at indgå i et innovativt og arbejdsomt erhvervsmiljø i Ringsted Kommune, siger borgmester i Ringsted Kommune Niels Ulrich Hermansen optimistisk.
Ringsted markedsfører sig blandt andet på et opland på tre millioner mennesker, der inden for halvanden times kørsel kan komme med bil eller tog til Ringsted og dermed let adgang til arbejdskraft.

Udover DSV har Super Gros valgt at placere sig i Ringsted ligesom lagersalget Premier Outlet Center slog dørene op i marts 2008.

Med den gunstige erhvervsudvikling er fulgt en pæn stigning i kommunens befolkningstal. Ringsted Kommune er for kort tid siden rundet indbygger nummer 32.000. Derfor mener borgmester Niels Ulrich Hermansen da også, at fremtiden ser lys ud for Ringsted Kommune:

– Danmarks Statistik spår faktisk, at Ringsted Kommune vil være et af de kraftigste vækstcentre i landet i de kommende tyve år, når det gælder befolkningsudviklingen, siger borgmester Niels Ulrich Hermansen.

For DSV betyder centraliseringen af selskabets aktiviteter, at der også skal bygges for over 200 millioner kr. i Horsens, hvor selskabets lager på 60.000 kvm. skal udvides med yderligere 22.000 kvm.

Udenfor Danmark bygger DSV stort i Skåne, hvor DSV Road AB, der er en del af DSV koncernen i Sverige, samler sine aktiviteter i en nyopført transport- og logistikterminal i Landskrona om tre år.

I første etape skal der bygges ca. 74.000 kvm. fordelt på ca. 20.000 kvm lager, ca. 30.000 kvm distributionsterminal samt ca. 18.000 kvm kontor. Grunden er på 400.000 kvm.

Femern Bro kan ændre logistikmarkedet

Den faste forbindelse mellem Danmark og Tyskland indvies for bil- og togtrafik i 2018 efter årtiers drøftelser endelig endte med beslutningen om byggeriet den 3. september i år. Forbindelsen kan skabe et markant løft for logistik- og lagerejendomme langs strækningen, og en række kommuner vil sætte ekstra skub i erhvervsudviklingen, mener mæglerselskabet EDC Poul Erik Bech, der har set på konsekvenserne for ejendomsmarkedet.

– Det er en beslutning, som uden tvivl vil få afgørende betydning for markedet for erhvervsejendomme i Østdanmark. Her vil broen give et løft, især til markedet for logistik- og lagerejendomme, siger erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Samme holdning har lektor i transport og byplanlægning Henrik Harder fra Institut for Arkitektur & Design ved Aalborg Universitet.

– Forbindelsen vil især gavne udviklingen i Østdanmark, mens den næppe får den store betydning for Vestdanmark. Danmark er i forvejen opdelt i to arbejdsmarkeder, adskilt af Storebælt. Det vil der ikke blive rokket ved. Men broen vil skabe ny aktivitet, især på Sjælland, hvor den på sigt kan føre til stigende priser på jord og ejendomme, mener Henrik Harder.

Det bliver hele strækningen, der kommer til at kunne tiltrække nybyggeri.

– Jeg tror, udviklingen bliver lige mærkbar langs hele strækningen sydpå. Men man vil se, at logistikvirksomhederne vil foretrække at placere sig umiddelbart syd for Hovedstadsområdet omkring trekanten Køge-Ringsted-Haslev. Fordelen ved at placere sig her er, at virksomhederne placerer sig tæt på såvel motorvej E20 som på motorvej E47. Man får altså let adgang mod såvel vest som mod syd. Den anden afgørende faktor er, at virksomhederne har let adgang til arbejdskraften fra Hoved stadsområdet samt Sydsverige. Det er den helt rigtige placering for den type virksomheder, siger Henrik Harder.

Henrik Harder tror imidlertid ikke på, at ret mange virksomheder vil rykke yderligere mod syd – til Lolland og Falster - fordi de i givet fald kommer til at mangle arbejdskraft.

– Men jeg er sikker på, at mange kommuner vil forsøge at tiltrække virksomheder ved at bruge Femern-forbindelsen og den billige erhvervsjord som et argument, siger Henrik Harder.

Jørgen Jørgensen kan let forestille sig, at en række af de berørte kommuner langs motorvejen mod Femern Bælt vil se en enestående mulighed for at føre en mere progressiv erhvervspolitik for at tiltrække virksomheder samt sætte skub i tilflytningen af ny arbejdskraft.

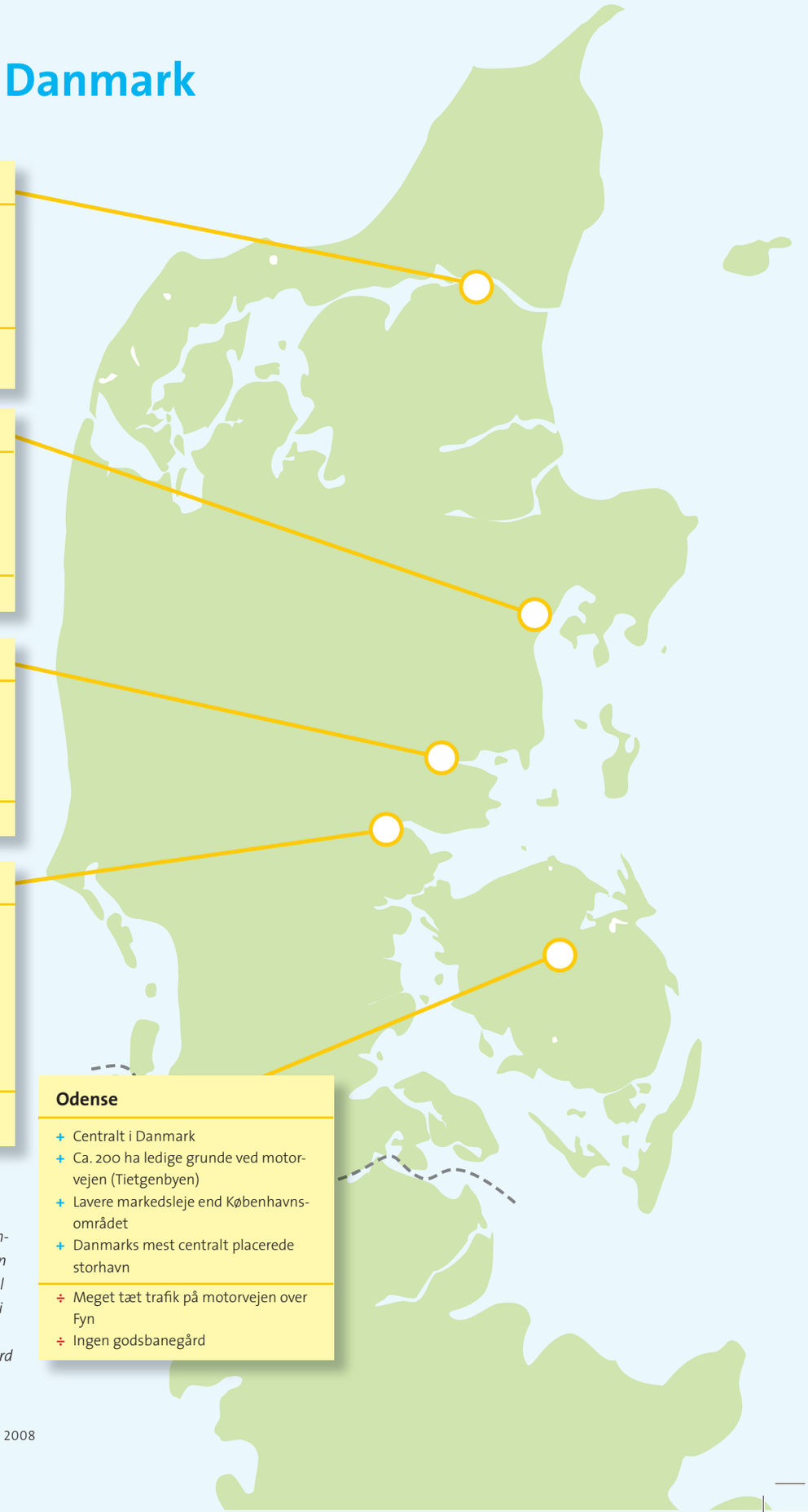
- Vi ved, at erhvervsudviklingen altid foregår langs motorvejsnettet, og man kan sagtens forestille sig, at den faste forbindelse vil skabe grobund for nye transportcentre mod syd. Der er jo masser af billig jord, siger Jørgen Jørgensen. ■

>>

En fast broforbindelse mellem Danmark og Tyskland forventes ikke blot at føre til øget samhandel mellem de to lande, men også øget samhandel mellem Skandinavien og Europa. Det betyder, at der skal fragtes endnu flere varer på tværs af landegrænserne.

FOTO: FEMERN BÆLT A/S

Logistikmarkedet i Danmark



Aalborg

+ God adgang til motorveje
+ Lavere markedsleje end Københavns-området
+ Ledige grunde på vej på lidt længere sigt

÷ En vis afstand til det øvrige marked
÷ Få ledige grunde p.t.

Århus

+ Nem adgang til hele Danmark og Europa via motorveje
+ God adgang til havn
+ Lavere markedsleje end i hovedstads-området

÷ Stor afstand til hovedstadsområdet

Horsens

+ Nem adgang til hele Danmark og Europa via motorveje
+ Ledige grunde
+ Lavere markedsleje end i hovedstads-området

÷ Stor afstand til hovedstadsområdet

Trekantsområdet

+ Nem adgang til hele Danmark og Europa via motorveje
+ Ledige grunde (ved Fredericia og nord for Vejle)
+ Nyt område i Give (forbundet med motorvej i 2013)
+ Lavere markedsleje end i hovedstads-området

÷ Vejlefjordbroen giver trængselspro-blemer

Odense

+ Centralt i Danmark
+ Ca. 200 ha ledige grunde ved motor-vejen (Tietgenbyen)
+ Lavere markedsleje end Københavns-området
+ Danmarks mest centralt placerede storhavn

÷ Meget tæt trafik på motorvejen over Fyn
÷ Ingen godsbanegård

Logistikmarkedet i Danmark fordeler sig i dag i et bælte fra København over Storebæltbroen til Trekantområdet, Århus og op til Aalborg. Men med gode grunde og en velvillig kommune er logistikbyggeriet ved at brede sig langs motorvejen på hele ruten. Transportvirksomheden DSV har for eksempel valgt at bygge deres nye centrallager og kontor i Danmark i Ringsted.

Kilde: Colliers Hans Vestergaard

Logistikudbygningen i Danmark er fortrinsvis sket langs motorvejsnettet, som groft sagt danner et H igennem Danmark.

Taastrup Transport Center

Maks. byggehøjde: 17 m

Rumfangsbegrænsning: Nej

+ Bedste beliggenhed
+ Adgang til jernbane
+ Nem adgang til motorveje i alle retninger
+ Nem adgang til ringveje om København
+ Høj kvalitet infrastruktur
+ Bygninger opfylder nye standarder

÷ Begrænsninger på at bygge i højden
÷ Få ledige grunde

Avedøre Holme, Hvidovre

Maks. byggehøjde: 12 m

Rumfangsbegrænsning:
3 m³ pr. kvadratmeter grund

+ Bedste beliggenhed
+ Tæt på Københavns Lufthavn
+ Nem adgang til motorveje

÷ Kommune ønsker ikke flere logistikfirmaer
÷ Begrænsninger på at bygge i højden
÷ Dårlig adgang til offentlig transport
÷ Ældre bygninger
÷ Ikke ledige grunde

Brøndby

+ Bedste beliggenhed
+ Adgang til jernbane
+ Nem adgang til motorveje i alle retninger
+ Nem adgang til ringveje om København

÷ Ældre erhvervsområde
÷ Begrænsninger på at bygge i højden
÷ Lavere kvalitet infrastruktur
÷ Flere logistikvirksomheder ventes at flytte ud af området
÷ Få ledige grunde

Køge – Skandinavisk Transportcenter

Copenhagen Capacity udpeger Skandinavisk Transportcenter som en af de bedste lokaliteter til distribution og logistik

Maks. byggehøjde:
25 m (del af bygning endnu højere)

Rumfangsbegrænsning: Nej

+ Bedste beliggenhed
+ Mulighed for at bygge i højden
+ Nyt erhvervsområde
+ Adgang til havnen
+ Nye bygninger
+ Adgang til stor arbejdsstyrke
+ Mulig fremtidig afgang til jernbane
+ P.t. ingen dækningsbidrag
+ Begrænset myldretidstrafik
+ Høj kvalitet infrastruktur
+ Nem adgang til motorveje mod nord og syd
+ Udviklingsmuligheder

÷ Når området er fuldt udbygget vil der være pres på motorvejstilkørsler
÷ Nogen afstand til Københavns Centrum
÷ Dårlig adgang til offentlig transport

Greve

Rumfangsbegrænsning:
6 m³ pr. kvadratmeter grund

+ Bedste beliggenhed
+ Nyt erhvervsområde
+ Nye bygninger
+ Mulig fremtidig adgang til jernbane
+ Adgang til stor arbejdsstyrke
+ Høj kvalitet infrastruktur
+ Nem adgang til motorveje mod nord og syd

÷ Begrænsninger på at bygge i højden
÷ Få ledige grunde
÷ Meget trængsel i myldretiden

Ringsted

NIRAS vokser på det svenske marked for miljøteknik

LINKÖPING: Med købet af det svenske firma Johan Helldén AB er det danske ingeniørfirma Niras blevet betydeligt styrket på miljøområdet i Sverige. Johan Helldén AB er en velrenommeret miljørådgiver med kontor i Linköping, ca. 200 km fra Stockholm. Med de miljørådgivere, NIRAS i forvejen har i Stockholm, giver det et stærkt eksperthold på 13 medarbejdere.

– Den nye organisation giver gode muligheder for udvikling og vækst på miljøområdet i Sverige. Målet er en fordobling af omsætningen på ca. 3 år, og etablering af miljøbemanding i yderligere 2-3 byer, siger

Tom Heron, der er divisionschef for Miljø i NIRAS.

Historisk høj transaktionsvolumen i Sverige

STOCKHOLM: Ifølge erhvervsejendomsrådgiverne DTZ, steg transaktionsvolumen på det svenske ejendomsmarked til hele 70 milliarder skr. i tredje kvartal 2008. En forklaring på den høje transaktionsvolumen er salget af ejendomsselskabet Vasakronan. AP Fastigheters køb samt videresalg til Niam af Vasakronan står sammenlagt for 48 milliarder skr. Endvidere bidrog amerikanske Pembrokes' køb af svenske bankejendomme samt Klépierre / ABPs køb af Steen & Ströms til den høje volumen.

– Vi ser flere transaktioner off-market eller igennem korte salgsprocesser. Markedet er ved at blive mindre gennemsigtigt, hvilket bidrager til yderligere usikkerhed om hvor stor afkastkorrektionen egentlig har været, siger partner i DTZ, Jan Rosengren.

En tydelig trend er, at en større del af transaktionerne er koncentreret omkring attraktive ejendomme på store markeder, eksempelvis Stockholm. Hvor andelen af udenlandske investorer generelt er gået tilbage, går sektoren for butiksejendomme dog imod strømmen. Her har udenlandske aktører, hvoraf en stor del er danske, indtil videre stået som købere i mere end 90% af transaktionsvolumen.

I løbet af årets første ni måneder har ejendomme til en værdi af i alt 126 milliarder skr. skiftet ejere i Sverig. Megatransaktionen med salget af Vasakronan til AP Fastigheter har blandt andet bidraget til det høje tal – her Vasakronans Triangeln i Malmø.

Thon og Vital sammen om 107.000 kvm. center

SØRLANDET: Det store norske Ejendomsselskab Olav Thon Eiendomsselskap og pensionsselskabet Vital Forsikring har dannet et fælles selskab, der skal forene begges ejendomme til et nyt stort butikscenter.

– Det bliver et utrolig spændende samarbejde som vil resultere i et af landets mest spændende handelsområder, siger adm. dir. Truls Tollefsen i Vital Eiendom.

Det nye "Sørlandssenteret" bliver på 107.000 kvm. og bliver igangsat i etaper efterhånden som det bliver udlejet.

Olav Thon Gruppen har en ejendomsportefølje på cirka 40 milliarder nkr. og ejer helt eller delvist 61 butikscentre. I 2007 var den samlede omsætning 37 milliarder nkr.

Vital Eiendom er et datterselskab til Vital Forsikring. Selskabet har en ejendomsportefølje på cirka 32 milliarder kr., hvoraf 8 er butikscentre.

Kesko sælger 23 ejendomme til Aberdeen

HELSINKI: Keskokoncernen, Keskos Pensionskassa og Valluga-Sijoitus Oy har solgt 23 butiksejendomme rundt om i Finland til Aberdeen Property Fund Finland 1. Prisen er cirka €56 millioner.

Alle ejendomme er lejet ud til Kesko-koncernen på 5- eller 10-årige lejeaftaler. 20 af de 23 ejendomme anvendes af dagligvarekæden K og 2 af K-rauta- og Rautiakæderne. Der er i alt tale om 35.000 kvm.

For at udnytte koncernens kapital bedre har Kesko-koncernen valgt at sælge en række ejendomme. Pengene skal bruges til ekspansion både i Finland og internationalt.

Sveriges største butiksejere

SVERIGE: Den internationale interesse for svenske butiksejendomme har været stor de seneste år. Særligt hollandske selskaber har købt ind med Unibail-Rodamco, ABP, ING og Eurocommercial i front, skriver Fastighetsvarlden.

	Værdi (tmkr)	Antal kvm.	Antal centre:
1. Unibail-Rodamco	13,6	376 400	14
2. Boultbee	11,4	225 000	17
3. Atrium Ljungberg	9,6	275 700	16
4. Steen & Ström	7,8	207 700	9
5. ICA Fastigheter	6,5*	500 000	-
6. Diligentia	6,3	151 000	10
7. KF Fastigheter	5,5	290 600	13
8. ING Real Estate	5,1	369 800	1
9. Eurocommercial Properties	5,1	190 400	10
10. Citycon	5,0	122 700	9

Kilde: Fastighetsvardlen.se

4 banker i fælles låne-syndikering

SVERIGE: Svenske SEB, DnB Nord og tyske Aareal Bank og Helaba har i en fælles syndikering stillet capital til rådighed for købet af 40 kontor- og andre erhvervsejendomme i Sverige. Den samlede transaktion løb op i 5 milliarder skr.

Det var investeringsselskabet Niam, der skulle bruge pengene I forbindelse med overtagelse af en del af den portefølje fra AP Fastigheter, som sidstnævnte købte fra ejendomsselskabet Vasakronan i sommer. Niam er en del af Stronghold Group og en af de ledende nordiske fondsselskaber indenfor ejendomme med cirka 18 milliarder skr. under forvaltning.

42.000 deltagere

på Europas største ejendomsmesse

– Vi har haft meget travlt på vores stand, sagde partner Kim McMillan, DTZ, der både brugte messen til at møde potentielle kunder og pleje eksisterende internationale kontakter.

Expo Real er et fantastisk sted at danne sig overblik over det europæiske investeringsmarked med hovedfokus på Tyskland og Central- og Østeuropa. Med over 100 konferencer er der mulighed for at få et indblik i alle markedssegmenter

Flemming Buhl og Stine Kepp fra Danske Leasing var første gang på Expo Real for at se, hvad udstillingen kunne byde på.

Ejendomsmessen Exporeal i München, der løb af stabelen i oktober, fik endnu engang rekord besøgstal og er den klart største messe i Europa. I alt var der 42.000 tilmeldte inklusiv udstillere og selvom man kunne fornemme, at en række deltagere nok i sidste øjeblik var blevet hjemme på grund af travlhed i det nødlidende kreditmarked, så er udstillingens størrelse og mængden af mennesker alligevel overvældende.

Der var 24.500 besøgende på udstillingen fra i alt 77 lande foruden de 17.500, der var tilmeldt som udstillere, og det er en fremgang på 7,7 procent.

– Tallene viser, at selv i et usikkert marked – eller måske netop når der hersker usikkerhed – er der brug for at mødes og analysere situationen og tale om fremtidsperspektiverne, siger adm. direktør Eugen Egetenmeir, Messe München, der står for afholdelsen af Expo Real.

Arbejdstøj og øl

Expo Real er i modsætning til Mipim i Cannes, som langt flere danskere kender til, et mere forretningspræget forum. Der er ikke nær så meget champagne på standene som i Sydfrankrig, men bliver man længe nok kommer der alligevel godt gang i den. Torsdag aften havde for eksempel standen for promovering af det tyske Ruhr-område og Tysklands største entreprenør Hochtief hyret gedigne bands, der skabte mere end én fest i de ellers tørre messehaller.

Krisen har haft den effekt på Expo Real, at der tydeligvis var færre amerikanere, spaniere og franskmænd på messen. Til gengæld var der klart flere russere og >>

Viceadm. direktør Jørgen Hauglund (tv) og Søren Bang fra Investea har gjort mange indkøb i Tyskland..

NCC og Gøteborgs stande var det vigtigste nordiske islæt på Expo Real.

Aberdeen Property Investors har både midler, der skal investeres for og nye potentielle investorer at kontakte på Expo Real – første gang efter selskabets overtagelse af den højt respekterede tyske investeringsfond Degi. Her er det fra venstre investeringschef Kristian Krogh og adm. direktør Tonny Nielsen fra Aberdeen i Danmark i selskab med udlejningschef Britta Køster og salgschef Jens Kruså fra By og Havn.

Fra venstre Asset Managers Martin Wegener og Sven Hanausch og Junior Investment Manager Bernd Wagner fra Schaumann Consulting var en del af Hamburgs imponerende stand, der blandt andet præsenterede det gigantiske havneudviklingsprojekt Hafen City.

Adm. direktør Jesper Bo Hansen (th) og direktør for Capital Markets Group Morten Gustafsson, Catella Corporate Finance, hvis ekspansion i Europa tydeligt kan mærkes på antallet af talere og deltagere fra det oprindeligt svenske firma.

Selvom Hypo Real Estate prægede overskrifterne samtidig med skiftevis redningsplaner, konkurs og redningsplaner, så var der business as usual på standen på Expo Real. Hypo Real har i Danmark blandt andet finansieret en del af det konkursramte Centerplans projekter.

østeuropæere, der prægede billedet på grund af de markante stande med imponerende projekter. Efter tyskere som klart dominerer messen, er det englændere, hollændere, østrigere, russere, schweizere, tjekker, polakker, amerikanere, franskmænd og spaniere, der i nævnte rækkefølge var flest tilmeldt af.

1.856 firmaer udstillede på dette års Expo Real, hvoraf 487 var "ikke-tyske". Rusland var repræsenteret med 62 stande.

– Vi ved ikke, hvor det ender

Expo Real er klart stedet, hvor man kan tage pulsen på branchen. Også i år var der mere end 100 forskellige konferencer og foredrag, hvor mere end 500 eksperter gav deres syn på markedsudviklingen. Og der er virkelig tale om toppen af den europæiske ejendomsbranche.

Da ledende direktører for en række af de største tyske ejendomsbanker mødtes på messens første dag var lokalet fyldt til bristepunktet og selv udenfor var det svært at få et glimt af de storskærme, der var sat op for at følge debatten. Den tendens fulgte aktørerne også senere på Expo Real, der ellers på forhånd havde sat bæredygtighed på dagsordenen. Men det blev skubbet noget til side, for alt omkring den finansielle krise trak mange mennesker.

Danskere på standene

I sidste ende var der dog kun en ting, som aktørerne kunne blive enige om og det var, at "vi faktisk ikke ved, hvor det her ender".

Der var ingen dansk stand i år og det betød, at der heller ikke var et decideret dansk samlingspunkt. NCC, HSH Nordbank, Valad , DTZ, Colliers og GVA var nogle af de firmaer med dansk deltagelse, der havde en stand sammen med deres internationale kolleger foruden udviklingsselskabet Schaumann, der med datterselskabet Schaumann Consulting var en del af Hamburgs stand. ■

Alsion fik pris for bæredygtighed

Alsion i Sønderborg hører til de mest bæredygtige byggerier i Europa. Det har et dommerpanel af eksperter fra otte lande meddelt på én af Europas største byggemesser, Expo Real i München, som slutter i dag.

Alsion, der omfatter universitet, privat forskerpark og koncertsal, vandt prisen "Prime Proterty Award", som er indstiftet af Union Investment, der er én af Tysklands største investeringsbanker med en portefølje på 14,3 mia. Euro.

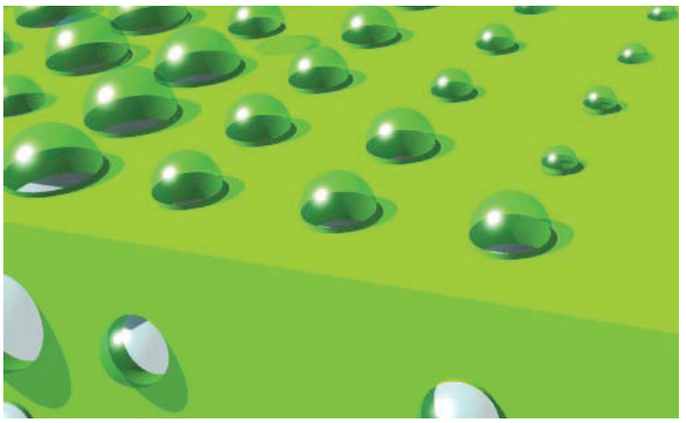
Uddelingen foregik i forbindelse med en særdeles velbesøgt konference om investeringer i bygninger, langsigtet bæredygtighed og dermed med specielt fokus på grønt byggeri.

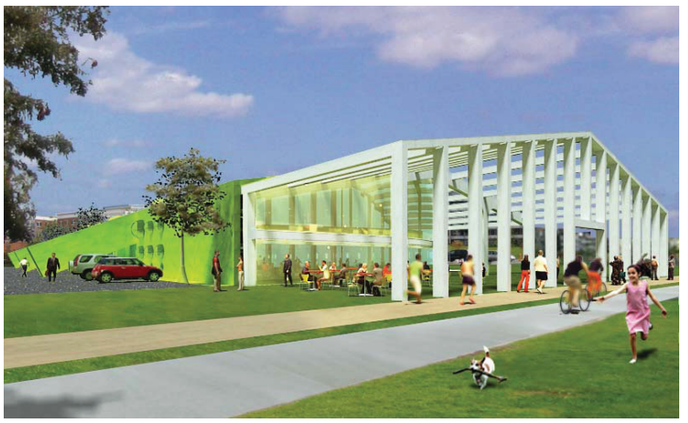
90 byggeprojekter fra hele Europa opført i perioden 200-2007 var med i opløbet, og efter at 34 var udvalgt til at fortælle konkret om 23 kriterier, sluttede Alsion blandt i alt 13 mulige kandidater til tre priser. Alsion fik 2. præmien og 10.000 Euro. Et byggeprojekt i Tyrkiet vandt, og på tredje pladsen fulgte et kontorbyggeri Westendduo i Frankfurt.

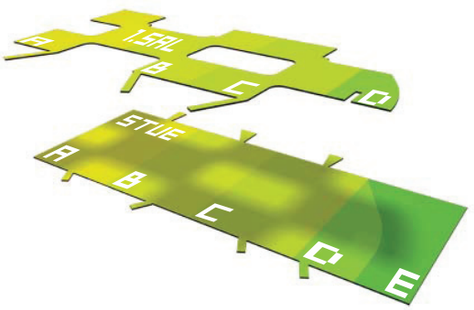
Prisen på de 10.000 Euro er tænkt brugt som grundkapital i en fond, som får til formål at forfølge drømme og visioner i Alsion-byggeriet.

FOTO: REALDANIA

FABRIKKEN







KONTORLEJEMÅL I SYDHAVNEN

Fabrikken byder på en sjælden mulighed for etablering af din virksomhed i en smuk nyrenoveret fabrikshal. Med sin centrale placering skaber Fabrikken fundamentet for dynamikken i din virksomhed. Fabrikken sikrer din eksponering mod Scandiagade samt Ring 2 samtidig med direkte adgang til de rekreative arealer i Grøn Kile og Teglværkshavnen. Fabrikkens særegne udtryk skaber et unikt image for din virksomhed. Lejemålet rummer mulighed for fælles restaurant/kantine og caféområde. Ejendommens fleksible opbygning giver mulighed for tilpasning til jeres behov.

OPEN SPACES OPEN MINDS

Areal m²: 1.100 - 4.250
Leje pr. m² ekskl. drift: 1.450,-
Forventet indflytning: Sommer 2009
Sagsnummer: 1558533

FOTO: REALDANIA

MTHøjgaard BIG

mth-sydhavnen.dk

home | ERHVERV

TLF. 33 73 04 04

Under udvikling - Med forbehold for ændringer

Handler før andre

Portugisiske Sonae Sierra fik GRØN PRIS

Et portugisisk selskab fik den nyindstiftede paneuropæiske pris The Green Thinker Award. Skandinaviske selskaber deltog ikke, men forhåbentlig kan prisen gå til et dansk eller svensk ejendomsselskab næste år

Ejendomsmessen Exporeals nyindstiftede paneuropæisk pris The Green Thinker Award gik til det portugisiske butikscenterselskab Sonae Sierra i et tæt løb med tyske Hochtief og engelske Land Securities. Juryen var enige om, at Sonae Sierras grønne profil er exceptionel og et godt eksempel til inspiration for andre i ejendomsbranchen.

I alt var 14 selskaber nominerede og blandt de øvrige i opløbet var OVG Projektentwicklung, der endte med at få en opmuntringspris for deres store arbejde med bæredygtighed på trods af, at de er et lille selskab samt Unibail-Rodamco – i Danmark kendt som det københavnske butikscenter Fisketorvets ejere – og hollandske ING Real Estate Development. Prisen blev uddelt ved en stort anlagt begivenhed på Expo Real, hvor dansere i grønt med grønne balloner under fanfare lagde an til prisuddelingen.

– Hensyn til miljøet bør være på dagsordenen hos mange selskaber. For at skabe fokus på det har vi valgt at indstifte en pris, der synliggør de ejendomsselskaber og projektudviklere, der virkelig gør en indsats, sagde chefredaktør Judy Seebus, PropertyEU, der sammen med udstillingsdirektør Claudia Boymanns, Expo Real, står bag prisen.

Og hvorfor er det så overhovedet interessant, kunne man måske spørge, når der nu rent faktisk ikke var danskere eller skandinavere med i opløbet? Men det er interessant, fordi europæiske investorer og samarbejdspartnere i stigende grad lægger vægt på en grøn profil og Green Thinker Award er et pan-europæisk projekt med nominerede fra mange forskellige lande.Og fordi jo mere fokus, gensidig inspiration og videndeling, der kommer omkring grønne tiltag – jo nemmere bliver det for bygge- og ejendomsselskaber over hele Europa at gøre noget i netop deres projekt eller portefølje.

Derfor blev vinderen også valgt ud fra de enkelte selskabers holdning til energiforbrug, men også i hvor høj grad de får implementeret – og kommunikeret – den.

– Det har faktisk været en stor fornøjelse at se, hvad der egentlig sker rundt omkring i branchen. Sjovt nok har vi også set nogle forskelle. For eksempel er mange selskaber på det europæiske fastland gode til at implementere

– Vi forsøger at arbejde grønt i selskabet, i vores butikscentre, vi vil gerne have grønne lejere – og vi vil også gerne have grønne shoppere. Det er vores bidrag til at bevare vores planet.

CEO Alvaro Portela, Sonae Sierra

SONAE SIERRA

Sonae Sierra har 47 butikscentre på mere end 2 millioner kvm. til en værdi på godt 35 milliarder kr. inklusiv nybyggerier. Centrene ligger i Portugal, Spanien, Italien, Tyskland og Grækenland. Selskabet er ejet 50 procent af portugisiske Sonae Group og 50 procent af det engelske ejendomsselskab Grosvenor.

Blandt Sonae Sierras initiativer er et fuldkomment grønt regnskab. Ikke bare for selskabet som helhed men for hver enkelt butikscenter, hver enkelt land og for årets nye mål for at mindske CO_2-udslippet. Selskabet er medlem af World Business Council for Sustainable Development og arbejder aktivt i projektet Energy Efficient Buildings. Alvaro Portela har været CEO siden 1989. Læs mere på www.sonaesierra.com

FOTOS: © 2008 SONAE SIERRA

Fra venstre er det jurymedlemmerne Louise Ellison og Anna Braune, udstilingsdirektør Claudia Boymanns, chefredaktør Judy Seebus, Coen van Oostrom fra OVG Projectontwikkeling og Alvaro Portela fra Sonae Sierra.

grønne tiltag, men ikke særlig gode til at gøre opmærksom på dem. Det er anderledes i England, hvor man i højere grad kommunikerer strategierne ud, sagde direktør og medlem af juryen Louise Ellison fra engelske Property Investment Forum, der har 2.000 medlemmer.

Juryen har også lagt mærke til, at det for eksempel i Holland synes stadig vigtigere at netværke omkring og deltage i grønne tiltag. En trend, der også langsomt breder sig i Danmark. Eksempler er ejendomsselskabet Nordicom, der sammen med Teknologisk Institut og Videncenter for Industrielt Byggeri bygger 12 passivhuse i Kolding og ejendomsselskabet Zeta Invest, der sammen med Middelfart Sparekasse er sponsor for udviklingen af 10 energineutrale parcelhuse i Vejle.

– Vi vil gerne takke alle de nominerede for at stille op til et projekt, som vi mener branchen over hele Europa både fortjener og i høj grad har brug for, sagde Judy Seebus.

Og hvorfor var der så slet ikke et eneste skandinavisk selskab blandt de nominerede på trods af, at holdet bag Green Thinker Award rigtig gerne ville have haft regionen med?

– Vi var ikke ude i særlig god tid i forhold til denne første uddeling af prisen, og det har måske betydet, at ingen skandinaviske selskaber kunne finde tiden til at deltage. Men vi vil rigtig gerne have dem med i 2009, siger Judy Seebus. ■

Hollandske OVG Projectontwikkelung arbejder for at skabe ejendomme, der er fuldstændig CO_2-neutrale og er blandt andet medlem af Clinton Global Initiative. Læs mere på www.ovg.nl

Tallinn får nyt butikscenter

ESTLAND: Første fase af butikscentret Rocca al Mare, der er ejet og drevet af selskabet Citycon, åbnede i oktober i Tallinn. Projektet består af 3 faser og skal færdiggøres i december 2009. Med projektet sætter Citycon sig på en fjerdedel af butiksmarkedet i Tallinn.

Rocca al Mare var et af de første moderne butikscentre i Tallinn, da det åbnede for 10 år siden.

Rocca al Mare er samtidig et af Citycon's pilotprojekter, hvad angår bæredygtighed, som selskabet ser som en stadig vigtigere del af ejendomsforvaltning.

Citycon forventer samlet at investere circa 500 millioner kr. i Rocca al Mare-centret. Svenske Skanska er entreprenør på sagen. Citycon har i alt 22 butikscentre i Finland, 8 i Sverige og 3 i Baltikum foruden 50 i lande rundt om i Europa.

Højeste ledighedsgrad på Manhattan i 2 år

NEW YORK: Ledighedsgraden på Manhattan, der huser New Yorks vigtigste kontormarked, er steget til 7,4 procent, viser en rapport fra mæglerfirmaet Cushman & Wakefield om udviklingen I 3 kvartal. Det er 0,3 procent højere end sidste kvartal, men hele 1,7 procent mere end for et år siden.

Manhattan opdeles typisk i 3 delmarkeder, Midtown, Midtown South og Downtown. Alle 3 delmarkeder oplevede negativt nettooptag – altså at flere kontorer kom på markedet end der var efterspørgsel til.

– Vi er på vej ned fra et historisk godt marked. Spørgsmålet er bare, hvor langt vi vil falde. Kreditkrisen gør mange usikre overfor de fremtidige forretningsmuligheder og det får folk til at genoverveje deres pladsbehov, siger Mr. Harbert, Cushman & Wakefield.

Prisen på kontorlokaler på Manhattan ligger på cirka 4000 kr. per kvm.

– Vi indgår stadigvæk lejeaftaler, men det tager meget længere tid at lukke dem. Der er helt tydeligt stor usikkerhed omkring, hvordan tingene vil udvikle sig på kort sigt. Samtidig skal det dog også siges, at vi ser nye selskaber i markedet fordi nogle lejere godt vil drage fordel af at det nu er muligt at opnå bedre lejeaftaler, siger Mr. Harbert.

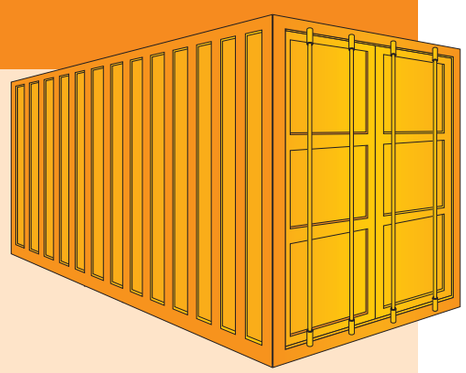
First Industrial køber op i Belgien

BELGIEN: Den amerikanske investeringsfond First Industrial, der investerer i industriejendomme, har købt 2 udviklingsprojekter i Belgiens Golden Triangle.

Transaktionen er indgået for en fond, der er et 2,5 milliarder kr. joint venture mellem First Industrial og California State Teachers' Retirement System, der er USA's næststørste pensionsfond med en investeringsportefølje på 800 milliarder kr.

Byggeriet er allerede gået i gang af første fase på 42.800 kvm. i Bornem og forventes færdigt i marts 2009. Byggeriet i Puurs er stadig på planlægningsstadiet.

Mæglerfirmaet King Sturge har rådgivet First Industrial.



Største mæglere bliver større

EUROPA: Europas største erhvervsmæglere bliver større. Absolut størst er CBRE på europæisk plan fulgt af Jones Lang Lasalle og Cushman & Wakefield, viser en opgørelse baseret på 2007-tal fra PropertyEU over værdien af handler via de enkelte selskaber.

Selvom turbulensen i markedet i øjeblikket kan rykke en del rundt på rækkefølgen, så forventes det, at de største fortsat vil konsolidere deres position og dermed deres markedsandel, men på et langt lavere niveau.

FORMIDLING AF INVESTERINGER I EUROPA
(i milliarder €)

	2007	2008
CBRE	40	53,6
Jones Lang Lasalle	40	40
Cushman & Wakefield	18	27,5
DTZ	21,4	25,5
Savills	15,7	16
King Sturge	11,3	14,9
Catella	n.a.	14,7
Colliers	11,4	14,4
Knight Frank	n.a.	6,9
Newsec	n.a.	2,1

Kilde: PropertyEU

Azkor vil bygge nyt vartegn for Azerbaidjan

AZERBAIDJAN: Projektudviklingsselskabet Azkor planlægger at bygge et nyt vartegn i Azerbaidjan, der skal være så markant, at det vil skrive "ny arkitektonisk historie".

Byggeriet, der kommer til at bestå af 5 tårne og en indgangsbygning har efter investorernes oplysninger finansieringen på plads og går i gang i løbet af de kommende måneder.

Der er både kontorer, butikker, boliger, fitness center og konferencefaciliteter i byggeriet – i store træk kommer 3 tårne til at indeholde boliger og de sidste kontorer.

Carlyle køber Colgates tidligere grund ved Manchester

For 290 millioner kr. vil fonden Carlyle bygge boliger i Manchester.

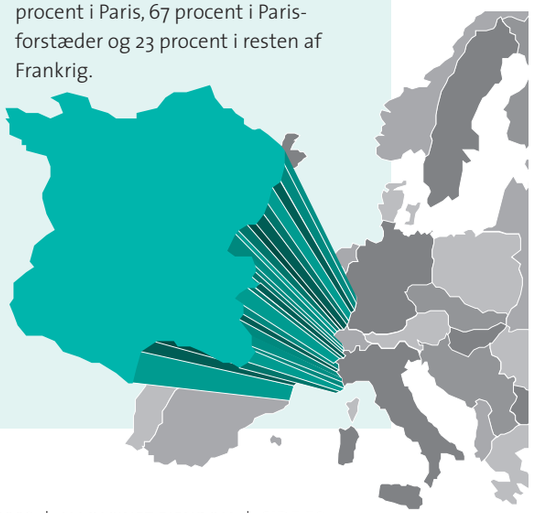
MANCHESTER: Investeringsfonden Carlyle har i et joint venture med Abstract Nikal købt en grund ved Manchester, der tidligere husede tandpasta- og deodorantproducenten Colgates fabrikker. Carlyle vil udvikle grunden for 290 mio. kroner.

Grunden er på 3,4 hektar og er en af de største udbudte grunde i vækstområdet Salford Quays, som er blevet udpeget som Englands nye 'Media City' på grund af BBCs tilflytning til området som foregår frem til 2011.

Curzon køber 32 ejendomme i Frankrig

FRANKRIG: Curzon Global Partners/ AEW Europe har sammen med Cleaveland Asset Management købt 32 kontorejendomme for ialt €146 millioner af den franske bank Credit Agricoles' asset management-arm.

Porteføljen består af 32 ejendomme over hele Frankrig med en samlet udlejningsgrad på 85 procent De i alt 62.000 kvm. er fordelt med cirka 10 procent i Paris, 67 procent i Parisforstæder og 23 procent i resten af Frankrig.



Minimumafkast oppe på over 5,5 procent

USA: Asset management selskabet Invesco, der er blandt verdens største uafhængige investeringsselskaber, vil have minimum 5,5 procent i afkast på næsten alle investeringer. Det viser en indkøbsbrochure som selskabet distribuerede på messen Expo Real i oktober.

Kun i Frankrig og på absolut topplacerede kontorer i Tyskland vil Invesco gå ned til et afkast på 5 procent. De største afkastkrav finder man på investeringer i Rusland, hvor Invesco forlanger minimum 9 procent i afkast på kontorer på topplaceringer.

KRAV TIL INVESTERINGER I NORDEN

	Investeringens størrelse (i €)	Afkast-krav
Kontor	15-35 millioner	6,5
Butik	15-50 millioner	5,5
Industri/logistik	20-40 millioner	7,25

I Øst- og Centraleuropa samt i USA forlanger selskabet omkring 6,25 procent.

Invesco købte sine første ejendomme i Skandinavien i 2008 på vegne af to af selskabets fonde. Købene drejer sig om et butikscenter i Varmdö og Marriott Courtyard hotel i Stockholm til en værdi på over €110 millioner. Alle indkøb i Skandinavien sker via det Stockholm-baserede mæglerfirma Scius.

Invesco overvejer løbende via sine fonde at opkøbe kontorer og butikker, mens selskabet decideret har allokeret €75 millioner til hoteller. Her er strategien at gå efter ejendomme, der huser hoteller i midtersegmentet enten i centrum eller ved lufthavnen og udlejet til kendte operatører af kendte brands.

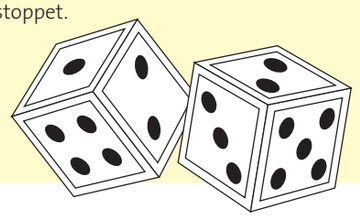
Invescos største allokeringer er til det engelske marked, hvor selskabet har afsat op til £400 millioner og i Tyskland, hvor der er afsat €350 millioner kr.

Casino til 2,2 milliarder kr. bliver stoppet

CONNECTICUT: Den svenske entreprenør Skanska's byggeafdeling i Uncasville, Connecticut, er blevet bed tom at stoppe byggeriet af et nyt casino i Las Vegas til 2,2 milliarder kr.

– Der skal normalt meget til, før vi inkluderer en ordre i vores regnskab. Projektet er mindre end 10 procent fuldført og kunden har valgt at stoppe projektet og reevaluere markedet om 12 måneder, siger Mike McNally, President i Skanska USA Building.

Skanska er i gang med to andre casinoer, men de er meget længere i byggefasen og forventes ikke at blive stoppet.



Reit-fond køber butikscentre i Centraleuropa

CENTRALEUROPA: Amerikanske Behringer Harvard har købt 7 ejendomme i Centraleuropa via 2 fonde. Købene inkluderer en butiksejendom i Ungarn, fem i Tjekkiet og en logistikejendom i Tjekkiet. Selskabet har i forvejen 15 butiks- og industriejendomme i Tjekkiet, Polen og Slovakiet.

Investeringerne udvider Behringer Harvard Opportunity REIT Is geografiske fokus og opfylder strategien om at udvide i højvækst markeder. Samtidig arbejder fonden på at købe ejendomme, der er lidt mindre end institutionelle investorers sædvanlige mål. I stedet puljer fonden dem og forventer efterfølgende at kunne sælge hele porteføljen til institutionelle investorer.

Ejendommene er lejet ud til blandt andet Plus Discount, Jysk og Ahold. Plus Discount er en fødevaredivision i tyske Tenglemann, der er ved at blive overtaget af tyske Rewe. Danske Jysk sælger boligudstyr, mens hollandske Ahold også er indenfor dagligvarer.

Blandt de lejere, der får nye udlejere i Østeuropa, er danske Jysk.

Konstantinovo får 150.000 boliger

MOSKVA: Kreditkrise eller ej – russiske investorer fortsætter i højt tempo. Således er Eurasia City, der blandt andet har datterselskabet Konstantinovo, i gang med planlægningen af en hel ny boligby 11 km. udenfor Moskva.

Masterplanen for området giver mulighed for at bygge 2,6 millioner kvm. erhvervsbyggeri og mere end 6,5 millioner kvm. boliger lige fra studielejligheder til deciderede villaer.

Rautaruukki vil levere færdigbyggerier til Rumænien

RUMÆNIEN: Finske Rautaruukki vil sælge præfabrikerede byggerier i Rumænien til butikker, logistik- og industriformål.

– Kunderne vil gerne have lokaler hurtigt, når først beslutningen om at gå i gang er taget. Det kan vi nu levere, siger Saku Sipola, President of Ruukki Construction.

Ruukki har været på markedet I Rumænien siden 2001 og har leveret byggematerialer til markedet via 105 lokale distributører. Selskabet har også bygget en fabrik i Bolintin Deal.

Rautaruukki arbejder i 25 lande og har 14.990 medarbejdere, der leverer stålbaserede produkter til blandt andet byggeindustrien.

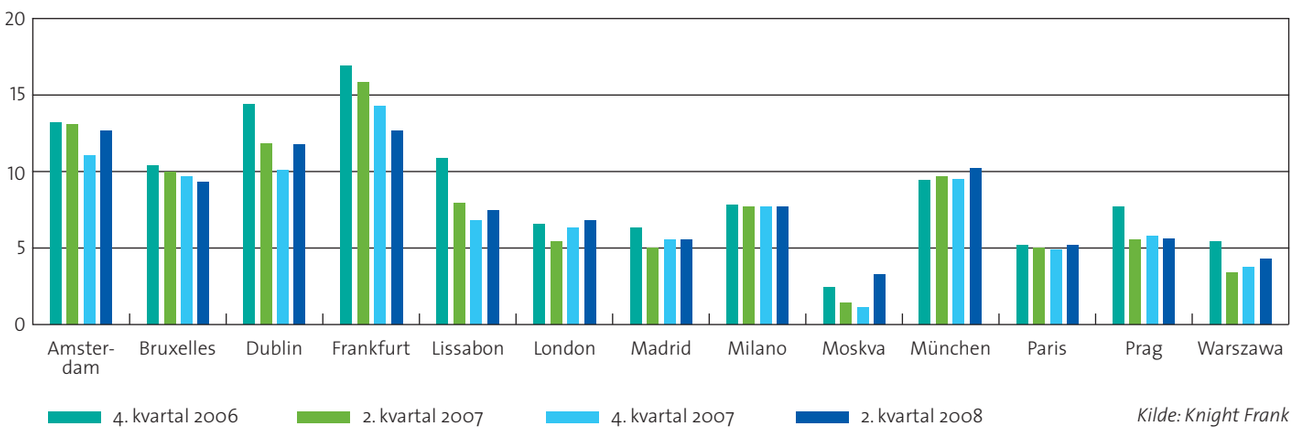
FOTO: RUUKKI

Ledighed højest i Frankfurt og Dublin

EUROPA: Ledigheden i kontormassen er over 10 procent i 4 byer i Europa. Det drejer sig om Amsterdam, Dublin, Frankfurt og München.

Ledigheden er lavest i Moskva, hvor udbuddet af kontorlokaler af 1. klasses standard fortsat er lavt. I Bruxelles, Lissabon, Milano, Madrid og Prag er udbuddet også så højt, at ledigheden er oppe over 5 procent.

LEDIGHED I EUROPÆISKE KONTORER (i procent)



Kilde: Knight Frank

Ledigheden er lavest i Moskva. Alligevel forventer Knight Frank at med de kommende års tilførsel af kontorer og et lejeprisniveau, der i Europa kun overgås af London, så er Moskva ved at toppe den sædvanlige markedscykel.

Madrid sælger jord til anden fase af logistikpark

MADRID: 35 km. udenfor Madrid ligger R2 Meco industri- og logistikpark. Parken er udlagt til at kunne rumme i alt 985.865 kvm. byggeri, hvoraf 838.466 er udlagt til egentligt industri- og logistikbyggeri foruden 90.000 kvm. kontorbyggeri og 57.000 kvm. andet byggeri.

Hele udviklingen af den nye logistikby står kommunen, Comunidad de Madrids, udviklingsselskab Arpegio for.

Logistikbyen er en del af en samlet udviklingsplan for erhvervslivet omkring Madrid med erhvervsparken Carpetania Business Park og Arganda del Rey Activity Park og altså R2 Meco Logistics Industrial Park til at samle kommende logistikbyggerier.

Libeskind tegner butikscenter i Korea

KOREA: Taubman Asia, der er et datterselskab af det amerikanske investeringsselskab, Taubman Centers, har fået den engelske supermarkedsgigant Tesco som lejer i butikscentret Songdo International Business District, der bliver opført i Incheon, Korea.

Songdo IBD bliver udviklet af New York-firmaet Gale International og Korea's Posco E&C i et 70/30 joint venture.

Tescos hypermarked bliver på 21.276 kvm. i centret som Morgan Parker, President I Taubman, forventer bliver en national attraktion.

Centret er tegnet af den kendte New Yorker-arkitekt Daniel Libeskind og er designet indvendigt af Benoy og bliver det første af sin slags i Korea.

Centret er en del af et større udviklingsprojekt i området, der skal huse 65.000 beboere og 300.000 arbejdspladser. Området forventes færdigt i 2014.

Norman Foster hædres i Kina

KINA: Den engelske arkitekt Norman Foster har fået en China Friendship Award overrakt af Kinas Vice Premier minister Zhang Dejiang.

Norman Foster får prisen som eneste arkitekt blandt 50 modtagere for hans bidrag til at gøre OL i Beijing til en succes som en konsekvens af arbejdet med at designe Beijings nye terminal til den internationale lufthavn, der åbnede i februar. Terminalen er verdens hidtil største og mest avancerede.

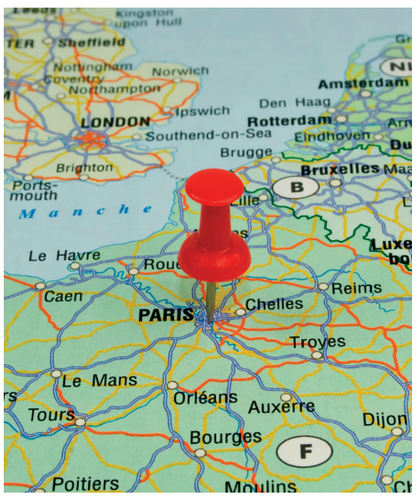
Stop for store transaktioner i Paris

PARIS: I andet kvartal blev der samlet investeret for €2,1 milliarder i Paris-regionen. Det svarer til niveauet i første kvartal, men er langt under sidste års niveau. I alt er der således brugt €4,6 milliarder kr. på investeringer i første halvår mod hele 10,9 milliarder i samme periode sidste år.

Transaktioner på over €150 millioner er holdt helt op, oplyser mæglerfirmaet Knight Frank.

Det giver pres på afkastet, der er steget med 100 basispoint til 4,6-4,9 procent i løbet af de sidste 12 måneder.

Lavere investorinteresse presser priserne i Paris-regionen.



Første spadestik taget til dansk gigantprojekt i Gdansk

POLEN: Det danske investeringsselskab Baltic Property Trust og Gdansk By har taget første spadestik til Young City, der er det hidtil største havnefornyelsesprojekt i Polen.

Udviklingen af byområdet sker i et tæt samarbejde med Gdansk By, hvilket skal sikre, at det bliver hurtigt og smidigt for potentielle udviklere at få byggetilladelse i området.

– Danskere har boet og arbejdet i Gdansk i århundreder. Nu runder historien et hjørne og danskerne kommer tilbage til Gdansk, sagde borgmester Pawel Adamowicz, Gdansk.

Det er blandt andet meningen, at området skal rumme et center med butikker, multiplex og IMAX biografer, 2 boligtårne two boligtårne og en kontorbygning, der alt sammen skal åbne i 2011-2012.

BPTO Gdansk Development garanterer i forbindelse med aftalen, at der over de næste 12 år vil blive bygget 750.000 kvm. i Young City.

BPTO Gdansk Development er en del af Baltic Property Trust investeringskoncernen. Selskabet er stiftet med det formål at opkøbe og udvikle det tidligere skibsværft i Gdansk. Investorerne er pensionskasser og andre institutionelle investorer.

– På et tidspunkt, hvor der er store problemer på de globale, finansielle markeder, markerer Young City sig som en slags oase, som en solid investering, sagde formand for bestyrelsen Torben Schøn, Baltic Property Trust Optima S.A., SICAR, da første spadestik blev taget til megaprojektet på den tidligere skibsværftgrund den 23. oktober. Her sammen med borgmester Pawel Adamowicz, Gdansk.

Nyt boom i butikscentre i Polen

Den polske lov om "Establishment and Operation of Large-Area Shopping Centers" fra 11. maj 2007, der fuldstændig blokerede byggeri af butikker på over 400 kvm., – og dermed fuldstændig butikscentre – er blevet ændret.

Loven var stærkt kritiseret, fordi den satte stop for alle butikscentre, der ikke var blevet ansøgt om byggetilladelse til inden oktober 2007. Planen kan ifølge den polske avis Gazeta Prawna udløse yderligere 2,5 millioner kvm. butiksbyggeri svarende til investeringer for €2,9 milliarder.

Samlet set er der dermed udsigt til, at 8 millioner kvm. butikker kan blive færdiggjort i 2010.

– Set I lyset af den internationale krise, så ser det umiddelbart ud til, at Polen klarer sig godt igennem. Med boomet indenfor butiksbyggeri og investeringerne i forbindelse med EURO 2012 verdensmesterskabet, som inkluderer anlæg af nye veje og infrastruktur, byggeri af hoteller og et fortsat tilskud af EU-midler, så ser Polen umiddelbart ud til at være et stykke fra den generelle europæiske recession på byggemarkedet. Samtidig vender en del af de polske byggearbejdere, der de senere år har arbejdet I vesteuropæiske lande, nu tilbage og betyder, at der er kvalificeret arbejdskraft til rådighed i Polen, siger advokat Andrzej Grzesik, advokatfirmaet Magnusson i Warszawa.

– Der er stadig plads til nye udviklere og entreprenører på det polske marked. Dansk know how, erfaring og kvalitet er højt værdsat, siger advokat Andrzej Grzesik, advokatfirmaet Magnusson i Warszawa.

Tvivl om Budapest-projekt

BUDAPEST: Den israelskejede Nanette Real Estate Group har indgået en købsoption på en 3,24-ha grund I Budapest. Prisen er €115 millioner. Planen er at bygge 90.000 kvm. boliger.

Projektet skulle have været finansieret delvis af banklån og delvis af nu krakkede Lehman Brothers foruden egenfinansiering, men bliver nu fuldt ud fremmedfinansieret af Erste Bank.

Dansk byggeri bliver ikke grønt af sig selv

Alle taler om det, men endnu har grøn tankegang kun vundet svagt indpas i dansk byggeri. Teknologiraadet kommer med 6 råd til, hvordan der kan tænkes grønnere. Og det er nødvendigt med politisk tvang for selv i højkonjunkturen har branchen ikke gjort noget af sig selv

Både bygherrer, entreprenører, rådgivere og håndværkere har hørt om det, men meget få opstiller konkrete krav til deres ejendomme og nybygninger. Dansk byggeri er ikke blevet grønt af sig selv, selvom det har været opgangstider. Og hos forbrugerne er der blevet installeret nye badeværelser og køkkener i stedet for solceller og jordvarme, for forbedringer på energi- og miljøområdet kan sjældent ses med det blotte øje, og det gør konkurrencen med mere synlige og prestigegivende goder, stor.

Samtidig gør manglende viden om eksempelvis økonomi, kvalitet og driftsikkerhed, at de fleste hellere gør brug af metoder og materialer, de kender. Også fordi, der ikke er noget økonomisk incitament, fordi der ikke nødvendigvis bliver lagt på salgsprisen, når der er brugt penge på energibesparende byggematerialer eller klimarigtige investeringer.

Minimumskrav overholdes

I lande som Tyskland, Østrig og Sverige er der gode erfaringer at trække på.

For at få svar på, hvorfor danskerne med vores ellers internationale ry for miljørigtighed ikke har gjort brug af de mange nye muligheder, nedsatte Teknologirådet i efteråret 2007 en planlægningsgruppe.

– Når der bygges nye eller renoveres gamle huse, bruges der i langt de fleste tilfælde gammel teknologi, det vil sige teknologi, som alene sikrer, at bygningsreglementets minimumskrav overholdes. Kun få efterspørger de nyeste energi- og miljørigtige teknologier pa trods af, at de er fuldt gennemprøvede og fører til bedre indeklima og besparelser pa varmeregningen, konkluderer holdet bag rapporten..

Det gælder både når private boligejere foretager forbedringer hjemme hos dem selv, men også når der bygges store nye bygninger og hele bydele.

– Dermed spilder man enestående muligheder for at klimasikre den danske bygningsbestand og opnå miljømæssige og økonomiske besparelser mange år ind i fremtiden, siger Ulla Vincent-

sen, Teknologirådet, der har været projektleder på rapporten.

– Tænk hvor meget der kunne være sparet af både energi og CO_2 , hvis man havde energi- og miljøoptimeret store byggerier som Ørestaden og Århus Nordhavn.

Nu har gruppen så set på hele området og er kommet med seks anbefalinger som hurtigst muligt bør implementeres. Selvom gruppen godt ved, at det nok ikke bliver helt nemt.

– I en tid med gunstige konjunkturer og en blomstrende samfundsøkonomi kunne man måske have forventet, at danskerne ville bruge de øgede friværdier til at energi- og miljøoptimere bygningsbestanden. Men det er ikke sket. Markedet har ikke klaret opgaven af sig selv. Det er baggrunden for, at omdrejningspunktet for projektets anbefalinger er de politisk fastsatte rammebetingelser, siger Ulla Vincentsen.

Ændring på vej

Der er dog begyndt at ske noget på det seneste.

– Der ser ud til at være lang vej igen, før der bliver bygget og renoveret efter de mest energirigtige metoder i Danmark. Men de seneste år er der faktisk begyndt at ske lidt pa området. Spydspidsprojekter dukker op rundt omkring i landet, og den danske regering har bebudet, at den til næste år vil fremlægge en strategi for lavere energiforbrug i byggesektoren.

Udviklingen kommer ovenpå, at Danmark havde en førerposition i 80erne og 90erne.

– Nu har udviklingen af miljørigtigt, klimavenligt og energieffektivt byggeri været marginal i en årrække, både når det gælder nybyggeri og renovering af ældre ejendomme. Danmark har derfor mistet den teknologiske førerstilling, der blev opnået i 1970erne, hvor det såkaldte nulenergihus blev opført på Lundtoftesletten ved det, der nu er Danmarks Tekniske Universitet. Positionen blev udbygget i 80erne og 90erne, hvor der især inden for det almene boligbyggeri blev udført en række markante forsøgsbyggerier, der sigtede mod at minimere energiforbruget, men derefter stoppede interessen for lavenergiforsøg i byggeriet brat, skriver gruppen i rapporten.

Det er nu op til politikerne at afgøre, hvilke anbefalinger, der er realistiske at følge og indenfor hvilken tidshorisont. >>

De største energi besparelser og CO_2-reduktioner kan opnås ved at renovere den ældre bygningsmasse

Sådan får Danmark igen en førerposition på miljøområdet

Anbefaling 1:
Opstil reduktionsmål for hele bygningssektoren i en handlingsplan
– Vedtag et langsigtet, ambitiøst sektormål for hele bygningsbestanden.
– Sæt klare delmål på kortere sigt.

Anbefaling 2:
Gør staten, regionerne og kommunerne til frontløbere
– Det offentlige skal bygge og renovere til Bygningsreglementets bedste energiklasse.
– Statens politisk-økonomiske aftaler med kommunerne skal fremme indsatsen.
– Energirenovering skal prioriteres højt, når offentlige bygninger sættes i stand.
– Barrierer for finansieringen skal fjernes.

Anbefaling 3:
Skærp Bygningsreglementet
– Gør lavenergiklasse 1 til standardkrav fra år 2010 og ikke først 2015.
– Skærp kravene til ombygning, tilbygning og renovering tilsvarende.
– Stil krav om kommunal kontrol af energiberegning og kontrol på stedet inden ibrugtagningstilladelse.

Anbefaling 4:
Iværksæt frontløberprojekter
– Støt nye udviklingsprojekter.
– Udskriv konkurrencer.

Anbefaling 5:
Indfør økonomiske incitamenter
– Gør ejendomsværdiskatten grøn, så husejere får skatterabat ved at hæve deres bygning en eller flere klasser i forhold til energimærkeordningens skala.
– Giv tilskud eller fradrag til bygherrer, der bygger nyt eller renoverer til en bedre standard end Bygningsreglementet kræver.
– Giv tilskud til vedvarende energi-anlæg i bygninger.
– Indfør et økopoint-system efter østrigsk forbillede til opnåelse af gunstig finansiering.
– Regn med bygningers nettoareal ved skatteansættelse mv.

Anbefaling 6:
Gør økonomien gennemskuelig og viden tilgængelig
– Skab en enkel, fælles standard for totaløkonomiske beregninger.
– Opret et center for viden og information om energi- og miljørigtigt byggeri.
– Gør energimærkerne synlige. ■

PLANLÆGNINGSGRUPPEN

- Søren Dalby, direktør, Innovation MidtVest.
- Ole Michael Jensen, seniorforsker, Statens Byggeforskningsinstitut, SBi.
- Olaf Bruun Jorgensen, civilingeniør, Esbensen Rådgivende Ingeniører.
- Palle Jørgensen, direktør, Boligforeningen Ringgården.
- Vibeke Grupe Larsen, arkitekt, arkitektfirmaet vglcph.
- Jonas Møller, specialkonsulent, Dansk Byggeri.
- Jan Poulsen, planmedarbejder, Bygge- og Plancenteret, Egedal Kommune.
- Rie Ohlenschlager, arkitekt, arkitektfirmaet AplusB.

Hovedparten af det danske byggeri er forældet, allerede når arbejdet udføres

Ram plet med din annoncering

magasinet ejendom

Bestil vores medieplan for 2009
Send os en mail på
annoncering@magasinetejendom.dk

YIT køber Gerdes & Wesenberg i Fredericia

FREDERICIA: Teknik- og servicevirksomheden YIT opruster endnu engang på VVS-området med købet af den 40 medarbejdere store Gerdes & Wesenberg i Fredericia. I løbet af et par år forventer YIT at beskæftige op mod 300 medarbejdere inden for VVS.

– Med tilgangen af VVS-kompetencer i Vestdanmark ser vi området for energibesparelser som et meget spændende marked. I Københavnsområdet er vi i kraft af vores samlede teknik-kompetencer for eksempel allerede prækvalificerede til at indgå såkaldte EPC-aftaler, hvor investeringer i energibesparende tiltag finansieres af selve energibesparelsen, siger Leo G. Sørensen.

Udsigten til flere opgaver inden for energibesparelser samt større entreprise- og serviceopgaver med kombinerede tekniske kompetencer betyder, at YIT med udgangen af 2009 har som mål at være landsdækkende på VVS-området.

– Rent størrelses- og profilmæssigt ligger Gerdes & Wesenberg meget tæt på vores ønsker. Samtidig har virksomheden en kundeportefølje, der ligner vores egen, hvilket er med til at sikre en effektiv integration. Endelig ser vi indehaver Jacob Gerdes som en person, der fremadrettet kan være med til at udvikle YIT's VVS-forretning, siger Leo G. Sørensen (th.). Her sammen med Jacob Gerdes.

Valget af netop Gerdes & Wesenberg som fundament for den videre VVS-oprustning er et resultat af en systematisk søgning blandt en række kandidater i Trekantområdet.

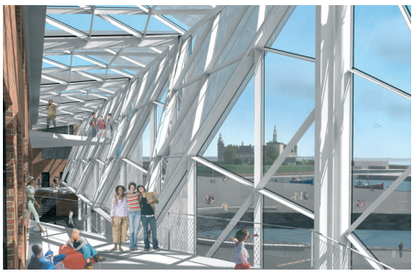
YIT
I Danmark har YIT 1.300 ansatte. Selskabet er et datterselskab af den nordeuropæiske koncern YIT Corporation, som har aktiviteter i Norden, Baltikum og Rusland samt Tyskland, Østrig, Polen, Tjekkiet, Ungarn og Rumænien. YIT er Finlands største service- og entreprenørvirksomhed og Nordens førende virksomhed i branchen med 25.000 medarbejdere.

Første spadestik taget til Kulturhavn Kronborg

HELSINGØR: Første spadestik er taget til et 800 millioner kr. stort renoverings- og byggeprojekt på havnen i Helsingør. Finansminister Lars Løkke Rasmussen og borgmester Per Tærsbøl, Helsingør Kommune, var blandt deltagerne.

Kulturhavn Kronborg er et landskabsprojekt, der skal gendanne Kronborgs fæstningsværker og modernisere Helsingør Havn. Det nye kulturområde i Helsingør består af tre projekter og med fire parter. Der er tale om tre selvstændige projekter, som også samarbejder på tværs. Projekterne er følgende:

1. KULTURHAVN KRONBORG
Bygherre: Helsingør Kommune, Realdania og Slots- og Ejendomsstyrelsen.
Arbejdet gennemføres 2008-2012
Pris: ca. 291 mio. kr.



Området omkring Kronborg Slot i Helsingør undergår i løbet af de kommende år en forvandling for cirka 800 millioner kr. Selve kulturhuset "Kulturværftet" er tegnet af arkitektfirmaet Aart, mens arkitektfirmaet BIG har tegnet det nye søfartsmuseum.

2. KULTURVÆRFTET
Bygherre: Helsingør Kommune
Første etape: 2008-2010
Pris: ca. 260 mio. kr.

3. NYT SØFARTSMUSEUM
Bygherre: Maritim Museums Byg
Rammebudget: ca. 212 mio. kr.
Byggeriet er ved at blive planlagt og skal tegnes af tegnestuen BIG.

Desuden er Kronborg i gang med en række udviklingsprojekter:
Bygherre: Slots- og Ejendomsstyrelsen
Arbejdet med Kronborg er sat på Finansloven for 1998-2010
Budget: ca. 250 mio. kr.

Svanen vil investere i tyske skove via nyt selskab

SILKEBORG: Ejendomsselskabet Svanen har dannet et nyt selskab, Svanen Skov & Landbrug, der henvender sig til jagt- og skovinteresserede investorer. De første projekter er nu på vej til at blive introduceret.

Geografisk er fokus primært på Tyskland og sekundært på Sverige. Målene for skovinvesteringerne kan enten være skove, hvor investorerne selv kan udnytte jagtmulighederne, mens andre kan være "rene" investeringer med bortforpagtning af jagtrettighederne.

I første omgang er Svanens konkrete fokus på tyske bæredygtige skov- og jagtejendomme på min. 150 ha., og det første projekt er beliggende 60-70 km nord for Berlin. Skovejendommen "Dannenwalde Forst" er udbudt til 2,2 mio. EURO og har et samlet jordtilliggende på 366 ha. Prisen er cirka 45.000 pr. ha.

– Indkøbsprisen pr. ha. er i Tyskland væsentlig lavere end de øvrige europæiske markeder, vi normalt sammenligner os med, påpeger Svanen, der forventer, at investorer, der selv går på jagt vil have særlig interesse for at være med i de nye projekter.

– Dannenwalde Forst som helhed er meget interessant, da både det skovdyrkningsmæssige, økonomiske og jagt- og herlighedsmæssige aspekt er repræsenteret. Der er derudover mulighed for, med forholdsvis få midler, at gøre skoven endnu mere attraktiv for vildtet ved anlæggelse af flere vildtagre. Udover jagten og skovdriften er skoven i sig selv meget naturskøn med en stor variation til glæde for alle, oplyser Svanen.

Den daglige ledelse og drift af det nye selskab varetages af Morten Thams Classen, som gennem de seneste 9 år har været ansat i Sydbank, senest som forretningsudviklingschef i Sydbank AG, Schweiz.

Bestyrelsen er sammensat af en række profiler med erfaring fra skovdrift og landbrug nemlig adm. direktør Gunnar Nielsen, landsformand for de Danske Skovdyrkerforeninger Mogens Brandt, Direktør for stiftelsen Herlufsholm Skole og Gods Ole Møller Jung og proprietær i Haverslev Plantage, Knud B. Overgaard.

Årstiderne Arkitekter tegner nyt 4.050 kvm. domicil i Silkeborg

SILKEBORG: Arkitektfirmaet Årstiderne Arkitekter har efter eget udsagn tegnet et af de mest bæredygtige kontorbyggerier i Danmark til EnergiMidt, i Silkeborgs nordlige del. Bygningen er en udvidelse af det eksisterende domicil.

– Det afgørende er, at de energirigtige løsninger ikke er "eftermonterede tilføjelser" på byggeriet, men integrerede elementer i selve bygningens krop, statur og arkitektur, siger arkitekt og partner Per Laustsen, Årstiderne Arkitekter.

Energikonceptet omfatter bl.a. solcellefacader, solcelleanlæg på taget, bevægelige glasskodder med integrerede solfilm samt en indre udformning af det centrale atrium, der understøtter naturlig ventilation.

– Intentionen har fra starten været at skabe et bæredygtigt og energioptimeret hus, der i tråd med EnergiMidts vision er helt på forkant med den bæredygtige udvikling. Et hus, der i sin arkitektur og formgivning sender klare signaler om sit integrerede energikoncept, siger Per Laustsen.

Bygningen opvarmes ved hjælp af varmegenvinding fra serverrummenes køleanlæg, der sender overskudsvarme ud i ventilationsanlægget.

Årstiderne Arkitekter er Danmarks 3. største tegnestue med 200 medarbejdere. Tegnestuen arbejder i hele Norden med lokale tegnestuer i Danmark, Sverige og Norge. Med et internt speciale kaldet Green Lab har tegnestuen nu sat fokus på energirigtigt og bæredygtigt byggeri.

– Vi anvender bevidst materialer med integrerede energiløsninger i den kreative formgivning og designproces som afsæt for et innovativt arkitektonisk udtryk. Facaden er således tænkt som en stor energiskabende flade med solfilm i form af de bevægelige glasskodder og monokrystallinske celler på de faste facade-dele, siger Per Laustsen.

Byttehandler forvrænger prisstatistikker

DANMARK: Ejendomsmæglerselskabet DTZs researchafdeling forventer faldende ejendomspriser i de kommende 1-2 år – i hvert fald, hvis man skal tro de prisstatistikker, der vil blive offentliggjort fremover.

– Spørgsmålet er bare, om man skal det. Der har i de sidste 2-3 år været foretaget en del ejendomshandler, hvor ejendomme er blevet handlet – i visse tilfælde flere gange – mellem en lukket kreds af investorer til priser, som har ligget over, hvad normale beregninger har berettiget til. Fænomenet har været særligt udbredt blandt boligudlejningsejendomme i København, men også flere andre erhvervsejendomstyper har været indblandet, siger adm. partner Michael Hartmann, DTZ Denmark.

DTZ påpeger, at med usikkerheden på de finansielle markeder og de deraf følgende stigende udfordringer med at refinansiere gæld vil en del af de ejendomme formentlig blive solgt i de kommende år. Hvis ejendommens virkelige værdi i en sædvanlig handel mellem to uafhængige parter i 2007 f.eks. var på 20.000 kr. pr. kvm., men ejeren har "byttet" ejendommen til f.eks. 28.000 kr. pr. kvm., vil ejendommen med stor sandsynlighed i løbet af den kommende periode blive solgt til en pris, der ligger i niveau med den virkelige værdi – 20.000 kr. pr. kvm.

Men i prisstatistikkerne vil den have påvirket 2007-statistikken med en kunstigt høj værdi, mens den, når den bliver solgt igen i løbet af de næste år i en handel mellem uafhængige parter, påvirker statistikken med den virkelige værdi.

Dermed vil det se ud som om, ejendommen er faldet 8.000 kr. pr. kvm. i værdi – et fald som i dette konstruerede eksempel er på 28,6 procent.

– Eksemplet er bestemt ikke urealistisk. Tværtimod findes der eksempler, hvor en ejendom påvirker prisstatistikken med et 40-50 procents fald på trods af, at dens reelle markedsværdi måske ikke er ændret noget af betydning. Vi får i de kommende år en betydelig opgave i at skille reelle handler fra handler foretaget som byttehandler, siger Michael Hartmann.

Bjerg og Rockwool renoverer parcelhuse til passivstandard

De tre villaer på 100-200 kvm. skal efter ombygning til passivhusstandard kunne opvarmes for 1.000-3.000 kr. årligt.

HJØRRING: Med en af landets førende eksperter i passivhuse og miljørigtig projektering ved roret, starter arkitektfirmaet Bjerg Arkitektur nu i samarbejde med Rockwool og det lokale byggefirma Parvenu et forsøgsprojekt, der over det næste års tid skal forvandle tre tidstypiske og energislugende villaer i Hjørring til passivhusstandard uden ekstern varmeforsyning.

– De seneste år har fokus herhjemme været på udvikling af nye energineutrale huse, men skal Danmark leve op til målsætningen om at skære 40 procent af CO_2 forureningen fra danske boliger, er det helt afgørende, at fokus flyttes fra nybyggeri til den eksisterende boligmasse, konstaterer Søren Riis Dietz, der som førende dansk passivhus-ekspert fra bjerg arkitektur har stået i spidsen for arkitektfirmaets passivhus i Skibet ved Vejle, og nu flytter fokus til forvandlingen af de tre villaer i forsøgsprojektet.

Søren Riis Dietz karakteriserer forsøgsprojektet, der følges af Rockwool med løbende analyser, målinger og dokumentation, som et skoleeksempel, der skal vise vejen for fremtidens energirigtige boligrenoveringer, og han tilføjer, at projektet omfatter energirenovering af tre typiske danske villatyper – en stor patriciervilla fra 1923, en funkisvilla fra 1936 og et klassisk typehus fra 70´erne.

– Men metoden er den samme. Alle tre huse gøres tætte som termokander, de efterisoleres udvendigt, de vendes mod solen med store sydvendte tre-lags-energiglas, og de udstyres med varmegenvinding samt ventilationsanlæg, der via en jordkanal forsyner huset med forvarmet luft, som har en konstant temperatur på otte grader, siger Søren Riis Dietz.

Tegn abonnement på det nye magasin

magasinet ejendom

Læs mere om abonnement
og meget andet på
www.magasinetejendom.dk

Af Jacob Møller
Advokat og partner,
Advokatfirmaet Kromann Reumert
jmo@kromannreumert.com

ADVOKATEN HAR ORDET:

Når lejeren smutter

I det nuværende marked med vanskeligere adgang til likviditet og begyndende tegn på recession ses i stigende omfang, at lejere populært sagt "smider nøglerne" til lejemålet, uanset om lejer efter lejekontrakten er bundet af uopsigelighed i yderligere en årrække. Hvilke overvejelser bør udlejer gøre sig i den forbindelse?

Ved indgåelse af erhvervslejekontrakter aftales ofte en uopsigelighedsperiode for både udlejer og lejer. Lejers bonitet og længden af uopsigelighedsperioden kan være af afgørende betydning for opnåelse af finansiering til ejendommen, f.eks. ved nybyggeri eller i K/S-projekter for eksisterende ejendomme. Sikkerheden omkring ejendommens cash-flow og nettoindtægten fra lejekontrakten har direkte betydning for prissætningen af ejendommen.

Bliver lejer økonomisk nødlidende i uopsigelighedsperioden, vil der typisk opstå betalingsmisligholdelse, og udlejer vil ophæve lejemålet, medmindre lejer kan afstå lejemålet og få betalt restancen. De nuværende markedskonjunkturer medfører imidlertid, at såvel planlagte som allerede realiserede ekspansionsplaner nedtrosles eller helt skrinlægges. Koncernbeslutninger kan således medføre at ikke-nødlidende lejere bevidst og uberettiget annullerer lejekontrakten ved at rømme lejemålet, tilbagelevere nøglerne og standse lejebetalingerne. Det kan have betydelige konsekvenser for en udlejer, der i forbindelse med realiseringen af et ejendomsprojekt i tillid til lejekontrakten f.eks. har indkøbt en grund og indgået en entreprisekontrakt.

"Erstatningssagen kan i øvrigt trække ud i årevis"

En afbrydelse af en uopsigelig erhvervslejekontrakt uden udlejers accept udgør misligholdelse fra lejers side, og udlejer kan derfor ophæve lejemålet og – via en retssag – kræve erstatning af lejer. Hvis udlejer vælger at gøre det, kan man som udgangspunkt kræve erstatning for den mistede lejebetaling i hele uopsigelighedsperioden plus lejers andel af ejendommens driftsomkostninger m.v.

Tabet skal begrænses

Ved ophævelse af erhvervslejekontrakten skal udlejer imidlertid være opmærksom på sin tabsbegrænsningspligt, hvilket indebærer, at udlejer har pligt til at begrænse sit tab mest muligt ved at forsøge at genudleje lejemålet. Udlejers genudlejningsforpligtelse kan f.eks. opfyldes ved, at han indgår en formidlingsaftale med en ejendomsmægler om genudlejning.

Når det lykkes udlejer at genudleje lejemålet, skal erstatningskravet over for den tidligere lejer for den resterende uopsigelighedsperiode nedsættes med den indvundne leje m.v.

Er det ikke lykkedes udlejer at genudleje lejemålet på tidspunktet for domsafsigelsen, vil retten foretage et skøn over, hvilket beløb udlejer må forventes at kunne opnå ved genudlejning i den resterende uopsigelighedsperiode, og så

vil erstatningen hermed blive nedsat. Der ses i retspraksis en tendens til en vis tilbageholdenhed ved erstatningsudmålingen. Erstatningssagen kan i øvrigt trække ud i årevis – særligt hvis lejer kort inden annullationen har rejst krav om lejenedsættelse med henvisning til reglerne om markedsleje. Så vil der ofte først versere en sag om lejens størrelse og derefter en sag om erstatningsudmålingen.

Strukturel beslutning

Hvis udlejer skønner, at lejerens annullation ikke skyldes, at lejeren er økonomisk nødlidende, men måske snarere en strukturel beslutning i lejers koncern el.lign., kan udlejer overveje at søge at fastholde lejer på lejekontraktens vilkår, dvs. kræve naturalopfyldelse, i stedet for at ophæve erhvervslejekontrakten som beskrevet ovenfor.

Ulempen ved naturalopfyldelse i forhold til ophævelse er, at erstatningen ikke gøres op her og nu, da udlejer er nødt til at opkræve lejen løbende overfor lejer, når den enkelte lejeydelse er forfalden, og søge tvangsfuldbyrdelse herfor. Fordelen ved naturalopfyldelse er imidlertid, at domstolene ikke skal foretage en skønsmæssig (og måske forsigtig) erstatningsudmåling, og udlejer har således mulighed for at fastholde sit afkast i uopsigelighedsperioden.

"En mulighed kunne være at indsætte et vilkår om standardiseret erstatningsberegning"

Af den foreliggende retspraksis fremgår, at domstolene som udgangspunkt accepterer, at udlejer kan fastholde lejer på erhvervslejekontraktens vilkår. Domstolene er imidlertid i et enkelt tilfælde kommet til det resultat, at udlejer var forpligtet til at ophæve lejemålet, således at erstatningen kunne opgøres endeligt. I den juridiske litteratur er denne dom kritiseret, men det kan ikke afvises, at domstolene vil komme til det samme resultat igen, hvis lejers interesse i at erstatningen opgøres endeligt er større end udlejers interesse i at fastholde lejer.

Som beskrevet ovenfor kan det i tilfælde hvor en lejer "smider nøglerne" alt afhængig af markedssituationen vise sig vanskeligt for udlejer at fastholde afkastet i resten af uopsigelighedsperioden. Ved udarbejdelsen af erhvervslejekontrakten bør udlejer derfor overveje, om erhvervslejekontrakten skal tage højde herfor. En mulighed kunne være at indsætte et vilkår om standardiseret erstatningsberegning, hvis lejer misligholder lejekontrakten i lejers uopsigelighedsperiode, og det giver anledning til ophævelse af lejemålet. Det vil lette udlejers bevisbyrde for erstatningskravet og mindske usikkerheden forbundet med en skønsmæssig erstatningsudmåling ved domstolene. En sådan bodsklausul må derudover forventes at have en vis præventiv effekt i forhold til en ikke-nødlidende lejers overvejelser om uberettiget at bringe lejemålet til ophør. ■

ordet er dit

Allan Pedersen
apedersen@kpmg.dk

Lars Rasmussen
lramussen@kpmg.dk

KPMG's branchegruppe for
Ejendom & Entreprise

REVISORERNE HAR ORDET:

Når krisen kradser

Subprime krise, finanskrise, bristende boligboble, ja kært barn har mange navne, og uanset årsag eller virkning har ejendomsbranchen med de nye markedsvilkår fået en kæmpe forretningsstrategisk udfordring

Ejendomsbranchens økonomiske vilkår har historisk set altid udviklet sig cyklisk, men den seneste tids nedtur har været brat og uventet for mange efter en lang opgangsperiode. Som det er tilfældet for de fleste brancher, er der i ejendomsbranchen en del velkonsoliderede aktører, der lettere kan tilpasse sig de nye tider, og som stadig har forholdsvis frit spil, når det gælder om at tilpasse virksomhedens strategi til de nye markedsvilkår.

De aktører, der ikke i tide har konsolideret virksomheden f.eks. på grund af kraftig gearing af investeringen, eller som på anden vis ikke har nydt godt af den forrige periodes optur, har pt. ikke denne mulighed. Disse aktører må enten se sig selv tvunget til at ændre strategi eller i værste fald overlade roret til finansieringsinstitutter og nye investorer eller forberede sig på mere drastiske konsekvenser som tvangssalg, betalingsstandsning eller konkurs.

Likviditetsfælden

Grundlæggende har prisfaldene på ejendomsmarkedet samt den simultane finanskrise bevirket to ting:

1 Faldende omsætningshastighed og dermed længere liggetid og
2 Mindre "appetit" hos finansieringsinstitutterne for så vidt angår udlån til ejendomsinvestering.

Begge forhold har sit udspring i et forøget fokus på likviditet og sikkerhed. Ikke dermed sagt, at der heri er noget nyt for den professionelle investor, der altid har tilrettelagt sine investeringer efter likviditetsbudgetter med god sikkerhedsmargin.

Opførelse af ejendomme for egen regning er særlig likviditetstungt, da successive betalinger til underleverandører, egne medarbejdere og materialer er likviditetskrævende, og dette segment af ejendomsbranchen har derfor mærket krisen særligt hårdt. De faldende ejendomspriser har bevirket ekstrem tilbageholdenhed hos køberne, og især projektsalgskonceptet er sat helt i stå. Den investerede kapital er således bundet i længere tid, og de oprindeligt forventede salgspriser kan ikke længere realiseres.

Også investorer med en meget aggressiv gearing af ejendomsinvesteringen er særligt hårdt ramt af nedgangen i ejendomspriserne samt den øgede fokus på finansieringssikkerheden. Umiddelbart skulle man tro, at en veldrevet udlejningsejendom med stabile lejeindtægter sagtens kunne overleve en nedgang i ejendomspriserne, da prisfaldet jo ikke umiddelbart udmønter sig i en tilsvarende likviditetsbelastning. Virksomheden er imidlertid nødt til at tage højde for de eventuelle likviditetstræk, der er afledt af ændrede lånebetingelser i form af højere renteomkostninger samt eventuelle ekstraordinære afdrag på lån eller indfrielser som følge af overskridelse af belåningsgrænser, Loan To Value grænser eller andre covenance betingelser m.v.

Finanskrisen har gjort finansieringsinstitutterne ekstremt sikkerhedsbevidste, og de første tvangssalg har allerede set dagens lys.

Strategimuligheder - eller mangel på samme
For den velkonsoliderede ejendomsinvestor, herunder store institutionelle investorer, er der to muligheder. Enten ser man sig tilfreds med den portefølje, man nu engang har og rider stormen af, eller også udnytter man lavkonjunkturerne til at foretage lukrative opkøb. Der er ingen tvivl om, at adskillige velkonsoliderede investorer følger udviklingen tæt med henblik på at finde det rette tidspunkt til at opkøbe nødlidende ejendomsporteføljer. Problemet er blot, at disse aktører i øjeblikket afventer yderligere prisfald, hvilket sætter markedet yderligere i stå.

Den overgearede investor har derimod kun få egne strategivalg, da brud på lånebetingelser og manglende refinansieringsmuligheder kan medføre en egentlig overtagelse af virksomhedens ledelse fra finansieringsinstitutternes side, tvangssalg af hele eller dele af porteføljen eller i sidste ende betalingsstandsning og konkurs.

Entreprenørbranchen kan også se sig tvunget ud i en helt ny og ukendt forretningsstrategi, idet flere og flere projektlejligheder ender som udlejningsboliger. Dette stiller en hel række nye krav til entreprenørvirksomheden, som igen kræver tilpasning af virksomhedens administrative kapacitet i form af oprettelse af udlejningsafdeling og juridisk ekspertise på lejeområdet. Entreprenørvirksomhedens regnskab vil også afspejle de nye tider, idet udlejningsejendomme nu mere permanent vil indgå i aktivmassen. Herudover er der set løsninger med porteføljesalg af nybyggeri til nedsatte priser, generel prisnedsættelse eller andre salgsfremmende foranstaltninger, for eksempel i form af betaling af købers dobbelte husleje m.v.

Øget fokus på risikovurdering
Der er ingen tvivl om, at de ovenfor beskrevne forhold giver udfordringer til virksomhedens ledelse, da der skal tages højde for de ændringer, der følger dels generelt af ejendomskrisen og finanskrisen, dvs. forhold som f.eks.:

- øgede finansieringsomkostninger
- længere liggetider
- ændrede lånebetingelser

"Flytning af developers fokus til andre markeder i lande, der endnu ikke er så hårdt ramt som det hjemlige marked, ses også som en løsning, men det er formentlig kun et spørgsmål om tid, inden krisen er mere eller mindre global"

- manglende refinansieringsmuligheder
- virksomhedens værdiansættelsesmodeller og likviditetsbudgettering

og dels de virksomhedsspecifikke ændringer i risikoforholdene, der følger af eventuelle strategiændringer, dvs. forhold som f.eks.:

- vurdering af virksomhedens kompetence på nye forretningsområder (f.eks. på udlejningsområdet)
- vurdering af risikoen på nye geografiske markeder
- vurdering af virksomhedens kapacitet
- ændring af værdiansættelseskriterier for virksomhedens ejendomme (f.eks. reklassifikation fra kostpris til markedsværdi)

Det er som udgangspunkt virksomhedens ledelse, der skal beskrive og tage stilling til alle disse risikoforhold og vurdere, hvorvidt virksomheden fortsat kan betragtes som en going concern. Virksomhedens revisor skal som led i sin revision vurdere, om han/hun er enig heri. For begge parter må det forudses, at de kommende regnskabsaflæggelser vil indebære betydelige udfordringer.

Krisen kradser videre
Hvorvidt de igangsatte redningsplaner for at afværge finanskrisen også har den fornødne effekt på ejendomskrisen er ikke til at sige, men det må konstateres, at der er mange udfordringer for alle aktører i branchen – og at krisen må forventes at kradse videre lidt endnu. ■

Af Søren Larsen
Divisionsdirektør for Byggeri i
Grontmij | Carl Bro

RÅDGIVEREN HAR ORDET:

Bedre og mere innovative byggerier

Architectural Engineering er en ny og spændende samarbejdsform, der skaber synergi mellem arkitektoniske og ingeniørmæssige discipliner til gavn for bygherrer og investorer. Architectural Engineering er stadig et nyt begreb i Danmark, men vi har høje forventninger til den helhedsorienterede samarbejdsform

Architectural Engineering – som er en form for 'ingeniørkunst' - har eksisteret længe i udlandet, hvor arkitekter og ingeniører har tradition for at arbejde tæt sammen i byggeriets tidlige faser. Ingeniørerne indgår allerede i den kreative fase og giver arkitekterne kvalificeret og inspirerende sparring til idéudviklingen. En fælles platform med en høj videndeling giver gennemtænkte løsninger, effektive processer og unikke byggerier, der er med til at øge værdiskabelsen for kunden.

Architectural Engineering henvender sig primært til visionære bygherrer, der ønsker spektakulære byggerier, for samarbejdsformen er med til at løfte projektet og imødegå nye ønsker til byggerierne. Men alle bygherrer kan få gavn af et tidligt og tæt samarbejde mellem arkitekter og ingeniører, fordi idéer, visioner og mål bliver udviklet i fællesskab i projektets tidlige fase.

Ny type ingeniører

Architectural Engineering stiller store krav til de deltagende parter og fordrer en anden teknologianvendelse end i dag. Samarbejdsformen udfordrer også den traditionelle ingeniørrolle, for der er behov for ingeniører, der tænker i idéer frem for primært i løsninger. De skal være i stand til at træde ind tidligt i designfasen og sammentænke de tekniske og funktionelle parametre med de arkitektoniske grundidéer.

Derfor har vi i Grontmij | Carl Bro – som en af de første ingeniørvirksomheder herhjemme – igangsat en målrettet forandringsproces, hvor vi arbejder med arbejdsformen, strukturen og den mentale indstilling til processen. Og engagementet er stort fra medarbejderne side, fordi vi går over i en spændende, mere udviklende og kreativ rolle, hvor udgangspunktet er, at alt er muligt, og hvor vi arbejder på at understøtte bygherrens visioner.

Vi er ikke i tvivl om, at Architectural Engineering vil give mere spændende arbejdsopgaver, en vedkommende og udviklende proces med byggeriets parter og skabe mere unikke byggerier til glæde for vores kunder og brugere. Selvom Architectural Engineering er et forholdsvist nyt begreb herhjemme, har vi allerede brugt dele af metoden i forbindelse med flere unikke byggerier, og vi ser et stort potentiale for arbejdsformen i Danmark. ■

FOTO: ARKIVFOTO © SHUTTERSTOCK

Dansk formand for international ingeniørorganisation

Valget af Lars Bytoft til international ingeniør-præsident sker blandt andet på baggrund af de resultater, han har været med til at skabe for den danske ingeniørforening gennem de seneste fire år.

Som den første dansker nogensinde stryger Ingeniørforeningens formand, Lars Bytoft, nu helt til tops i den internationale ingeniørorganisation FEANI, der varetager interesserne for mere end 3,5 millioner ingeniører fra 29 europæiske lande. På en generalforsamling i den rumænske hovedstad, Bukarest, er Lars Bytoft valgt til præsident for paraply-organisationen. Det skete med stemmerne 98-1 blandt de 99 delegerede.

Dermed skal Ingeniørforeningens 35-årige formand de næste tre år stå i spidsen for FEANI, der blandt andet driver lobbyvirksomhed i Bruxelles og Strasbourg og forsøger at påvirke EU inden for forskning, teknologi, uddannelse og arbejdsmarked, men også optræder som europæiske ingeniørforeningers stemme i andre internationale organisationer.

Karl-Gustav Jensen skifter fra By og Havn til NCC

Udviklingsdirektør Karl-Gustav Jensen, By og Havn, er per 1. november ansat som udviklingsdirektør i NCC Construction Danmark, hvor han får ansvar for projektudvikling med reference til adm. direktør Torben Biilmann. Karl-Gustav Jensen er en af de meget kendte profiler i den danske ejendomsbranche, fordi han har været den bærende frontfigur i de mange salg af arealer til udviklere og investorer i Københavns Havn igennem de sidste 13 år.

Karl-Gustav Jensen er 59 år og har, før han kom til det nuværende By og Havn, blandt andet været ansat i Forsvarets Bygningstjeneste og DSB.

magasinet ejendom
Ny portal om byggeri og ejendom.
Nyheder, overblik og brancheguide.
www.magasinetejendom.dk

Ny erhvervsmægler i Roskilde

Tonni Sørensen og Kurt Nielsen starter erhvervsmæglervirksomheden Lejkon med udgangspunkt i Roskilde.

Kurt Nielsen er statsaut. ejendomsmægler & valuar og er samtidig udpeget som lægdommer ved Retten i Roskilde, og har løst mange opgaver i det tidligere Roskilde Amt. Kurt Nielsen har et stort netværk og har arbejdet som erhvervsmægler siden 1990. Han er i øjeblikket ved at blive udpeget som syn og skønsmand af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Tonni Sørensen har siden 1994 været direktør i sit eget selskab, Lejkon A/S, som har arbejdet med køb, salg og udlejning af investeringsejendomme og udviklingsejendomme.

Lejkon Erhverv udbyder – som andre mæglervirksomheder – ejendomme til salg og udlejning samt vurdering af alle typer ejendomme – f.eks. til brug for værdiansættelse i forbindelse med regnskabsafslutning eller blot for at kende ejendommens dagsværdi. Men vil derudover koble en række ekstra services på ydelserne. Lejkon Erhverv vil også satse på rådgivning om udvikling af ejendomme.

Tonni Sørensen og Kurt Nielsen.

”Hvis Christian cyklede lige så godt som han underviste, ville Michael Rasmussen få baghjul”

Michael Andersen, Høpfner A/S

SEMINAR

Krisestyring af Byggerier

Konkurser, betalinger, mangler, udeblivelse m.m.

Den 25. februar 2009 på Copenhagen Marriott Hotel

Krisestyring af byggerier v. konkurser, manglende betalinger, mangler, udeblivelse m.m. Råd og tip til hvordan du som aktiv i bygge- og anlægssektoren styrer udenom de værste kriser, samt ikke mindst hvordan man håndterer kriser, når de opstår.

Seminarbeskrivelse

Krisestyring i byggerier er svært og koster rigtig mange penge, hvis det ikke gøres helt optimalt. Men når du står midt i det, er det svært at overskue, hvordan du løser krisen optimalt. Oftest beror krisestyringen mest på erfaring fra tidligere kriser. Vi forstår rigtig godt, hvor dejligt det ville være at have værktøjer til krisestyring, før krisen opstår, især nu hvor en række aktører i byggeriet begynder at være presset. Derfor har vi lavet dette tilbud til dig, der står midt i en krise, eller gerne vil være forberedt til den næste dukker op.
Kurset er et praktisk kursus, der lægger vægt på, at du får anvendelige redskaber med hjem, som klæder dig på til at håndtere allerede forekomne kriser eller fremtidige kriser.
Formålet med kurset er at sætte dig i stand til at håndtere samarbejdsparters konkurser, betalingsstandsninger m.m.

Målgruppe

Bygherrer, projekt- og byggeledere, rådgivere, entreprenører, underentreprenører og øvrige aktører som ønsker værktøjer til at sikre sig mod konkurser, betalingsstandsninger, manglende betalinger m.m.

Underviser ***Christian Molt Wengel,*** advokat (L)

Advokat Christian Molt Wengel rådgiver inden for alle entreprisens facetter og til de respektive parter herunder bygherrer, entreprenører, arkitekter og ingeniører. Christian Molt Wengel har ført mange voldgifts- og retssager om byggeri og de dertil hørende retsområder.
Christian Molt Wengel er medlem af Advokatsamfundets faggruppe for erhvervsejendomme og entreprise, Dansk Selskab for Byggeret og Foreningen for Byggeriets advokatsamarbejde.
Som voldgiftsdommer i Willem C. vs. Moot Court Competition har Christian Molt Wengel opnået en stor erfaring med internationale voldgiftssager.

København
Copenhagen Marriott Hotel
Kalvebod Brygge 5
1560 København V
Tlf: 88 33 13 07

Din investering er:
1. deltager kr. 3.945,-
2. deltager kr. 3.595,-
3. deltager kr. 2.995,-

I prisen indgår dokumentation, deltagerbevis, frokost samt kaffepauser og frugt i løbet af dagen.

Tilmeld dig seminaret ved at:

■ bruge tilmeldingskuponen på hjemmesiden: www.nohr-con.com, hvor du også kan finde mere information
Du kan også ■ e-maile til info@nohr-con.com, eller ■ ringe til os på +45 70 20 11 46

Nohr-Con

Zeppelinerhallen · Islands Brygge 55 · 2300 København S · Tlf. (+45) 70 20 11 46 · www.nohr-con.com

Program

08.30 **Registrering og forfriskninger med ligesindede**

09.00 **Hvordan sikrer man sig inden byggeriet igangsættes?**
- Kontrakter m.v.

Praktisk håndtering af et kriseramt byggeri
- Styring af byggeriet
- Betalinger
- Standsning
- Pragmatiske løsninger

12.00 **Frokost.** Der vil ca. hver time være pause

13.00 **”Bruddet” – ophævelse af entreprisekontrakter**
- Hvad kan bygherren så gøre?
- Bygherrens ophævelse
- Entreprenørens ophævelse
- Formkrav til ophævelse
- Bygherrens hævebetingelser
- Entreprenørens hævebetingelser
- Hæveopgøret: hvordan skal der ”deles”, når der hæves?
- Sikring af bevis - stadeopgørelse
- Sikring af byggepladsen

Håndtering af problemstillinger over for et konkursbo
- Konkurs og betalingsstandsning
- Det taktiske spil
- Afledte problemstillinger ved konkurs: rådgiverhonorar, mangler ved konkurs

Praktisk opgørelse af krav

16.00 **Afslutning og uddeling af deltagerbevis**

Ret til ændringer forbeholdes.

Frederiksborg Gruppen og M. Goldschmidt Ejendomme får pris for byforbedring

Projektudviklingsselskabet Frederiksborg Gruppen og ejendomsselskabet M. Goldschmidt Ejendomme har fået Helsingør Kommunes pris for byforbedring for parkbebyggelsen Teglstrup Have. De 66 boliger i bebyggelsen ligger i byens nordlige del tæt på skoven, Helsingør Hospital samt Sigurd Schytz kollegiet.

Byggeriet er tegnet af Mangor & Nagel Arkitektfirma i samarbejde med Peter Holst Landskab. Alectia har været rådgivende ingeniør og entreprenør på sagen har været firmaet Carlo Lorentzen.

Frederiksborg Gruppen og M. Goldschmidt Ejendomme får blandt prisen for at have tilpasset bebyggelsen til kollegiets eksisterende blokke og for at gøre bebyggelsen tilgængelig for alle ved hjælp af kurvede stier. Bebyggelsen er overvejende opført som solrette blokke, der ved forskydninger efter lejlighedsskel forekommer punkthusagtige med udhængte balkoner, der trækker sig ind i lejlighedshuler. Dommerkomitéen bestod af formanden for Ejendoms- og Miljøudvalget i Helsingør Johannes Hecht-Nielsen, formand for Teknik- og Forsyningsudvalget Gitte Kondrup, Helsingør kommune samt fagdommerne arkitekt maa Erik Bahn fra Akademisk Arkitektforening og arkitekt maa Freddy Avnby fra Dansk Byplanlaboratorium foruden kommunens byg- og planchef arkitekt maa Claus Bo Frederiksen.

Frederiksborg Gruppen og M. Goldschmidt Ejendomme modtog prisen, da Helsingør Kommune for 17. gang uddelte Hæderspris for Byforbedring for et projekt, der gør Helsingør Kommune smukkere og mere velfungerende. Formålet med prisen er at få flest mulige til at diskutere, hvordan vi forbedrer vores omgivelser og holder kvaliteten i højsædet.

Danske rådgivere får priser fra EuroMoney

Det engelske økonomiske magasin, EuroMoney, har uddelt sine årlige priser for bedste ydelser inden for en lang række felter – herunder i ejendomsbranchen. Prisen bliver uddelt i en international rundspørge blandt over 250 aktører inden for finans- og erhvervsejendoms sektoren.

Her følger en række af de "lokale" selskaber, der blandt andet fik priser ved uddelingen. For 3. år i træk blev mæglerfirmaet Sadolin & Albæk valgt som bedste danske ejendomsrådgiver. Sadolin & Albæk vandt hovedkategorien "Rådgivning og konsulentbistand, generelt – Danmark" i Liquid Real Estate Awards. Ligeledes vandt Sadolin & Albæk følgende underkategorier: Vurdering – Danmark, Udlejning – Danmark, Gennemførte handler – Danmark, Corporate Real Estate Services – Danmark, Research – Danmark.

Aberdeen Property Investors vandt prisen for "Leading Investment Manager i Norden og Baltikum" for 4. år i træk. Aberdeen blev samtidig valgt til "Leading Property Manager for Norden & Baltikum" samt fik prisen for "Investment Management" i Danmark, Sverige og Norge og for "Property Management" i Finland og Norge.

Catella Corporate Finance blev igen udnævnt som bedste danske investeringsbank inden for ejendomme. Catella Corporate Finance er samtidig udnævnt som bedste rådgiver inden for Financial Services. I 2007 gennemførte Catella transaktioner for 110 milliarder kr.

Revisionsselskabet KPMG blev kåret som "Number One Real Estate Tax Advisory Company of the Year 2008". Udover KPMG i Danmark er KPMG også bedst blandt konkurrenter i Storbritannien, Belgien, Tjekkiet, Ungarn, Kina, Japan, Korea, New Zealand, Singapore, Argentina, Brasilien og Bahrain.

Endelig vandt DTZ pladsen som bedste vurderingsvirksomhed i Norden, mens svenske Leimdörfer fik prisen som Best Nordic Real Estate Investment Bank, Best Nordic Real Estate Adviser samt Best Nordic Transaction Execution Adviser.

Årets cityløsning 2008 går til Bestseller

Bestseller har modtaget den nyindstiftede pris Årets cityløsning for koncernens nye flagbutik på Strøget i København, der åbner 20. november 2008. Begrundelsen for tildelingen af prisen er en forventning om, at den nye store forretning vil trække mange nye internationale brands til København og dermed bidrage til at løfte hele detailhandlen til gavn for både kunder og nabobutikker. Prisen er stiftet af og blev uddelt af Absalon & Co.

– Bestseller er en af de vigtigste brikker, hvis vi ønsker en fortsat udvikling af Københavns detailliv. Jeg har ofte oplevet udenlandske brands, som egentlig gerne ville etablere store og spændende butikker i København, indtil de konstaterede, at Bestseller ikke vurderede København som en vigtig location for en flagbutik. Bestseller er Danmarks nok dygtigste detailvirksomhed og meget kendt og respekteret af de udenlandske brands. Derfor er jeg sikker på, at deres initiativ vil trække flere udenlandske brands til København," siger Stig Birk Dørler fra Absalon & Co.

Grundlægger af Bestseller, Troels Holch Povlsen, modtog og takkede for prisen på konferencen Future Shopper, som Absalon også står bag. Samtidig fortalte han, at de 100.000 kr. vil gå til børn i Sandholm Lejren. På spørgsmålet om, hvorfor det har taget Bestseller så lang tid at åbne en flagbutik i København, svarede Troels Holch Povlsen med jysk lune:

Bestseller får prisen for Årets Cityløsning 2008. Fra højre er det Finn Sture Madsen, Tivoli sammen med Stig Birk Dørler og Troels Holch Povlsen, ejer af Bestseller koncernen.

– Vi er grundige og omhyggelige med vores arbejde, og derfor tager det nogle gange lang tid. København er en dejlig by, men det har jeg bare været længe om at finde ud af.

Bestseller har butikker over det meste af verden og har især været ekspansiv i Kina de seneste år.

De nominerede til prisen var, ud over Bestseller, den amerikanske meget hippe kæde Abercrombie & Fitch, der planlægger butik på Købmagergade i København. Konceptet er stærkt populært i udlandet med castede fotomodelagtige sælgere, ekstremt høj musik og en tung duft af parfume i de ofte mørke lokaler, hvor street style tøjet bliver solgt til høje priser. Den anden nominerede var restaurant Nimb i Tivoli. Fælles er, at de begge har vist stort mod i placeringen af deres butik, og med placeringen er med til at udvikle og berige området. Derudover var det et kriterium, at løsningen udgør en enkeltstående forretning i København City med åbning i 2008 eller 2009.

Magnolia Husene II præmieret af Frederiksberg Kommune

Magnolia Husene II er 18 nyopførte rækkehuse, der er bygget på Royal Copenhagens forhenværende fabriksgrund på Frederiksberg. Frederiksberg Kommune har netop præmieret Magnolia Husene II som smukt gennemført byggeri.

Magnolia Husene II fuldender Juul Frost Arkitekters engagement i Porcelænshaven på Frederiksberg, hvor tegnestuen har transformeret de eksisterende fabriksbygninger til 106 moderne lejligheder og rækkehuse, samt tegnet 90 boliger i nyopførte bygninger for udviklingsselskabet Sjælsø Gruppen. Rækkehusene er inspireret af byggestilen i de kompakte, traditionelle engelske kartoffelrækkehuse, der er genfortolket med udgangspunkt i moderne menneskers behov.

I motivationen for arkitekturprisen fremhæver dommerkomitéen bl.a., at "Bebyggelsen er et forbilledligt eksempel på, hvordan den traditionelle rækkehusbebyggelses kvaliteter kan indpasses i en intens bymæssig sammenhæng.

FOTO: EVAN HEMMINGSEN

Steen Kodahl Ledet skal lede DTZs kontor i Århus

Steen Kodahl Ledet er ansat som ny leder af mæglerkæden DTZs kontor i Århus. Dermed opfylder DTZ et ønske om at styrke Århus-kontoret, for bedre at kunne møde klienternes behov.

Steen Kodahl Ledet har tidligere været leder af konkurrenten Gaardes kontor i Århus og har i øvrigt 10 års erfaring i det lokale marked.

Ansættelsen sker med baggrund i, at advokat og erhvervsmægler Kim Valentin er udnævnt til juridisk chef for DTZ's danske kontorer.

Steen Kodahl Ledet kommer fra en stilling hos Gaarde og bliver nu leder af DTZs Århus-kontor.

Kim Valentin bliver juridisk chef for DTZ i Danmark.

Arbejdet som juridisk chef omfatter blandt andet ansvaret for, at alle DTZ's paradigmer, herunder sikring af at lejekontrakter, købsaftaler m.m. altid er tilpasset aktuel lovgivning. Ud over arbejdet som juridisk chef, vil Kim Valentin fortsætte med at betjene kunder på erhvervsmæglersiden.

Adm. Partner, Mikael Hartmann, DTZ Danmark, glæder sig over styrkelsen af kontoret i Århus og påpeger, at det i dagens marked er vigtigt at sikre større, bæredygtige enheder.

Arkitema får ny adm. direktør

– Omfanget og hastigheden af nedturen i den danske byggebranche har gjort det nødvendigt at styrke den daglige ledelse af Arkitema i Danmark.

Da vores tiltro til det kinesiske marked er usvækket, ønsker bestyrelsen, at Per Feldthaus fortsætter som CEO for Arkitema China. Vi har derfor besluttet at udnævne Peter Berg til adm. direktør, skriver bestyrelsen i Arkitema om en beslutning om at ændre i ledelsen.

Tidligere på året meddelte Arkitema, at daværende adm. direktør Per Feldthaus ville flytte til Kina, men beholdt sit job. Det er der altså nu lavet om på.

– Per Feldthaus er i dag bosat i Beijing med sin familie, og Arkitema China har gang i en mængde interessante aktiviteter, der lover godt for fremtiden.

Arkitema understreger dog, at på trods af den accelererende krise i branchen oplever Arkitema en god ordrebeholdning og forventer et markant forbedret resultat i 2008 sammenlignet med 2007.

Æbleplantagen: Mere hæder til Juul Frost

Slagelse Kommune har i forbindelse med bygningspræmieringen 2008 præmieret Æbleplantagen som en smuk bygning og et smukt anlæg. Æbleplantagen er tegnet af Juul Frost Arkitekter for Kirk Ejendomme, der har opført husene på en tidligere frugtplantage i hjertet af Slagelse.

– Vi er meget glade for den anerkendelse, Æbleplantagen har fået i kraft af præmieringen. I vores arbejde med boligerne har vi netop bestræbt os på at udvikle en enkel arkitektonisk ramme for beboernes daglige liv - både ude og inde. Derfor er vi glade for, at bedømmelseskomitéen både hæfter sig ved vores bearbejdelse af uderummet og selve boligerne, siger Arkitekt Marianne Thorbøll, der har stået for bebyggelsen hos Juul Frost Arkitekter.

Æbleplantagen er 60 moderne, 2 etagers gennemlyste rækkehuse, der er opført få minutters gang fra Slagelse Station. I alt 6.500 kvm.

FOTO: EVAN HEMMINGSEN